

## Schapenzandweg ong

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Schapenzandweg ong

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.P301-VG01

Procedurestatus:

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1      Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1      Algemeen	7
1.2      Ligging plangebied	8
1.3      Geldend bestemmingsplan	9
1.4      Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2      Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1      Inleiding	11
2.2      Ruimtelijke en functionele structuur	11
<b>Hoofdstuk 3      Beleidskader</b>	<b>17</b>
3.1      Inleiding	17
3.2      Europees beleid en Rijksbeleid	17
3.3      Provinciaal en (boven)regionaal beleid	18
3.4      Gemeentelijk beleid	22
<b>Hoofdstuk 4      Beeldkwaliteit</b>	<b>27</b>
4.1      Uitgangspunten van het ontwerp	27
4.2      Het stedenbouwkundige plan	28
4.3      Omschrijving van de beeldkwaliteit	30
4.4      Beeldkwaliteitseisen	34
<b>Hoofdstuk 5      Randvoorwaarden</b>	<b>37</b>
5.1      Archeologie / cultuurhistorie	37
5.2      Milieuaspecten	38
5.3      Leidingen en kabels	42
5.4      Waterhuishouding	42
5.5      Verkeer en parkeren	45
5.6      Sociale veiligheid	46
<b>Hoofdstuk 6      Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>47</b>
6.1      Inleiding	47
6.2      RO standaarden 2012	47
6.3      Planopzet	47
6.4      Handhaving	50
<b>Hoofdstuk 7      Uitvoerbaarheid</b>	<b>53</b>
7.1      Inleiding	53
7.2      Economische uitvoerbaarheid	53
7.3      Resultaten vooroverleg	53
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	<b>55</b>

<b>Bijlage 1</b>	<b>bijlage 1 akoestisch- en luchtonderzoek</b>	<b>57</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>bijlage 2 Flora en fauna onderzoek</b>	<b>59</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>bijlage 3 actualisatie flora- en faunaonderzoek</b>	<b>77</b>
<b>Planregels</b>		<b>81</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>83</b>
Artikel 1	Begrippen	83
Artikel 2	Wijze van meten	90
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>93</b>
Artikel 3	Groen	93
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	95
Artikel 5	Wonen	97
Artikel 6	Water	100
Artikel 7	Waterstaat - Waterbergingsgebied	101
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>103</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	103
Artikel 9	Algemene bouwregels	104
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	105
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	106
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	107
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	108
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>109</b>
Artikel 14	Overgangsrecht	109
Artikel 15	Slotregel	110
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>111</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis</b>	<b>111</b>





# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

#### **Status**

In Diepenveen zijn de gronden van het Tuincentrum Berends vrijgekomen. Het perceel ligt aan de westrand van de bebouwde kom van Diepenveen en leent zich goed voor de ontwikkeling van een kleinschalig woningbouwproject.

De initiatiefnemer van het plan heeft voor dit gebied in 2007 een stedenbouwkundige studie laten verrichten. Daaruit bleek dat in dit gebied ruimte is voor de bouw van 12 tot 20 woningen. Vervolgens is deze studie, in samenspraak met de gemeente Deventer, uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan voor 15 vrijstaande woningen. Vervolgens is ook het bestemmingsplan "Diepenveen, Locatie Berends" opgesteld en in procedure gebracht. Dit plan maakte de functiewijziging mogelijk van de gronden van het Tuincentrum Berends in een kleine woonbuurt.

In januari 2011 heeft de gemeente Deventer het bestemmingsplan 'Diepenveen, locatie Berends' definitief vastgesteld. Deze vaststelling heeft echter niet mogen leiden tot de bouw van de bestemde woningen. Ondanks de duidelijke kwaliteiten van het plan bleek ook hier de lastige woningmarkt van grote invloed. Daarnaast bleek het plan niet geheel te voldoen aan de wensen en behoeften van potentiële kopers. Ruimte voor afstemming van de woningen op specifieke wensen blijkt in de huidige tijd een steeds belangrijkere voorwaarde om woningen te verkopen. Tenslotte is het ontbreken van nultredenwoningen (seniorenwoningen) een gemis gebleken. De vraag hiernaar blijkt groeiende in Diepenveen. Het nu geldende bestemmingsplan bevat onvoldoende ruimte om aan deze wensen tegemoet te komen. Op verzoek van de ontwikkelaar wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

Het onderliggende bestemmingsplan houdt meer rekening met ontwikkelingen in de tijd. Hiertoe biedt het nieuwe kader enige bewegingsvrijheid in de keuze van het woontype en de positionering van de woningen. Deze vrijheden bieden met name meer ruimte voor levensbestendige woningen. Wat blijft is dat het kader toegespitst is op de (beeld)kwaliteitskenmerken van het plan en haar omgeving.

In hoofdzaak liggen er vier doelstellingen ten grondslag aan de herziening van het bestemmingsplan. Dit zijn de volgende aspecten;

- Behouden van de kwaliteiten van het onderliggende stedenbouwkundige ontwerp;
- Creëren van ruimte voor levensbestendige woningen;
- Creëren van voldoende bewegingsvrijheid in de ruimtelijke configuratie;
- Borgen van voldoende architectonische samenhang;
- Borgen van de traditionele dorpse uitstraling van het plan.

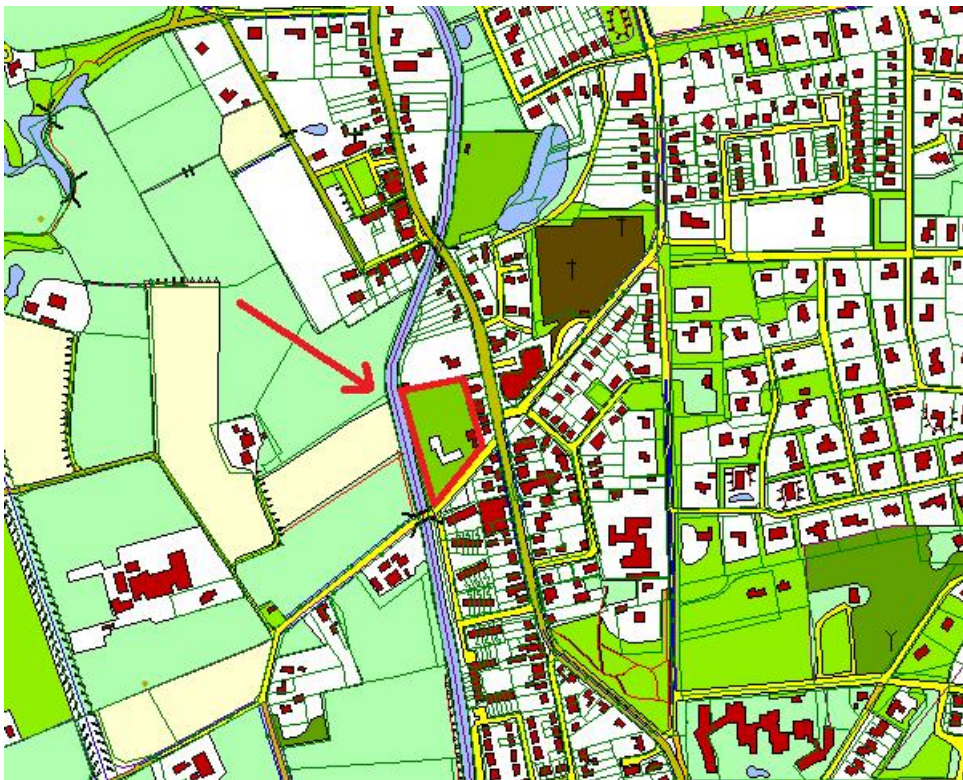
Het bouwplan voor de locatie Berends past binnen het beleidskader dat gevormd wordt door de structuurvisie Diepenveen. In die visie is de locatie Berends als inbreidingsmogelijkheid opgenomen.

## 1.2 Ligging plangebied

### 1.2.1 Ligging

Het voorliggend bestemmingsplan betreft meerdere percelen grond. Het grootste kadastraal perceel is bij de gemeente bekend als sectie a, nummers 7878. De kleinere percelen aan de randen van dit grote perceel zijn bekend als sectie a en nummers 7845, 7847, 7848, 7780, 7781.

In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



*Globale ligging plangebied Diepenveen, Locatie Berends 2013*

### 1.2.2 Begrenzing

Het plangebied "Diepenveen, Locatie Berends" heeft een oppervlakte van circa 9160 m<sup>2</sup> wordt globaal begrensd:

- aan de westzijde door de Zandwetering,
- aan de zuidzijde door de Schapenzandweg,
- aan de noordzijde door de tuin van het pand Dorpsstraat 41,
- aan de oostzijde door de achterzijde van de bebouwing en de percelen langs de Dorpsstraat.

De globale begrenzing van het plangebied "Diepenveen, Locatie Berends 2013 " is in de volgende figuur weergegeven..



*Begrenzing plangebied Diepenveen, Locatie Berends 2013*

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied van dit bestemmingsplan komt overeen met dat van het bestemmingsplan "Diepenveen, Locatie Berends". Dat bestemmingsplan is op 26 januari 2011 door de raad van de gemeente Deventer vastgesteld.

Op de gronden rusten de bestemmingen "Wonen", "Verkeer", "Groen" en "Water". Op de gronden bestemd voor wonen mogen 15 tot 19 woningen worden gebouwd.

### 1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied.

In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt de voorgestane beeldkwaliteit van het bestemmingsplan beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden zoals milieuaspecten en waterhuishouding.

In hoofdstuk 6 worden de juridische aspecten nader toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in het voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7

ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het plan.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

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

### 2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Momenteel ligt het plangebied na de beëindiging van het tuincentrum braak. De bebouwing en de uitstalling van grote tuinartikelen was geconcentreerd in de zuidelijke helft van het terrein langs de Schapenzandweg. Het noordelijke deel en het westelijke deel van het terrein had een open karakter. Daar stond het lagere kweekgoed.

Het tuincentrum grenst aan de oostzijde aan de achtertuinen van de panden Dorpsstraat 35-39a. De panden 35-39 zijn woningen en het pand 39a was een filiaal van de Rabobank.



*Dorpsstraat met de woningen nrs. 35-39*

De noordzijde van het perceel van het tuincentrum wordt gemarkeerd door een haag. Vóór die haag ligt een pad welke naar de achteringang van de villa aan de Dorpsstraat nr. 41 loopt.



*Gezicht op de villa en de tuin van het perceel Dorpsstraat 41, gezien vanaf de overzijde van de Zandwetering*

De bebouwing van het gebied dat nu behoort tot het dorp Diepenveen lag in het verre verleden sterk verspreid over een aantal hoog gelegen rivierduinen in het stroomdal van de IJssel. Van groot belang voor het dorp is de Zandwetering. Deze stroomt in de richting zuid-noord door het dorp.

De historische kern van het dorp Diepenveen ligt ten westen van de Zandwetering, de rest van het dorp ligt ten oosten van deze waterloop. De historische kern wordt gevormd door de protestant christelijke kerk, het Kerkplein en de omringende bebouwing. Hier stond tot 1578 een klooster dat het begin vormde van de nederzetting Diepenveen. In dat jaar werd het gebouw door oorlogshandelingen (de Tachtigjarige Oorlog) verwoest.

De drie kaartjes op de volgende bladzijden geven een indruk van de groei die het dorp in de vorige eeuw heeft doorgemaakt en de ligging van het plangebied binnen dat groeiende dorp.





Wegen en bebouwing 1900



Wegen en bebouwing 1960



#### *Wegen en bebouwing 2000*

Het plangebied is op deze kaartjes met een grijze tinten weergegeven. De blauwe lijn is de Zandwetering. Op het kaartje van 1900 is ten noorden van het plangebied duidelijk de verdichting van de historische dorpskern te onderscheiden. Voor de rest overheerst het verspreide bebouwingsbeeld. Het kaartje van 1960 laat zien dat in de periode 1900-1960 vooral gebouwd is langs, of op korte afstand van, de in noord-zuid richting lopende Dorpsstraat. Hierdoor is een bijna langgerekt lintdorp ontstaan.

Het laatste kaartje uit 2000 laat zien dat het dorp in de afgelopen decennia vooral in oostelijke en in zuidoostelijke richting is gegroeid in de richting van de Boxbergerweg en de noordrand van Deventer. Ook het functionele dorpscentrum heeft zich in die periode uitgebreid naar het zuiden, dat wil zeggen dat een groot deel van de bebouwing langs de Dorpsstraat en de Oranjelaan nu deel uitmaken van het dorpscentrum.

Een ander opvallend verschijnsel dat te zien is op het kaartje uit 2000 is de gedeeltelijke verdichting van de dorpsbebouwing in de zone die gelegen is tussen de oudere lintbebouwing van de Dorpsstraat en de Zandwetering. Dit proces heeft zich tot nu toe beperkt tot het gebied ten zuiden van de Schapenzandweg. Het plangebied en de percelen ten noorden van het plangebied hebben tot op de huidige dag nog een zekere openheid bewaard.

Verder is het opvallende dat de belangrijkste straten en wegen langs de randen van het plangebied, te weten de Dorpsstraat, de Schapenzandweg en de Roeterdsweg, zijn voorzien van beeldbepalende laanbeplanting. Aan de zuidzijde ter hoogte van het plangebied is deze beplanting onderbroken. Verder ligt het plangebied, landschappelijk gezien, open naar de Zandwetering en het open agrarische gebied ten westen van de Zandwetering. Deze kwaliteit was een belangrijk

aanknopingspunt voor het stedenbouwkundige ontwerp.

De kaart op de vorige bladzijde geeft een beeld van de groenstructuur in en om het plangebied. De belangrijkste straten en wegen langs de randen van het plangebied, te weten de Dorpsstraat, de Schapenzandweg en de Roeterdsweg zijn voorzien van beeldbepalende laanbeplanting. Aan de zuidzijde ter hoogte van het plangebied is deze beplanting onderbroken. Verder maakt het kaartje duidelijk dat het plangebied, landschappelijk gezien, open ligt naar de Zandwetering en het open agrarische gebied ten westen van de Zandwetering. Deze laatste kwaliteit heeft een belangrijk aanknopingspunt gevormd voor het stedenbouwkundige ontwerp.



## Hoofdstuk 3      **Beleidskader**

### 3.1      **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit bestemmingsplan relevante beleid op Europees, Rijks-, Provinciaal en Gemeentelijk niveau.

### 3.2      **Europees beleid en Rijksbeleid**

#### 3.2.1      **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tussen nu en 2040. Met deze visie trekt de Rijksoverheid een beleidslijn door die al met de Nota Ruimte werd ingezet, namelijk een verdere concentratie (voor wat betreft beleidsbemoediening en investeringen) op de ruimtelijke ordening van de hoofdinfrastructuur van Nederland, te weten de havens, Schiphol, belangrijke wegen, spoorwegen, waterwegen en andere netwerken die van wezenlijk belang zijn voor het economische functioneren van het land. Daaronder vallen verder industriële en agrarische complexen van nationaal belang. Verder wil het Rijk zich concentreren op de maatregelen die noodzakelijk zijn om het land te beschermen tegen de zee.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk nog steeds uit van de bundelingstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en gemeenten hebben de vrijheid binnen deze ruimte te bouwen voor de eigen bevolkingsgroei.

De provincies en de gemeenten zijn meer dan voorheen verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordening met betrekking tot de verstedelijking, de afbakening van de bebouwde kommen en het landelijke gebied en het veilig stellen en de verschillende waarden van het landelijke gebied.

#### 3.2.2      **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

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

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

Bij dit bestemmingsplan zijn de genoemde nationale belangen niet aan de orde. Om deze reden hoeft niet verder getoetst te worden aan de regels van het Barro.

### **3.2.3 Europese Kaderrichtlijn Water (2000)**

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst vinden we belangrijk in Europa. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is op 22 december 2000 in werking getreden en vraagt aan alle lidstaten om resultaten te boeken met het schoonhouden en schoonmaken van het water in stad en land (chemisch kwaliteitsdoel) en het beschermen en ontwikkelen van natuur (ecologisch kwaliteitsdoel). De afspraken moeten er voor zorgen dat iedere lidstaat ervoor zorgt dat de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater in 2015 op orde is. Uitgangspunt is een indeling in stroomgebieden. De gemeente Deventer valt onder het deelstroomgebied Rijn-Oost. In 2009 is het stroomgebiedbeheerplan gereed gekomen, waarin de doelen, maatregelen en kosten zijn beschreven om aan het gewenste kwaliteitsniveau voor water te voldoen.

### **3.2.4 Het Nationaal Waterplan**

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de rijksnota voor het nationale waterbeleid en wordt op basis van de Waterwet eens per 6 jaar opgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming van het land tegen overstromingen, op de beschikbaarheid van voldoende schoon drinkwater en voldoende water dat bruikbaar is voor verschillende andere doeleinden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de watertoets moet worden aangetoond op welke wijze in het betreffende ruimtelijke plan rekening is gehouden met de doelstellingen van het waterbeleid.

## **3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid**

### **3.3.1 Actualisatie omgevingsvisie Overijssel (2013) en verordening**

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening de belangrijkste beleidskaders als het gaat om ontwikkelingen op het grondgebied van de provincie. In de geactualiseerde Omgevingsvisie Overijssel die op 10 september 2013 in werking is getreden schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het vizier is hierbij gericht op het jaar 2030. De Omgevingsvisie heeft onder andere de status van structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en van provinciaal waterhuishoudingsplan onder de Wet op de Waterhuishouding dan wel van regionaal waterplan onder de toekomstige Waterwet.

De Omgevingsverordening dient als waarborg voor een deel van dat beleid. Andere onderdelen kunnen beter gewaarborgd worden door middel van bijvoorbeeld subsidies of samenwerkingsverbanden. De Omgevingsverordening telt daarnaast ook als Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening.

Conform de sturingsfilosofie van de provincie Overijssel zijn ontwikkelingen niet langer gebonden aan strikte voorschriften betreffende welke functie op welke plek moet plaatsvinden. De provincie biedt ruimte aan economische dynamiek en bevordert de ruimtelijke kwaliteit. Naast de bescherming van kwaliteiten staat de provincie voor het benutten van ontwikkeling en dynamiek voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat voor elke ontwikkeling, zowel in de stedelijke als de groene omgeving, de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de speciaal opgestelde Catalogus Gebiedskenmerken bepalend zijn.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn ook de rode draden in de verordening. De sturing daarop is vertaald in generieke regels. Dit betekent dat alle andere onderdelen in de verordening altijd in combinatie met de bepalingen betreffende ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid toegepast moeten worden.

De gemeenteraad van Deventer wordt in de verordening gevraagd om in elk bestemmingsplan te onderbouwen dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering, de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken en welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is. Deze onderbouwing hangt nauw samen met de beoordeling en afweging over de landschappelijke inpassing.

Om deze sturingsfilosofie te waarborgen heeft de provincie in de Omgevingsverordening opgenomen dat in het bestemmingsplan dient te worden onderbouwd op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering, de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken en welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is. In deze paragraaf zal daarop nader worden ingegaan. Allereerst zal worden ingegaan op de principe zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

### **Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

Voor gebiedsontwikkelingen op het gebied van woningbouw, bedrijfslocaties en (toeristische en recreatieve) voorzieningen moet eerst de zogenaamde SER-ladder doorlopen worden. Bij de SER-ladder worden ruimtelijke keuzes in een hiërarchische volgorde gemaakt en onderbouwd:

- gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering (incl. schuifruimte) beschikbaar gemaakt kan worden;
- vergroot de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
- aanleg van nieuwe terreinen waarbij relevante waarden en belangen in een gebiedsgerichte aanpak worden afgewogen, onder meer aan de hand van gebiedsspecifieke kwaliteitsvoorwaarden (zie Catalogus Gebiedskenmerken)

### **Ontwikkelingsperspectieven**

Naast het principe 'zuinig en zorgvuldig ruimte gebruik' speelt ook landschappelijke inpassing een belangrijke rol als het gaat om behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Indien aan de gewenste ontwikkeling behoefte bestaat, is de vraag waar deze ontwikkeling het beste kan plaatsvinden.

#### **Ontwikkelingsperspectieven**

Naast het principe 'zuinig en zorgvuldig ruimte gebruik' speelt ook landschappelijke inpassing een belangrijke rol als het gaat om behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Indien aan de gewenste ontwikkeling behoefte bestaat, is de vraag waar deze ontwikkeling het beste kan plaatsvinden.

In het provinciaal beleid is het grondgebied van de provincie opgedeeld op basis van zes ontwikkelingsperspectieven, drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven geven aan in welke richting het gebied zich dient te ontwikkelen en biedt een (ruimtelijk) kader voor ontwikkelingen binnen het gebied.

### **Ruimtelijke ordening**

#### *Wonen*

Een van de doelen uit de omgevingsvisie is het realiseren of behouden van aantrekkelijke, gevarieerde en voldoende woonmilieus voor iedereen die in Overijssel wil wonen. Hierbij gaat het om een voldoende en flexibel aanbod van woonmilieus, die voorzien in de vraag. De visie zet in op differentiatie in woonmilieus die nu en in de toekomst voldoende ruimte bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Dit stelt een duidelijke opgave zowel aan nieuwbouw als aan herstructurering. Hiervoor is een sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming onmisbaar.

Bij het realiseren van de woningbouwopgave moet de ruimte zuinig en zorgvuldig benut worden. Hiervoor wordt de zogeheten SER-ladder gehanteerd. Deze houdt in dat de woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden. Daarbij geldt dat de bovenlokale vraag naar woningen en voorzieningen (winkels, cultuur, sport) geconcentreerd dient te worden in stedelijke netwerken.

Vanwege de leefbaarheid van dorpen is het belangrijk dat gemeenten buiten de stedelijke netwerken woningen voor de lokale woningbehoefte realiseren en een basisniveau aan voorzieningen behouden.

Met gemeenten worden prestatieafspraken gemaakt en in de Omgevingsverordening Overijssel wordt van gemeenten gevraagd om hun bestemmingsplannen te baseren op een woonvisie of structuurvisie waarin staat hoe zij het woningbouwprogramma invullen.

## **Waterhuishouding**

Het waterbeleid is in de Omgevingsvisie beschreven vanuit diverse waterthema's. Deze worden hierna per thema besproken.

### *Veiligheid*

Bij veiligheid worden onderscheiden: bescherming tegen overstroming en tegen wateroverlast.

Bij de bescherming tegen overstroming gaat het om het geven van ruimte aan het hoofdafvoersysteem, om het in stand houden van veilige waterkeringen en om inrichtingsmaatregelen in laaggelegen gebieden. Concreet is dit naar gebieden uitgewerkt:

- Periodiek toetsen of de waterkeringen voldoen aan de gestelde normen en zonodig verbeteringsmaatregelen laten nemen. De veiligheid tegen overstroming is voor de primaire en regionale keringen normstellend bij ruimtelijke ontwikkeling.
- Ruimte gegeven aan de grote rivieren IJssel, Vecht en Zwarte Water. De afvoerfunctie van het winterbed van de rivieren is normstellend voor de ruimtelijke ontwikkeling.

### *Wateroverlast*

Voor wat betreft bescherming tegen wateroverlast geldt voor de regionale watersystemen concreet op gebiedsniveau:

- de primaire watergebieden, die bij stedelijke gebieden zijn aangewezen als ruimte voor natuurlijke waterberging in extreme situaties worden vrijgehouden van ontwikkelingen, die de wateropvangfunctie belemmeren. Het belang van het water is normstellend.
- bij ruimtelijke ontwikkeling langs "essentiële waterlopen" wordt rekening gehouden met behoud van de afvoerfunctie en mogelijkheden voor vergroten van de afvoercapaciteit. Alle ontwikkelingen dienen beoordeeld te worden in het licht van het water.

### *Watercondities voor mens, landbouw, natuur en landschap*

In de hieronder aangegeven gebieden wordt het waterbeheer afgestemd op het grondgebruik. Meer



specifiek geldt voor watercondities het volgende:

- Groen-blauwe hoofdstructuur (EHS en ecologische verbindingzones)  
In grote delen van de EHS spelen goede watercondities een belangrijke rol. In samenhang met de realisatie van de EHS worden hiervoor ook de nodige maatregelen genomen binnen de grenzen van de EHS.
- Oppervlaktewaterlichamen KRW  
De ecologische doelen die gesteld zijn voor de oppervlaktewaterlichamen ( KRW) mogen door ruimtelijke ontwikkelingen of nieuwe functies niet onmogelijk worden gemaakt en de aanwezige situatie mag niet zodanig verslechteren dat het betreffende water in een lagere beoordelingsklasse terecht komt (stand still vereiste).

#### *Betrouwbare en continue drinkwatervoorziening en bescherming industriële winningen*

- Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden  
Op 26 locaties in Overijssel wordt grondwater voor drinkwatervoorziening aan de bodem onttrokken. Deze moeten afdoende worden beschermd. Er worden beperkingen gesteld aan activiteiten en ruimtelijke functies in het zgn. grondwaterbeschermingsgebied en in mindere mate in het zgn. intrekgebied. Activiteiten en functies die de kwaliteit van het grondwater negatief beïnvloeden worden geweerd of er moeten voorzieningen worden getroffen. Het belang van het water is hier normstellend.
- Het diepe watervoerende pakket in Salland  
Het diepe waterhoudende pakket in Salland bevat water van een uitstekende kwaliteit. Teveel water uit dit pakket onttrekken leidt echter tot het optrekken van de zoet/zout grens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket worden alleen toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen met hoogwaardige doelen. Met het oog op deze kenmerken kan er geen sprake zijn van Koude-Warmte-Opslag (KWO) in dit diepe pakket.

### **3.3.2 *Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Groot Salland***

Dit plan geeft aan hoe het waterschap werkt aan voldoende en schoon water en aan veilig wonen en werken tegen aanvaardbare kosten, nu en in de toekomst. De hoofdthema's van het Waterbeheerplan 2010-2015 zijn: het waarborgen van de veiligheid, het beheer van het watersysteem (samenhang tussen grondwater en oppervlaktewater in relatie tot hoogteligging, bodemstructuur en grondgebruik) en het ontwikkelen van de afvalwaterketen. Uitvoering van het thema Ruimte voor Water en het voldoen aan de KRWdoelen staan de komende jaren centraal, dit vraagt na het beschikbaar komen van ruimte voor de inrichting van het nieuwe watersysteem om een aangepast beheer en onderhoud. In de afvalwaterketen is er een functionele samenhang tussen rioleringsstelsel en rioolwaterzuiveringsinstallatie. Gemeente en waterschap werken samen aan optimalisering en kostenbesparing.

### **3.3.3 *Nota Rioleringsbeleid 2007***

In de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007 van het Waterschap Groot Salland wordt de visie met betrekking tot de bestaande en nieuwe gemeentelijke rioolstelsels weergegeven. Daarbij wordt rekening gehouden met allerlei ontwikkelingen en beleidsinzichten op rijksniveau.

De nota is strategisch en beleidsmatig van karakter en beperkt zich tot de hoofdlijnen van het rioleringsbeleid. Er wordt met name aangegeven hoe om te gaan met het afstromende regenwater.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Structuurplan Deventer 2025 (2004)**

Het structuurplan Deventer bevat beleidsvoornemens met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling voor Diepenveen. Bij deze ontwikkeling staat het behoud van het dorpse karakter van Diepenveen centraal. Daarbij moet niet alleen zorg besteed worden aan de ruimtelijke kwaliteit van het dorp zelf, maar ook aan het omringende landschap en de overgang tussen dorp en landschap. Vooral op inbreidingslocaties bestaat nog de mogelijkheid voor woningbouw. Met het woningbouwprogramma wordt ingespeeld op de lokale vraag, maar het programma beperkt zich niet tot deze vraag alleen. Er kan in principe gebouwd worden voor alle doelgroepen van het gemeentelijke woningbouwbeleid. Voor het overige beleid verwijst het structuurplan naar de beleidsdoelen uit de Structuurvisie Diepenveen.

Het bouwplan voor de locatie Berends past binnen de bovenvermelde beleidscriteria.

#### **3.4.2 Structuurvisie Diepenveen (2004)**

De gemeente Deventer heeft deze visie in 2004 vastgesteld. De visie biedt de ruimtelijke randvoorwaarden voor initiatieven van de gemeente en van derden. Het centrale uitgangspunt is de wens tot het behoud van het dorpse karakter van Diepenveen. Volgens deze visie zijn de volgende ruimtelijke kwaliteiten kenmerkend voor dat deel van het dorp waarvan het plangebied deel uitmaakt:

- Zichtlijnen van het dorp naar het buitengebied via de rechte wegen en straten die het buitengebied inlopen bepalen mede de dorpse sfeer.
- De nabijheid van de Zandwetering.

De ruimtelijke analyse van het dorp leidt verder tot de volgende relevante uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van het dorp.

- Versterken van de relatie tussen de Zandwetering en het dorp. De locatie Berends is één van de locaties waar deze sterkere relatie vorm gegeven kan worden.
- Nieuwbouw toelaten op enige locaties die vrijkomen, waaronder de locatie Berends.
- De bouwhoogte dient beperkt te blijven tot maximaal drie bouwlagen.
- Het toevoegen van seniorenwoningen en laag geprijsde woningen aan de lokale woningvoorraad is gewenst.

Het stedenbouwkundige ontwerp voor de locatie Berends is gemaakt op basis van de bovenvermelde uitgangspunten.

#### **3.4.3 Masterplan Zandwetering**

In het structuurplan van Deventer uit 2004 is geconstateerd dat de recreatieve en ecologische kwaliteit van de Zandwetering kan worden vergroot. De Zandwetering dient de drager te worden van een stedelijke groenstructuur die loopt vanaf het gebied Gooiersmars in het oosten van de gemeente (waar de Zandwetering ontspringt) tot aan het landgoederengebied aan de westzijde van Diepenveen. Een en ander moet in samenhang gezien worden met het beleid van de provincie en het waterschap om het waterbergend vermogen van deze waterloop te vergroten. Dit heeft geleid tot het maken van het Masterplan Zandwetering.

Diepenveen is voor een groot deel tot dicht aan de Zandwetering gebouwd. Hierdoor is er ter hoogte van het dorp weinig ruimte over aan de oostzijde van de Zandwetering om een groene zone langs deze waterloop aan te leggen of om het profiel van de oever te wijzigen. Het masterplan voorziet daarom bij Diepenveen uitsluitend in maatregelen langs de westzijde van de Zandwetering.

Dit plan is een uitwerking van het masterplan voor het deeltraject van deze waterloop ter hoogte van de dorpen Diepenveen en Borgele. Deze uitwerking is tot stand gekomen na intensief overleg met de bewoners van het dorp. In april 2008 heeft het waterschap Groot Salland ingestemd met dit inrichtingsplan. Het heeft nu de status van een ontwerpplan.

Langs de westzijde van de Zandwetering zal een groenstrook worden aangelegd waarmee in visueel landschappelijke zin een meer geleidelijke overgang gecreëerd wordt tussen de landgoederen Oud en Nieuw Rande ten westen van het dorp en het dorp zelf. Verder worden de oeverprofielen gewijzigd. In de smalle strook tussen het dorp en de Zandwetering worden geen waterbergingsgebieden ingericht. Ter hoogte van het plangebied wordt het onderhoudspad langs de Zandwetering (van 1,5 meter breedte) weg gegraven om ruimte te winnen teneinde het talud van de oever te kunnen verflauwen.

De inpassing van het bouwplan voor de locatie Berends langs de Zandwetering gebeurt met inachtneming van de inrichtingseisen uit het Masterplan Zandwetering.

#### **3.4.4 Gemeentelijk waterbeleid (2007)**

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Waterplan Deventer (2007-2010) en Gemeentelijk Rioleringsplan (2010-2015).

Het Waterplan is een gezamenlijk plan van de waterschappen Groot Salland, Rijn en IJssel en Veluwe, waterbedrijf Vitens en de gemeente Deventer. Er staat in welke knelpunten deze organisaties zien in de waterhuishouding en hoe ze die denken op te lossen. In het Waterplan staan de belangrijkste maatregelen die de waterorganisaties de komende jaren samen willen treffen. Ieder jaar wordt een uitvoeringsprogramma vastgesteld.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Deventer (GRP) 2010-2015 wordt het gemeentelijk beleid voor de inzameling en het transport van het huishoudelijke en bedrijfsmatige afvalwater en het overtollige hemelwater en grondwater, de uit te voeren programma's in de planperiode en de investeringen beschreven. De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte en het woon- en leefmilieu. Vanaf 2008 heeft de gemeente er zorgplichten bij gekregen voor hemelwater en grondwater. Dit is een uitbreiding van de oude zorgplicht voor het stedelijk afvalwater. Naast deze verbrede zorgplicht vraagt ook de klimaatverandering aandacht.

#### **3.4.5 Visie Duurzaam Deventer (2009)**

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

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

*Conclusie*

Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden.

### 3.4.6 Extern veiligheidsbeleid

Op 4 juli 2007 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor woonwijken is vastgelegd dat overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet mag worden overschreden. Binnen dit plangebied wordt aan dit ambitieniveau voldaan.

#### Conclusie

De ontwikkeling wordt getoetst aan het vastgestelde beleid rondom externe veiligheid. In hoofdstuk 5, de randvoorwaarden wordt hieraan verder invulling gegeven.

### 3.4.7 Woonvisie 2008+

Op 25 maart 2009 is de Woonvisie 2008+ vastgesteld door de gemeenteraad. De visie op wonen bestaat uit vier uitgangspunten:

1. Voldoende woningen, van goede kwaliteit
2. Een ongedeelde samenleving, op wijkniveau
3. Keuzevrijheid voor alle inwoners
4. Aanjagen van de doorstroming, beperken van de scheefheid

Deze vier uitgangspunten vormen de basis voor verdere uitwerking van het woonbeleid.

In de Woonvisie zijn voor Diepenveen de volgende beleidsuitgangspunten geformuleerd.

#### Algemeen Diepenveen

In Diepenveen vestigen zich veel mensen uit de stad. Verder heeft het dorp van oudsher een belangrijke functie bij de opvang van mensen die het buitengebied willen verlaten vanwege bedrijfsbeëindiging en/of behoefte aan nabijheid van voorzieningen. Er is in Diepenveen nog behoefte aan betaalbare huurwoningen en woningen geschikt voor senioren.

#### De woningbouwopgave voor Diepenveen kan als volgt worden samengevat

- Verder ontwikkelen en uitvoeren pijplijnplannen.
- In het algemeen: actief beleid ten aanzien van locaties voor senioren.
- Grote aandacht voor in het dorp passende stedenbouw/architectuur.
- Inspelen op de behoefte aan starterswoningen en sociale huurwoningen voor senioren.
- Aandacht voor ouderenhuisvesting en sociale woningbouw; voortzetten huidig beleid herstructurering bestaande woningen door de woningbouwvereniging De Marken

#### Het indicatieve bouwprogramma van Diepenveen kan als volgt worden samengevat:

	Huur		Koop		Totaal
	Sociaal	Vrije markt	Sociaal	Vrije markt	
Eengezinswoning					185
Meergezinswoning					135
Totaal	0	10	85	220	320

Met de aanpassingen aan het bestaande bestemmingsplan wordt ook geanticipeerd op de Woonvisie 2008+. Met name de introductie van de levensbestendige woningen past goed bij de woningbouwopgave van Diepenveen.

#### **3.4.8 Groenbeleidsplan (2007)**

Het Groenbeleidsplan 2007-2017 (april 2007) geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. De gemeente Deventer ligt op de grens van het rivierenlandschap van de IJssel en het Sallandse dekzandlandschap. Deze ligging zorgt voor een enorme biodiversiteit. Allerlei dieren en (zeldzame) planten vinden hun weg in en om de stad. Het Groenbeleidsplan zorgt ervoor dat deze kenmerken en haar biodiversiteit blijven behouden en waar mogelijk versterkt worden.

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

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

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

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

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan past binnen het Groenbeleidsplan.

#### **3.4.9 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis**

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & Breakfast voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande criteria geldt de voorwaarde dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid, waarbij het zelfstandig functioneren als wooneenheid dient te worden uitgesloten.

Verder moet de authentieke verschijningsvorm van de woningen worden gehandhaafd en mag het aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid maximaal 4 bedragen. In dit bestemmingsplan wordt het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis onder de genoemde voorwaarden binnen de woonbestemming mogelijk gemaakt.

#### **3.4.10 Welstandsnota gemeente Deventer (2012)**

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

De Welstandsnota is eind 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en op 1 januari 2012 in werking getreden. Het onderhavige plangebied is gelegen in het gebied 'Lintbebouwing'. In dit gebied is ruimte voor een zekere diversiteit in vormgeving en het volgen van de eigen smaak. Daarbij gelden echter een aantal voorwaarden om het specifieke beeld van lintbebouwing te behouden of te versterken. Deze zijn gericht op het 'traditionele' karakter.

Bij het opstellen van de beeldkwaliteitsparagraaf (Hoofdstuk 4) wordt hier dieper op ingegaan. In die notitie is het dorpse karakter van Diepenveen nader omschreven en is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan hier op anticipeert. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in beeldkwaliteitseisen waar nieuwbouwplannen aan dienen te voldoen.

## Hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit

### 4.1 Uitgangspunten van het ontwerp

#### 4.1.1 De basis van het stedenbouwkundige ontwerp

Het vigerende bestemmingsplan is een vertaling van het onderliggende stedenbouwkundige plan naar het juridisch-planologische beleidskader van de gemeente Deventer. De uitgangspunten van het stedenbouwkundige ontwerp plan zijn niet gewijzigd en vormen nog steeds de basis voor de voorliggende planherziening. Die uitgangspunten zijn de volgende:

- Bij de inrichting van het plangebied wordt aansluiting gezocht bij de landschappelijke kenmerken van het landgoederenlandschap ten westen van de Zandwetering;
- Door het toepassen van lintbebouwing aan de Schapenzandweg sluit de bebouwing aan bij de bestaande ruimtelijke structuur van het dorp;
- De karakteristieke laanbeplanting aan de Schapenzandweg wordt ter hoogte van het plangebied hersteld;
- De dorpsrand moet ter plaatse van het plangebied een halfopen karakter houden.

Deze uitgangspunten liggen in het verlengde van de doelstellingen van de 'Structuurvisie Diepenveen' (2004). Het centrale uitgangspunt in deze visie betrof het behoud van het dorps karakter van Diepenveen. Voor dit deel van Diepenveen werden met name de zichtlijnen naar het buitengebied en de nabijheid van de Zandwetering als belangrijkste kwaliteiten van het dorp benoemd. Uiteindelijk heeft dit in de volgende uitgangspunten geresulteerd:

- Versterken van de relatie tussen de Zandwetering en het dorp ,
- Nieuwbouw toelaten op enkele locaties die vrijkomen (waaronder de locatie Berends);
- De bouwhoogte dient beperkt te blijven tot maximaal drie bouwlagen.
- Het toevoegen van levensbestendige woningen en laag geprijsde woningen aan de lokale woningvoorraad is gewenst.

#### 4.1.2 Van uitgangspunten naar plan, van plan naar kader

De uitgangspunten bieden ruimte voor verschillende, passende uitwerkingen. Om die reden zijn in de ontwerpfasen verschillende modellen gepresenteerd die allemaal beantwoorden aan deze uitgangspunten. Het gekozen voorkeursmodel (April 2007) is toentertijd uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan (December 2010). Zoals te zien op de afbeeldingen is dit plan bij de uitwerking nog enigszins gewijzigd. Deze wijzigingen hadden zowel ruimtelijke als programmatische achtergronden.

Met dit nieuwe bestemmingsplan worden er wederom enkele aanpassingen verricht. Ook nu zijn er zowel ruimtelijke als programmatische aanpassingen, maar blijven de basisprincipes van het ontwerp overeind. Ditmaal is er echter voor gekozen om niet te kiezen voor één (aangepast) stedenbouwkundige plan, maar een stedenbouwkundig kader met enige flexibiliteit. Binnen dit kader zijn verschillende invullingen mogelijk. Twee voorbeeldinvullingen zijn opgenomen in de volgende paragraaf.

## 4.2 Het stedenbouwkundige plan

### 4.2.1 Algemeen

Het plan sluit aan op de rechtlijnige structuur van het dorp Diepenveen. Het plan haakt weliswaar aan op een van de diagonale lijnen door het dorp (Schapenzandweg/ Roeterdsweg), maar de hoofdropzet van het plan past bij de rechtlijnige structuur van het dorp. Deze structuur is overwegend noord-zuid gericht en komt in het plan zowel in de verkaveling als in bebouwingsrichting terug. Door consequent te kiezen voor deze bebouwingsrichting verspringen de woningen ten opzichte van elkaar. In het plan worden geen rooilijnen gehanteerd, maar is er sprake van een vertanding in de opzet. Deze vertanding zorgt voor overhoeken in de verkaveling. Deze hoeken geven het projectmatige plan toch een gevarieerd straatbeeld.

Evenals een aantal nabijgelegen plannen aan de oostrand van Diepenveen vormt het plan, binnen de orthogonale structuur van Diepenveen een herkenbaar geheel. Het plan kent een duidelijke samenhang, maar wordt ook opgedeeld in twee delen met een eigen karakteristiek. Het eerste deel is gelegen aan de Schapenzandweg en maakt onderdeel uit van dit bebouwingslint. Het tweede deel ligt achter het eerste deel en vormt een op zichzelf staand geheel.

### 4.2.2 Schapenzandweg

De woningen aan de Schapenzandweg zijn gericht op deze weg en daaraan ontsloten. Ze maken onderdeel uit van een diffuus bebouwingslint met zowel dorps- als landelijke kenmerken. Dit komt omdat de Schapenzandweg, met in het verlengde daarvan de Roeterdsweg, wel een oude lijn vormt in de hoofdstructuur van Diepenveen en omgeving, maar in die hoofdstructuur een veel minder prominente rol speelt dan bijvoorbeeld de Dorpsstraat.

Als gevolg daarvan bestaat de bebouwing aan de Schapenzand-/Roeterdsweg binnen de dorpskern uit verschillende woontypen. Deze woningen hebben een wisselende oriëntatie en variëren enigszins in hun positie tot de weg. Wel hebben alle percelen een ruime voortuin, waardoor het straatbeeld afwisselend en groen is.

Naast het diffuse bebouwingsbeeld vormt de laanbeplanting aan de Schapenzand-/ Roeterdsweg een samenbindende structuur. De bomen camoufleren dit diffuse bebouwingsbeeld enigszins en geven de weg een voorname uitstraling. Helaas is de laanbeplanting op enkele plaatsen onderbroken. Ook ter hoogte van het plangebied is dat het geval.

### 4.2.3 Groene Hart

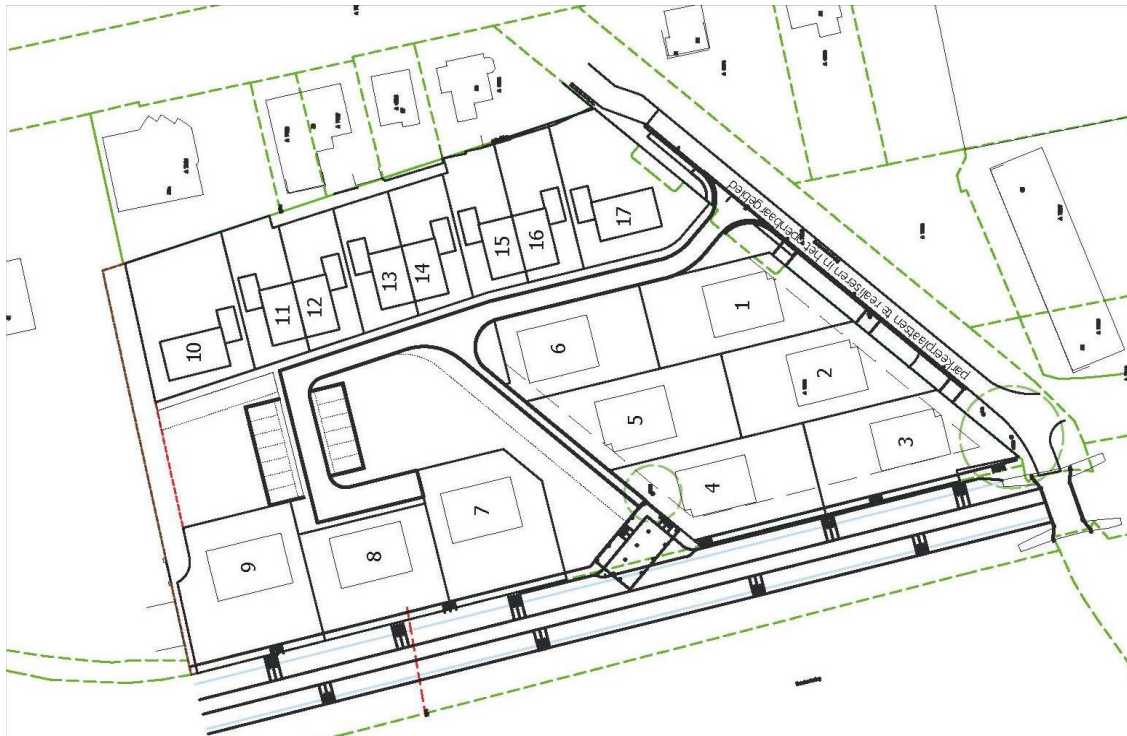
Achter de woningen van de Schapenzandweg bevindt zich het tweede deel van het plan. De woningen hier zijn gericht op elkaar en op een centrale groene ruimte. Deze groene ruimte is aan de westzijde geopend naar het buitengebied. Zowel de beslotenheid als het directe contact met het aanliggende open gebied vormen belangrijke kwaliteiten van deze plek. Van deze ruimte gaat een sterke samenbindende werking uit. De gezamenlijke oriëntatie van de woningen zorgt voor een sterke onderlinge relatie tussen de woningen. Binnen deze sterke stedenbouwkundig eenheid is enige vormgevingsvrijheid wenselijk. Door verschillen in het woningtype en de architectuur toe te staan kan enige afwisseling in het straatbeeld van het Groene Hart worden gebracht.

Door de gekozen opzet liggen er een aantal woningen met hun achtertuin aan de Zandwetering. Deze tuinen zorgen voor een passende en geleidelijke overgang van en naar het landelijke gebied. Op deze



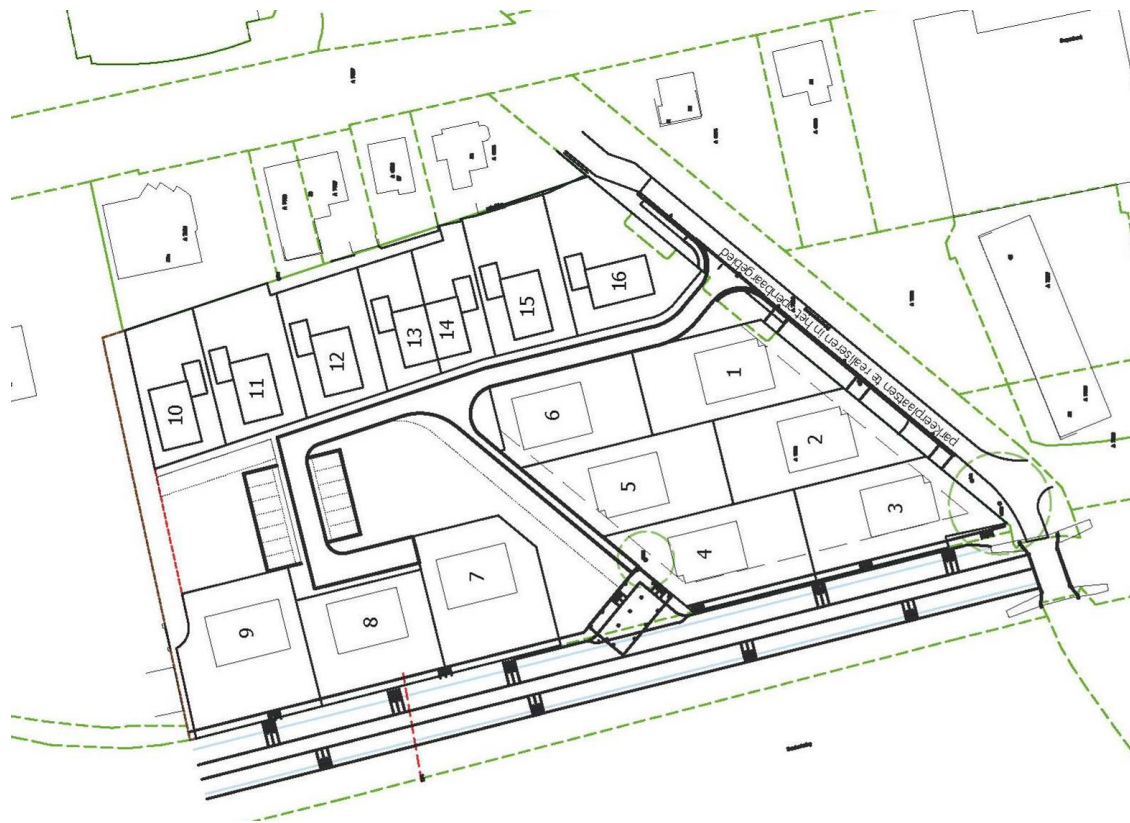
manier ontstaat een groene dorpsrand waar de bebouwing doorheen schemert.

Dit effect wordt vergroot doordat de centrale groene ruimte is geopend naar de Zandwetering toe. Deze open ruimte werkt als een venster op het landgoederenlandschap ten westen van de Zandwetering. In het centrum van deze ruimte zal een boom of een aantal bomen worden geplant. Hierdoor ontstaat de sfeer van een dorpse brink. Het plan biedt de ruimte om langs de Zandwetering een steiger te bouwen.



Voorbeeldinvulling A -

(<-- noord pijl)



Voorbeeldinvulling B

(<-- noord pijl)

## 4.3 Omschrijving van de beeldkwaliteit

### 4.3.1 Het dorpse karakter van Diepenveen

In de structuurvisie van Diepenveen wordt het 'dorpse karakter' van Diepenveen centraal gesteld. Nieuwe ontwikkelingen zouden hierop moeten aansluiten. In deze paragraaf worden de kenmerken van dat dorpse karakter beschreven. Vervolgens wordt aangegeven hoe het plan Diepenveen hieraan beantwoordt.

#### Dorpse kenmerken

Een dorp is opgebouwd uit kleinschalige en afwisselende woonbebouwing. Iedere woning is verschillend van karakter, maar vertoont ook een sterke verwantschap met beide de burens. De meeste woningen hebben een eenvoudige hoofdbouwmassa en zijn voorzien van voldoende ruimte rondom de woningen. De tuinen zijn hierdoor duidelijk aanwezig in het straatbeeld en ook de openbare ruimte is niet te krap bemeten. De wegen hebben een informeel profiel en de auto kan op verschillende plekken worden geparkeerd. Dit alles zorgt voor een afwisselend, ontspannen en groen straatbeeld.

#### Dorps of landelijk

De scheidingslijn tussen een dorpse en landelijke situatie is vaak dun. Dorpen zoals Diepenveen hebben een nauwe relatie met het ommeland en beiden lopen vaak geleidelijk in elkaar over. Toch bestaan er aanwijsbare verschillen tussen woningen uit een dorpse of landelijke context. Op de eerste plaats biedt een landelijke situatie vaak meer ruimte voor de bouw van woningen op grote percelen. Op een ruim perceel is plaats voor een riante woning met een grote voetprint en grote kap. Daarnaast zal

een dergelijke bouwmassa in deze situatie ook niet snel voor hinder zorgen, omdat de burens zich op ruime afstand bevinden.

Op de tweede plaats hebben woningen in een landelijke context meestal een nauwe relatie met het omliggende land. Een boerderij werd bijvoorbeeld aan een vruchtbaar stuk grond gebouwd en een buitenhuis op een plek met een bijzonder uitzicht. Deze woningen hebben hierdoor een andere plek op hun perceel dan woningen in een dorpse context. Ook wanneer boerderijen langzaamaan zijn opgenomen in een dorpskern, onderscheiden ze zich nog van hun omgeving. Daarnaast bestaat er in een landelijke situatie een andere relatie tussen de woning, de buitenruimten en de bijgebouwen. Zo staan schuren, stallen en/of garages niet altijd kort achter de woning, maar bijvoorbeeld ervoor of juist op ruime afstand.

In dit geval is sprake van een inbreidingsplan aan de rand van het dorp. Het plan heeft weliswaar een directe relatie met het buitengebied, maar valt binnen de dorpscontour. Om deze reden is het niet wenselijk om hier woningen met een te landelijk karakter te bouwen. Boerderijachtige woningen of buitenhuizen zijn op deze plek dus niet passend. Bij het opstellen van de beeldkwaliteitseisen is hier rekening mee gehouden. Woningen met een te grote voetprint of een te ruime kap worden bijvoorbeeld uitgesloten.

#### 4.3.2 Het dorpse karakter van het plan

Zoals aangegeven is het bestemmingsplan een projectmatig plan dat past binnen de orthogonale structuur van Diepenveen. Het plan is binnen deze structuur herkenbaar als geheel, zoals ook een aantal projectmatig gebouwde woningclusters ten zuiden van de Schapenzandweg uit de jaren '70 en '80 dat zijn. Desondanks beantwoordt het plan wel aan de dorpse kenmerken van Diepenveen. Deze kenmerken zitten zowel opgesloten in de stedenbouwkundige opzet van het plan als de architectonisch invulling. Hieronder gaan we in op het eerste aspect.

Met de gekozen stedenbouwkundige opzet wordt gezorgd voor een afwisselend en groen straatbeeld. Dit wordt op de eerste plaats bereikt door de keuze voor een consequente bebouwingsrichting. Deze richting zorgt namelijk voor een vertanding van de woningen ten opzichte van elkaar. Deze vertanding zorgt voor zogenaamde overhoeken; tussen de woningen en erfafscheidingen bevinden zich afwisselend (min of meer) open of besloten plekken.

Op de tweede plaats zorgt het nieuwe groen voor een groen straatbeeld. Dit groen bestaat aan de Schapenzandweg uit ruime voortuinen en nieuwe laanbeplanting. Aan de binnenzijde van het plan zijn de voortuinen beperkter. Hier wordt echter gezorgd voor hagen op de erfgrans en een centrale groenvoorziening

Tenslotte passen ook het programma en de architectuurstijl bij een dorpse situatie. Het plan bestaat in zijn geheel uit (kleine) tweekappers en vrijstaande woningen; een dergelijke programmatische invulling is goed op zijn plaats in Diepenveen.

Daarnaast wordt voor het hele plan gekozen voor architectuur met een traditionele grondslag. Dit betekent dat bij het ontwerp wordt teruggerepen op bouwstijlen uit het verleden. De architectuur geeft blijk van respect voor traditionele waarden en de daarbij horende identiteit. Een architectuurstijl, waarbij nadrukkelijk gezocht wordt naar vernieuwing of originaliteit, wordt hier dus geen plek gegeven. Vanzelfsprekend moet er wel ruimte bestaan voor architectuur waarbij traditionele waarden op een meer eigentijdse wijze worden ingevuld.

Tenslotte is bij dit plan ook gekozen voor een kleurstelling die past bij het dorp Diepenveen. Het plan moet ruimte bieden voor individuele woonwensen, maar tegelijkertijd mag de diversiteit aan woningen niet te ver uiteen moet lopen. Het is in een dorp belangrijk dat woningen van elkaar verschillen, maar ook een zekere verwantschap met elkaar vertonen. Om te kunnen sturen op zowel afwisseling als

samenhang is een een kleuren pallet geïntroduceerd dat aansluit op de kleuren uit de omgeving.

1. Voor de gevels wordt gekozen voor schoon metselwerk in de aardse tinten rood, bruin en beige. Dit zijn gedekte kleuren die passen bij de omgeving. Meer expressieve baksteenkleuren en/of volledig wit gekeimde gevels zijn hier dus niet op de plaats. Ondergeschikte geveldelen kunnen wel wit gekeimd worden;
2. De ondergeschikte geveldelen zoals dakbeëindigingen, daklijsten, raamlijsten en kozijnen hebben een lichte kleur (wit/lichtgrijs)
3. Voor de dakbedekking worden kleuren voorgeschreven in de range grijs, antraciet, zwart.



*Kleuren pallet van het plan*

#### **4.3.3 Beeldkwaliteit Schapenzandweg**

Aan de Schapenzandweg wordt enerzijds rekening gehouden met het afwisselende, groene straatbeeld van het bebouwingslint, maar wordt anderzijds ook aangesloten op het traditionele en voornamelijk karakter van de weg. Door aan deze weg te kiezen voor vrijstaande woningen met een ruime voortuin, en de laanbeplanting ter plaatse van het plangebied te herstellen, wordt hier een groen straatbeeld gerealiseerd. Omdat de vrijstaande woningen en tweekappers worden afgestemd op de wensen van de verschillende bewoners zullen de woningen van elkaar verschillen. Het straatbeeld zal hierdoor ook afwisselend zijn.

Daarnaast wordt met de gekozen bouwmassa's en architectuurstijl aangesloten op het traditionele en voornamelijk karakter van de weg. Door niet te kiezen voor 'geaarde', maar meer verticale bouwmassa's krijgen de woningen een duidelijk gezicht aan de weg. Dit duidelijke gezicht zal verder worden versterkt met enkele topgevels. Deze gevels geven de woningen een enigszins statig karakter.

Verder zullen de woningen worden opgetrokken in traditionele materialen en zal worden gekozen voor een traditionele architectuur en gevelopbouw. De beeldkwaliteitseisen geven hier blijk van.





*Referenties van passende woningen aan de Schapenzandweg*

#### **4.3.4 Beeldkwaliteit Groene Hart**

In het gebied achter de Schapenzandweg is ook sprake van een afwisselend en groen straatbeeld, maar het voorname karakter wordt hier enigszins losgelaten. Omdat dit deel een meer besloten opzet kent, is de sfeer hier informeler van karakter. De weg is hier smaller dan de Schapenzandweg en de woningen staan dichters op de voorerfgrens. De voortuinen zijn hierdoor wat kleiner, maar er staan wel lage hagen op de voorerfgrens en er is een centrale groenvoorziening.

Op deze plek wordt aangesloten op de beeldkwaliteit van de Schapenzandweg, maar wordt tegelijkertijd ook ruimte gemaakt voor woningen met een kleinere maat en schaal. Dat betekent dat de woningen rond de groenvoorziening zowel bestaan uit riante vrijstaande woningen als (kleinere) tweekappers en verschillende typen seniorenwoningen. Naast deze typologische verschillen zullen deze woningen ook van elkaar verschillen in de uitwerking. Omdat de nieuwbouwwoningen worden afgestemd op de wensen van de kopers zal hierdoor enige variatie ontstaan in het straatbeeld.

Naast deze verschillen vertonen de woningen ook samenhang in hun architectonische kenmerken. Vanzelfsprekend begint dit wederom met de kleurstelling en de keuze voor architectuur met een traditionele grondslag. Daarnaast wordt gekozen voor een evenwichtige gevel- en raamgeleding met een enkele horizontale lijn. Verder zijn er voorschriften ten aanzien van de kleurstelling en materialisering. Deze zijn te vinden in het hoofdstuk beeldkwaliteitseisen.





Referentie van passende woningen aan het Groene Hart

#### 4.4 Beeldkwaliteitseisen

De omschreven beeldkwaliteit is vertaald naar beeldkwaliteitseisen. Samen met het kleurenpalet vormen deze eisen een richtlijn voor architecten en een basis voor de beoordeling door welstand. Afwijkingen van deze eisen zijn mogelijk, mits goed gemotiveerd en goedgekeurd door het college van B&W.

##### Schapenzandweg

<b>Positie</b>	In lijn met de heersende orthogonale bebouwingsrichting Oriëntatie op de weg
<b>Hoofdvorm</b>	Voorgevel staat in een verspringende voorgevellijn (vertanding) Eenvoudige hoofdbouwmassa op basis van een rechthoekige plattegrond Maximaal 2 bouwlagen met een kap Goothoogte tussen de 3 en 6,5 meter Bouwhoogte tot 10 meter
<b>Gevelaanzicht</b>	Evenwichtige gevelgeleding Enkele horizontale lijnen in de gevelopdeling of het raamwerk Raampartijen begane grond en verdiepingen verschillen van elkaar Aanbouwen (o.a. garages, erkers, balkons) ondergeschikt aan hoofdbouwmassa
<b>Detailering</b>	Traditionele dakbeëindigingen en kozijnwerk Enige plasticiteit in de gevel, niet te uitgesproken Dakoverstekken zijn passend, maar niet te uitgesproken

<b>Materiaal en kleurstelling</b>	<p>Traditionele gevelmaterialen (baksteen en/of hout)                  Baksteen in gedekte aardetinten (zie kleurenpalet)                  Ondergeschikte geveldelen in hout, keim- of stucwerk hebben een afwijkende kleur (bv. wit of grijs tinten)                  Kozijnwerk in lichte kleur (wit/grijs tinten)                  Daken zijn gedekt met pannen of leien in het zwart of antraciet                  Dakbeëindigingen in kleur afgestemd op het kozijnwerk</p>
<b>Erfafscheiding en -inrichting</b>	<p>Voortuin met lage begroeiing                  Lage afscheidingen (muurtjes, haagjes) aan voorzijde                  Groene erfafscheidingen aan achterzijde</p>
<b>Groene Hart</b>	
<b>Positie</b>	<p>In lijn met de heersende orthogonale bebouwingsrichting                  Oriëntatie op de centrale groenruimte</p>
<b>Hoofdvorm</b>	<p>Voorgevel op 1 tot 5 meter van de voorerfgrens                  Kan variëren door verschillen in woningtypen                  1 of 2 bouwlagen met kap of plat afgedekt                  Goothoogte tussen de 3 en 6,5 meter                  Bouwhoogte tot 10 meter</p>
<b>Gevelaanzicht</b>	<p>Evenwichtige gevelgeleding                  Enkele horizontale lijnen in de gevelopdeling of het raamwerk                  Raampartijen begane grond en verdiepingen verschillen van elkaar                  Aanbouwen (o.a. garages, erkers, balkons) ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa</p>
<b>Detailering</b>	<p>Traditionele dakbeëindigingen en kozijnwerk                  Enige plasticiteit in de gevel, niet te uitgesproken                  Dakoverstekken zijn passend, maar niet te uitgesproken</p>
<b>Materiaal en kleurstelling</b>	<p>Traditionele gevelmaterialen (baksteen en/of hout)                  Baksteen in gedekte aardetinten (zie kleurenpalet)                  Ondergeschikte geveldelen in hout, keim- of stucwerk hebben een afwijkende kleur (bv. wit of grijs tinten)                  Kozijnwerk in lichte kleur (wit/grijs tinten)                  Hellende daken zijn gedekt met pannen of leien in het zwart of antraciet                  Dakbeëindigingen in kleur afgestemd op het kozijnwerk</p>
<b>Erfafscheiding en -inrichting</b>	<p>Voortuin met lage begroeiing                  Lage afscheidingen (muurtjes, haagjes) aan voorzijde                  Groene erfafscheidingen aan achterzijde</p>





## Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

### 5.1 Archeologie / cultuurhistorie

#### 5.1.1 Archeologie

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische "bodemarchief". Deze verplichting heeft met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg sinds 1 september 2007 een wettelijke basis gekregen.

#### 5.1 Archeologie / cultuurhistorie

##### 5.1.1 Archeologie

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische "bodemarchief". Deze verplichting heeft met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg sinds 1 september 2007 een wettelijke basis gekregen.

#### *Verwachting*

Het plangebied heeft op de verwachtingskaart van de gemeente Deventer uit 2006 grotendeels een middelhoge verwachting. Alleen een klein deel in het oosten van het plangebied heeft een matige verwachting.

#### *Prehistorie*

Het plangebied ligt op de hogere gronden langs de IJssel. Vroeger onderzoek heeft uitgewezen dat de kans groot is dat over deze hoge delen de prehistorische landroute langs de IJssel gelopen heeft. Buiten het plangebied zijn in deze zone in het verleden meerdere prehistorische vondsten aangetroffen, daterend van het Neolithicum tot de IJzertijd.

In 1936 werd op 530 m ten zuidwesten van het plangebied een urn gevonden uit de late Bronstijd/vroege IJzertijd (project 1013). Op een locatie 100 m ten zuiden hiervan werd nog een klein bijpotje gevonden (project 1024). Het is waarschijnlijk dat deze urn en mogelijk ook het bijpotje deel uit maken van een urnenveld. Het bijpotje zou ook een nederzettingsvondst kunnen zijn. De nederzetting, die bij het urnenveld hoort, wordt verwacht in een straal van ongeveer 500 m rond het urnenveld. Ongeveer 800 m ten zuidwesten van het plangebied, aan de Schapenzandweg en Bouwhuisweg zijn drie waarnemingen gedaan die aardewerk uit de ijzertijd hebben opgeleverd (project 1015, 1050, 1051).

#### *Middeleeuwen*

Het kloosterterrein in het dorp Diepenveen ligt ongeveer 180 m ten noorden van het plangebied. Het vrouwenklooster aan de rand van het dorp Diepenveen werd kort na 1400 gesticht door Johan Brinckerinck, een volgeling van Geert Grote. Tijdens de Tachtigjarige Oorlog, in 1578, werd het klooster verwoest. Het kloosterterrein is aangemerkt als terrein van hoge archeologische waarde en heeft als monumentnr 14.085.

### *Nieuwe tijd*

In de omgeving van het plangebied ligt een aantal historische boerderijen en erven. Rond deze boerderijen is een buffer aangegeven van 100 meter. In deze bufferzone worden randverschijnselen van het erf en oudere voorgangers van de boerderij verwacht.

In het plangebied zelf liggen geen historische boerderijen. De bufferzone van boerderij De Brug, eerste vermelding 1880, ligt deels in het plangebied. Omdat het hier om een 19de eeuwse boerderij gaat, is het onwaarschijnlijk dat er oudere voorgangers in de buffer te vinden zijn.

### *Resultaten Inventariserend Veldonderzoek (Boringen)*

Op basis van de middelhoge verwachting is door het ADC archeologisch booronderzoek uitgevoerd op de locatie van het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in rapport 1429 van ADC archeoprojecten. Uit deze boringen kwam naar voren dat de bodemopbouw bij werkzaamheden in het verleden sterk verstoord is. De kans op archeologische sporen en vondsten is dan ook gering.

### **Conclusie**

Het terrein kan zonder verdere voorwaarden worden vrijgegeven en inmiddels bouwrijp gemaakt. In dit bestemmingsplan is geen dubbelbestemming waarde archeologisch verwachtingsgebied opgenomen.

#### **5.1.2 Rijks- en Gemeentelijke monumenten**

In het plangebied zijn geen rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig.

## **5.2 Milieuaspecten**

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 16 woningen. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen is het noodzakelijk dat diverse milieukundige aspecten geschikt zijn voor de woonfunctie. Het gaat hierbij om volgende milieukundige aspecten:

- milieuzonering;
- geluid;
- bodem;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- ecologie.

#### **5.2.1 Milieuzonering**

Tussen woningen en bedrijven en andere ruimtelijke functies die hinder kunnen veroorzaken dient een zekere afstand te worden bewaard teneinde de kans op hinder voor de bewoners tot een minimum te beperken en ervoor te zorgen dat de bedoelde bedrijven en overige ruimtelijke functies in hun ontwikkeling niet te veel belemmerd worden. Voor de bepaling van deze afstanden wordt veelal de normen uit de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) gehanteerd.

Het plangebied wordt aan drie zijden omgeven door bestaande bebouwing. De rond het plangebied aanwezige bedrijven zijn klein van schaal en zijn grotendeels detailhandelsbedrijven of dienstverlenende bedrijven. Deze bedrijven zijn gerangschikt in de laagste milieucategorieën en veroorzaken weinig tot geen hinder voor bewoners van belendende woningen. De bedrijven liggen op voldoende afstand van de nieuwe woningen, gelet op de normafstanden uit de voormelde brochure.

### 5.2.2 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij een ruimtelijke planontwikkeling, ter waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat, rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaai. Daarbij gaat het alleen om het geluid van het wegverkeer op wegen met een maximale snelheidslimiet van meer dan 30 km/uur. Het geluid van het verkeer op wegen of woonerven waar een maximale snelheidslimiet geldt van 30 km/uur of lager hoeft op basis van artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder (Wgh) niet mee te tellen bij de berekening van de geluidbelasting.

De Schapezandweg heeft een snelheidsregime van 30 km/u. De weg is daarmee niet zoneplichtig en daarmee ook niet onderzoeksplichtig. Ook hoeft er geen procedure tot vaststelling van een hogere grenswaarde te worden gevoerd. Het bouwbesluit geeft aan dat, wanneer géén procedure tot vaststelling van een hogere grenswaarde wordt gevoerd, ook geen eisen aan de geluidwering van de gevels worden gesteld.

Het plangebied ligt verder in de geluidszones van de de Roeterdsweg en de Dorpsstraat.

Het wettelijk vereiste akoestische onderzoek is verricht door Abovo Acoustics. Het rapport (nr. R 1081-3-GB, d.d. 20 november 2008) is als bijlage 1 aan het bestemmingsplan toegevoegd.

#### Conclusie

##### *Verkeersbelasting Schapenzandweg*

Omdat de verkeersbelasting van de schapenzandweg niet onderzoeksplichtig is hoeft hiervoor geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd en het in 2008 uitgevoerde onderzoek naar de geluids- en luchtkwaliteit hoeft te worden geactualiseerd.

##### *Verkeersbelasting Roeterdsweg en Dorpsstraat*

Op de woningen in het plangebied wordt ruim voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van de verkeersbelasting aan de Roeterdsweg en de Dorpsstraat.

### 5.2.3 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie, te weten wonen. Binnen het plangebied zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

4. verkennend bodemonderzoek door Boot organiserend ingenieursburo BV (nr. ME 08189-53, d.d. 5 augustus 2008);
5. aanvullend verkennend bodemonderzoek ter plaatse van parkeerplaatsen Schapenzandweg door Boot organiserend ingenieursburo BV (P10-0131-001, d.d. 30 maart 2010).

De belangrijkste resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn:

6. In de bovengrond overschrijden de concentraties PAK-totaal, dieldrin, somparameter (DDD, DDT, DDE) en de somparameter (aldrin, dieldrin, endrin) de streefwaarden.
7. In de ondergrond overschrijden de concentraties kwik en de somparameter PCB-6 de streefwaarden.
8. In het grondwater overschrijden de concentraties barium en nikkel de streefwaarden.
9. De verhoogde concentraties zijn licht verhoogde waarden die geen aanleiding geven voor nader onderzoek. De toetsingswaarden worden namelijk niet overschreden.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de resultaten van het onderzoek op een lichte bodemverontreiniging wijzen en dat de kwaliteit van de onderzochte bodem geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik (wonen met tuin).

Het terrein heeft de afgelopen jaren braak gelegen en er hebben geen (bouw)activiteiten plaatsgevonden die de bodemkwaliteit zouden kunnen aantasten. Dit betekent dat voor het bestemmingsplan geen aanvullende onderzoeken nodig zijn.

Op dit moment bestaat er een globaal beeld van de bodemkwaliteit. Volgens dit beeld zijn de gronden geschikt voor de bestemming wonen. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning, activiteit bouw, is een actueel verkennend bodemonderzoek (<5 jaar) nodig.

#### **5.2.4 Luchtkwaliteit**

Bij het voeren van een planologisch juridische procedure die een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakte dient het betreffende bestuursorgaan, in dit geval de gemeente Deventer, aan te tonen dat hierdoor geen grenswaarden voor luchtkwaliteit worden overschreden. (art. 5.16 Wet milieubeheer).

Above Acoustics heeft daarom ten behoeve van dit plan de te verwachten luchtkwaliteit onderzocht. De rapportage van dat onderzoek is opgenomen in het bovenvermelde geluidsrapport (nr. R 1081-3-GB, d.d. 20 november 2008) dat als bijlage 1 aan het bestemmingsplan toegevoegd. De overwegingen bij het onderzoek en de conclusies kunnen als volgt worden samengevat.

De voorgestelde ontwikkeling heeft een verkeersaantrekkende werking en is dus van invloed op de toekomstige luchtkwaliteit. De wetgever heeft in het Besluit "Niet in betekende mate" (afgekort Besluit NIBM) aangegeven hoe groot een woningbouwproject naar zijn oordeel moet zijn om in betekende mate bij te dragen aan de luchtverontreiniging. De norm bedraagt minimaal 500 woningen voor woningbouwlocaties die via één ontsluitingsweg voor het gemotoriseerde verkeer worden ontsloten.

Ondanks het feit dat de schaal van de voorgenomen ontwikkeling onderzoek niet noodzakelijk maakt, is ter ondersteuning van de voorgestelde ontwikkeling toch onderzoek verricht.

De conclusie van het onderzoek is dat nu en in de toekomst geen grenswaarden voor luchtkwaliteit worden overschreden. Dat betekent dat de luchtkwaliteit geen beletsel vormt voor de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling.

#### **5.2.5 Externe veiligheid**

##### *Externe veiligheid algemeen*

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen).

Voor inrichtingen (bedrijven) is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof betrokken is".

Voor transport is de "Wet vervoer gevaarlijke stoffen" van belang. Daarnaast is een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is. Totdat de wettelijke verankering van de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen heeft plaatsgevonden dient de externe veiligheid van de toekomstige woningen tevens te worden getoetst aan de hand van de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Ministeries van VROM, V & W, BZ & K, 2005).

### *Beoordeling externe veiligheid plangebied*

In of nabij het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarop het Besluit externe veiligheid van toepassing is. Verder is in het gebied geen inrichting aanwezig waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is.

Via de route Oranjelaan - Molenweg loopt een hoge druk aardgasleiding en via de spoorlijn Zwolle Deventer vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De hoge druk aardgasleiding en de spoorlijn liggen echter op ruime afstand van het plangebied en vormen vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmering voor het bouwplan.

### **5.2.6 Ecologie**

De Flora- en faunawet is per 1 april 2002 van kracht. In deze wet is in artikel 2 de zorgplicht opgenomen. Deze plicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Deze zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor de flora of fauna zal hebben verplicht is deze handelingen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, dienen de verbodsbepalingen artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet in acht te worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek dient te worden uitgevoerd naar het voorkomen van dier- en plantsoorten die op grond van de Flora- en faunawet bescherming genieten.

Ten behoeve van het bouwplan uit 2008 heeft de Samenwerkende Landschaps Advies Groep (SLAG) in augustus 2008 een ecologisch onderzoek verricht (nr.6BO0805, d.d. 08-08-2008) . Dat onderzoek is als bijlage 2 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

In dit onderzoek wordt gesteld dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is aangewezen als beschermd natuurgebied of als een speciale beschermingszones ex Habitatrictlijn en/of Vogelrichtlijn (Natura 2000). Het plangebied ligt wel in de nabijheid van een gebied dat deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan zal echter geen negatieve gevolgen hebben voor de ecologische waarde van dit gebied.

Verder werd in dit onderzoek gesteld dat het plan niet in strijd is met de Flora- en faunawet, mits rekening wordt gehouden met de broedvogels. Dat betekent dat de voorbereidende werkzaamheden, te weten het kappen en rooien van bomen en struikgewas, buiten het broedseizoen plaats zouden moeten vinden.

Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan was een actualisatie van het flora- en faunaonderzoek noodzakelijk. Om die reden is de locatie op 26 februari 2013 opnieuw bezocht door Bureau Bleijerveld. Van dit bezoek hebben zij een verslag opgesteld. Dit verslag is ook bijgevoegd als bijlage 3.

In het verslag wordt direct duidelijk gemaakt dat het terrein niet meer is te vergelijken met de situatie van augustus 2008 omdat het terrein enige tijd geleden bouwrijp is gemaakt. Om die reden is alle oorspronkelijke bebouwing, verharding en vegetatie verwijderd. Van de bomen is er één behouden nabij de wetering aan de westzijde. Het terrein bestaat nu uit een vlak en open terrein met een ingezaaide grasmat. Ook de infrastructuur is reeds aangelegd. Het enige deel dat nog overeenkomt met de oorspronkelijke situatie is de oeverzone van de wetering. Deze zone maakt onderdeel uit van de keurzone van het waterschap, maar is geen onderdeel van het bouwproject.

Om bovengenoemde redenen is het terrein, ten opzichte van 2008, veel minder geschikt geworden voor beschermde soorten. Van de strikter beschermde soorten zijn broedsels in de oeverzone van de

wetering niet uit te sluiten. Het bouwproject heeft hier echter geen invloed op.

### **5.3 Leidingen en kabels**

In het plangebied liggen geen leidingen en kabels die een belemmering kunnen opleveren voor de bouw van de woningen en de gewenste inrichting van het gebied. Wel ligt er riolering in het gebied waarmee bij de bouw van de woningen en de inrichting van het plangebied rekening moet worden gehouden.

### **5.4 Waterhuishouding**

#### **5.4.1 Inleiding**

Zoals in § 3.2.3 is aangegeven dient elk ruimtelijk plan een watertoets te bevatten. In het kader van die toets wordt onderzocht wat de mogelijke gevolgen zijn van het betreffende ruimtelijke plan voor het watersysteem van het gebied waarin het plan is gesitueerd. Verder bevat de watertoets voorstellen om in het kader van het plan maatregelen te nemen om het lokale watersysteem duurzamer te maken. In deze paragraaf komt de watertoets aan de orde.

Ten behoeve van het bouwplan uit 2008 heeft Boot organiserend ingenieursburo BV. een hydrologisch onderzoek verricht. Het rapport (nr. KE 08169, d.d. 14 oktober 2008 en herzien d.d. 25 september 2009). De onderzoeksresultaten zijn in de watertoets verwerkt.

Ten behoeve van het gewijzigde stedenbouwkundige plan en het onderhavige bestemmingsplan is door Boot organiserend ingenieursburo BV een aanvullende notitie waterhuishouding opgesteld (KE08169, d.d. 6 maart 2013). In deze notitie wordt uitgegaan van een gewijzigd bouwplan van 17 grondgebonden woningen, inclusief de daarbij behorende infrastructuur. Ook de inhoud van de aanvullende notitie komen in de watertoets aan de orde.

#### **5.4.2 De watertoets**

##### *Bestaande situatie*

Na vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan zijn de gronden bouwrijp gemaakt. De gronden zijn afgewerkt op een hoogte van circa 5,30 à 5,40 meter boven NAP ter plaatse van de woningen. Ter plaatse van de wegen zijn ze afgewerkt op circa 5,00 à 5,15 meter boven NAP. Voor het onderhavige plan behoeven deze afwerkhoogten niet te worden gewijzigd.

De gemiddelde hoogste grondwaterstand bedraagt globaal 3,9 à 4,2 meter boven NAP. Het grondwater onder het plangebied stroomt van oost naar west in de richting van de IJssel.

De bovenste 1 à 2 meter van de bodem van het plangebied bestaat uit matig fijne silthoudende zanden.

Het peil van de Zandwetering is 's zomers 3,7 meter boven NAP en 's winters 3,50 meter boven NAP. De Zandwetering heeft een belangrijke functie voor de afvoer van overtollig water uit het zuidoostelijk deel van de gemeente Deventer en komt nabij Zwolle uit in de Soestwetering. Andere functies van deze watergang zijn de opvang en buffering van regenwater, het voorkomen van verdroging van de omgeving en de recreatie.

In het dorp ligt een gemengd rioolstelsel. Via een rioolgemaal aan de Schapenzandweg wordt het afvalwater in dit rioolstelsel afgevoerd naar een rioolzuiveringsinstallatie aan de Roland Holstlaan. Bij

zeer hevige regenval kan het rioolstelsel een deel van het afvalwater en hemelwater niet meer verwerken. Het gevolg hiervan is dat verdund afvalwater via riooloverstorten op de Zandwetering geloosd.

#### *Verantwoordelijke overheden*

De verantwoordelijkheid voor het kwalitatieve en kwantitatieve beheer van het oppervlaktewater berust bij het Waterschap Groot Salland. De gemeente Deventer is verantwoordelijk voor de riolering en de infiltratie in de ondergrond.

#### *Beleidskader en randvoorwaarden*

In het stedelijke gebied, waaronder het plangebied, is de waterhuishouding in eerste instantie gericht op het voorkomen van (grond)wateroverlast. Bij de aanleg van de wegen, het ontwikkelen van de bouwgrond en de aanleg van de groenvoorzieningen moet ervoor worden gezorgd dat de drooglegging van het gebied in relatie met het grondwaterpeil in voldoende mate gezekerd is.

Een belangrijk deel van het plangebied ligt in een "Primair watergebied" (zie paragraaf 3.3.2). Bouwen van woningen in een dergelijk gebied is alleen mogelijk als:

1. de bouw van de geplande woningen niet leidt tot een verlies van het waterbergend vermogen van de Zandwetering,
2. het eventuele verlies aan waterbergend vermogen gecompenseerd wordt door een verruiming van dit waterbergend vermogen op een andere locatie.

Het beleid is gericht op duurzaam waterbeheer. Dat houdt in dat de hemelwaterafvoer van het riool wordt afgekoppeld en dat het hemelwater zoveel mogelijk wordt vastgehouden of geborgen in het gebied waar dit water valt. Om dat doel te bereiken moet het hemelwater zo veel mogelijk ter plaatse worden geïnfiltreerd of het moet worden afgevoerd naar een nabij gelegen waterpartij of waterloop. De ambitie voor het plangebied is erop gericht om het hemelwater in de bodem te infiltreren.

Voor het ontwerp van de waterhuishouding zijn verder de volgende randvoorwaarden gehanteerd.

- Er is gerekend met een ontwerpbui  $T=100+10\%$  (inundatie) en  $T=250$  (geen instroom in woning).
- Op particulier terrein dient minimaal 10 mm regenwater te worden geborgen en geïnfiltreerd in de bodem. Vanuit de voorziening dient een oppervlakkige overloop naar de openbare ruimte aanwezig te zijn.
- Er mogen geen uitlopende materialen worden gebruikt.
- De benodigde berging en infiltratie van het hemelwater dient in het plangebied te worden geprojecteerd.
- De eis tot het afkoppeling heeft alleen betrekking op de nieuw aan te leggen verhardingen en de nieuw te bouwen woningen in het plangebied.

#### *Toekomstige afwerkhoogte*

De gronden zijn afgewerkt op een hoogte van circa 5,30 à 5,40 meter boven NAP ter plaatse van de woningen. Ter plaatse van de wegen zijn ze afgewerkt op circa 5,00 à 5,15 meter boven NAP. Voor het onderhavige plan hoeven deze afwerkhoogten niet te worden gewijzigd.

Met betrekking tot de woningen wordt zo een ontwateringdiepte gegarandeerd van minimaal 80 cm ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand.

#### *Compensatie verlies waterbergend vermogen Zandwetering*

Het feit dat het plangebied deels in het Primaire watergebied van de Zandwetering ligt is al in een vroeg stadium van de planvorming het onderwerp geweest van overleg tussen de initiatiefnemer, de gemeente Deventer en het Waterschap Groot Salland. Tijdens dat overleg, dat op 9 mei 2006 is gevoerd, is de mogelijkheid besproken om een financiële compensatie te bieden voor het feit dat de Zandwetering in de toekomst mogelijk extra regenwater moet bergen dat afkomstig is uit het plangebied. Het waterschap verklaarde zich per brief d.d. 12 februari 2007 (kenmerk WHA\07A729.SHE) akkoord met deze optie en stelde in die brief het bedrag vast. Verder deelde het Waterschap Groot Salland mee dat het elders langs de Zandwetering de benodigde extra bergingscapaciteit gaat creëren.

#### *Ontwerp hemelwaterafvoersysteem*

De volgende beschrijving is een samenvatting uit het hydrologische rapport. De getalsmatige onderbouwing van het systeem is in het rapport te vinden.

Het afvoersysteem is ontworpen op basis van het uitgangspunt dat het hemelwater zoveel mogelijk in de bodem wordt vastgehouden door middel van infiltratievoorzieningen. Uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de ondergrond ter plaatse voldoende mogelijkheden biedt voor infiltratie, ondanks het feit dat de ruimte tussen het toekomstige maaiveld en het gemiddelde hoogste grondwaterniveau (GHG) vrij gering is.

In overleg met alle partijen is besloten om een combinatie van infiltratiekragen (op particulier terrein) en waterpasserende verharding (in openbaar gebied) toe te passen.

Het hemelwater, afkomstig van daken en verharde delen van percelen, wordt ondergronds aangesloten op de infiltratiekragen. Bij hevige buien (> ca 10 mm) zal het medium middels een bovengrondse overloopvoorziening bij de erfgrans overstromen naar het openbare gebied.

Het hemelwater dat op de trottoirs, de parkeervoorzieningen en de rijbaan valt en het hemelwater dat afkomstig is van de percelen (zie boven) zal naar het midden van de rijbaan af kunnen stromen. De rijbaan wordt voorzien van een waterpasserende verharding. Onder de rijbaan wordt een funderingsstrook aangelegd waarin holle ruimten aanwezig zijn waarin het hemelwater tijdelijk kan worden geborgen. Vanuit de funderingsconstructie infiltreert het hemelwater in de bodem.

Om tijdens extreme buien (> T=100 + 10 %) wateroverlast te voorkomen wordt een overstortvoorziening op de Zandwetering aangebracht. Deze voorziening zal bestaan uit een slokop (inspectieput met monsterdeksel) die wordt geplaatst in de waterpasserende verharding.

#### *Keurzone Zandwetering*

De Zandwetering is in het beheer van het Waterschap Groot Salland. Aan beide zijden van deze watergang dient in principe een onderhoudsstrook vrijgehouden te worden van 5 meter. Besloten is echter om het onderhoud van de watergang ter hoogte van het plangebied te verrichten vanaf het water. De oostelijke oever ter hoogte van het plangebied is vergraven. Daarbij is het onderhoudspad aan de oostzijde (breedte 1,5 meter) vergraven. De resterende strook van 3,5 meter breed wordt bij het plangebied betrokken.

De verplichting blijft wel bestaan om voor alle werkzaamheden binnen de keurzone van 5 meter langs de watergang een ontheffing aan te vragen bij het waterschap.

#### *Ontwerp vuilwaterafvoersysteem*



Het bestaande gemengde rioolstelsel dat onder de Dorpsstraat ligt voert via een leiding in het onderhavige plangebied het afvalwater af richting de Zandwetering. Het stelsel kruist deze watergang door middel van een zinkerleiding. Aan de westzijde van de Zandwetering takt de leiding aan op een andere bestaande rioolleiding die het afvalwater verder in zuidwestelijke richting afvoert.

Vanwege de stedenbouwkundige inrichting van het plangebied dient het bestaande rioolstelsel te worden omgelegd. Met de gemeente zijn meerdere tracé's besproken. De voorkeur gaat uit naar een omlegging in het plangebied, waarbij een nieuwe kruising met de Zandwetering dient te worden gerealiseerd. Het om te leggen rioolstelsel kan binnen het plangebied tevens dienst doen als inzameling van het huishoudelijke afvalwater.

#### **5.4.3 Verslag overleg met relevante waterbeheerders**

In het kader van de planvorming van het vigerende bestemmingsplan is meerdere keren gecorrespondeerd en overleg gevoerd met het waterschap Groot Salland. Op 26 oktober 2007 heeft het waterschap per brief (kenmerk WHA\2007-5369.SHE) gereageerd op het 1ste planconcept. De opmerkingen uit die brief zijn in het bovenstaande waterparagraaf verwerkt.

In het hydrologische rapport zijn, na telefonisch overleg met de gemeente Deventer en het waterschap, de randvoorwaarden die gehanteerd moesten worden in het hydrologische onderzoek verwerkt.

#### **5.4.4 Wijzigingen op basis van de aanvullende notitie**

Voor het gewijzigde inrichtingsplan zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd als bij het bouwplan uit 2008. Dat betekent dat de hoeveelheid berging en infiltratie in de openbare ruimte van het onderhavige plan ongewijzigd is ten opzicht van het bouwplan uit 2008.

Er treedt wel een kleine wijziging op in de hoeveelheid afstromend verhard oppervlak. In het voormalig plan was een totaal afstromend verhard oppervlak van 4.425 m<sup>2</sup> voorzien. In het gewijzigde plan betreft het totaal afstromend verhard oppervlak 4.070 m<sup>2</sup>, waarmee sprake is van een afname van verhard oppervlak ten opzichte van het voormalige plan. Het aantal infiltratiekratten op de kavels is conform bovenstaande berekeningen afgenomen. Hiermee zijn de kwantitatieve eisen van zowel waterschap als gemeente gewaarborgd.

In een reactie (d.d. 24 april 2013) heeft het waterschap Groot Salland laten weten dat het ook het aangepaste plan akkoord is. Ook zij constateren dat het verharde oppervlak afneemt ten opzichte van het oude plan en er voldoende berging wordt gerealiseerd.

### **5.5 Verkeer en parkeren**

De ontsluitingsstraat wordt ingericht als woonerf. Voor de vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Voor de reguliere tweeaaneen-woningen, de nultredenwoningen en de patiowoningen is een norm van 1,8 gehanteerd.

In dit bestemmingsplan is gekozen voor bouwvlakken en één bouwstrook waarbinnen meerdere woningtypen mogelijk zijn. Dat betekent dat de uiteindelijke woningaantallen niet op voorhand vaststaan. De uiteindelijke parkeerbehoefte staat hierdoor nog enigszins open. Wel is het mogelijk om een bandbreedte in deze behoefte aan te geven.

Wanneer er in totaal 16 vrijstaande woningen worden gebouwd zal de parkeerbehoefte bestaan uit 30 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie kunnen een aantal vrijstaande woningen worden vervangen door reguliere tweeaaneen-woningen en/of nultreden-woningen. Er is ruimte voor maximaal 8 van dit soort woningen. In dat geval zou het plan een 10-tal vrijstaande woningen bevatten en een 8-tal tweeaaneen-woningen en/of nultreden-woningen. De parkeerbehoefte zou dan oplopen naar 34,4 parkeerplaatsen

Alle woningen beschikken, in zowel de minimale als maximale situatie, over voldoende parkeerruimte op het erf voor minimaal 1 auto. Op het eigen erf van de woningen is derhalve plaats voor 15 tot 18 parkeerplaatsen. In het openbare gebied zou dan ruimte moeten bestaan voor 15 tot 16,4 parkeerplaatsen. Deze ruimte is opgenomen in het plan.

## 5.6 Sociale veiligheid

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

Een aantal aspecten waarbij de sociale veiligheid bijzondere aandacht vraagt, zijn:

- de stedenbouwkundige inrichting: daarbij gaat het ondermeer om de relatie openbaar-privé, menging tuin- en straatgericht wonen, overzichtelijkheid van stratenpatronen, parkeervoorzieningen en openbare verlichting;
- vrijliggende groenvoorzieningen: vooral de waarborging van overzichtelijkheid;
- langzaam-verkeerroutes: primaire routes moeten bij voorkeur "begeleid" worden door woonbebouwing;
- buurtbeheer: optredende gebreken als gevolg van dagelijks gebruik adequaat en snel herstellen;
- jeugdopvang: creëren van adequate speel- en ontmoetingsplekken.

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

Het plangebied wordt gekenmerkt door een klein, centraal gelegen, openbaar gebied dat vanuit de meeste woningen geheel of gedeeltelijk kan worden overzien. Niets wat daar gebeurt kan ongezien blijven. Langs de Zandwetering ligt ook geen openbaar toegankelijke weg of pad. Een en ander zorgt voor een besloten woongebied met een openbare ruimte waar mensen "die er niets te zoeken hebben" niet lang zullen en willen verblijven.

## Hoofdstuk 6 Planopzet en juridische aspecten

### 6.1 Inleiding

In de planregels is het hiervoor beschreven stedenbouwkundige plan voor de planlocatie op juridische wijze vertaald.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt ingegaan op de overgang van het analoge, "papieren" bestemmingsplan naar het digitale bestemmingsplan. Vervolgens wordt ingegaan op de standaardisering van de bestemmingsplannen. In § 6.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Tenslotte wordt in § 6.4 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

### 6.2 RO standaarden 2012

#### *Overgang van analoog naar digitaal*

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening inwerking getreden (Wro). Het deel dat betrekking heeft op het digitaal opstellen en waarmerken van bestemmingsplannen is niet direct in werking getreden. Deze digitaliseringsverplichting geldt per 1 januari 2010. Dit betekent dat bestemmingsplannen (mits ze als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage zijn gelegd) 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.

#### *Standaardisering*

Op 1 juli 2013 is de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) in werking getreden. Deze standaardiseringen hebben nadrukkelijk geen betrekking op de inhoud van de bestemmingsplannen, maar op de uiterlijke verschijningsvorm in zowel digitale als analoge vorm. Hierbij kan gedacht worden aan standaardregels voor benamingen, kleuren en verschijningsvorm van bestemmingen of aanduidingen, de opbouw van de planregels en legenda, regels m.b.t. de digitale en analoge verbeelding, etc. Dit bestemmingsplan is overeenkomstig de standaard 2012 opgesteld.

### 6.3 Planopzet

#### 6.3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting.

De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels 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 bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke planregels en van de verbeelding te waarborgen.

Hoofdstuk 2 bevat de planregels. Deze zijn per bestemming gegroepeerd, zoals die op de verbeelding zijn weergegeven.

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-dubbeltelregel en procedureregels.

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat de overgangs- en slotregels.

### **6.3.2 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.

### **6.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

#### *Algemeen*

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- Aanlegvergunning.

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

#### *Bestemming Groen*

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, een steiger ter plaatse van de aanduiding "steiger" en nutsvoorzieningen.

#### *Bestemming Verkeer - Verblijfsgebied*

De voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten, voet- en rijwielpaden, verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken en watergangen en andere waterpartijen.

### *Bestemming Water*

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishouding, oeverstroken, een steiger ter plaatse van de aanduiding "steiger" en nutsvoorzieningen.

### *Bestemming Wonen*

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende woningtypen het wonen in:

- a. vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoningen;
- b. al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis en de daarbij behorende tuinen en erven.

### *Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

De regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is binnen de boven-omschreven woonbestemmingen gebaseerd op de standaard die binnen de gemeente Deventer van kracht is.

### *Dubbelbestemmingen*

Dit bestemmingsplan bevat de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterbergingsgebied". Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die over een of meerdere onderliggende bestemmingen 'heen vallen' en een heel specifiek (ruimtelijk) belang beogen te regelen. De bepalingen van een dubbelbestemming gaan vóór die van de onderliggende bestemming(en). Reden voor deze voorrangsregel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken.

## **6.3.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels**

De algemene regels vormen 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 8: Anti-dubbeltelregel*

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

### *Artikel 9: Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening*

Het is wenselijk om de aanvullende werking van de gemeentelijke Bouwverordening te beperken tot een aantal specifieke onderwerpen.

### *Artikel 10: Algemene gebruiksregels*

In deze regel is bepaald welk soort gebruik van de gronden en bouwwerken beschouwd wordt als "strijdig gebruik". Daartoe behoort onder andere het gebruik van de grond als opslag- en stortplaats.

Verder wordt in deze regel bepaald dat een deel van de bebouwing, te weten maximaal 35 % van het vloeroppervlak van de woning (met inbegrip van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen gebruikt ten worden ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis. Belangrijke voorwaarde is wel dat de vloeroppervlakte die daarvoor gebruikt wordt nooit meer is dan 50 m<sup>2</sup>.

### *Artikel 11: Algemene afwijkingsregels*

Deze bepaling voorziet onder andere in de mogelijkheid om via afwijking ex artikel 3.6 Wro een

afwijking van de in het plan genoemde maten toe te staan met maximaal 10% en om het profiel van wegen in geringe mate aan te passen.

*Artikel 12: Algemene wijzigingsregels*

Deze bepaling voorziet onder andere in de mogelijkheid om via wijziging ex artikel 3.6 Wro de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken te veranderen. Verder kunnen er middels deze procedure ook nieuwe bouwvlakken worden bepaald.

### **6.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

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

*Artikel 13: Overgangsregels*

Deze bepaling regelt bouwwerkzaamheden en het gebruik van de bebouwing en van de grond die strijdig zijn met het plan. Strijdigheid met het plan wordt zowel voor bebouwing als voor gebruik van de grond gezien op het moment waarop het plan van kracht wordt.

*Artikel 14: Slotregel*

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

## **6.4 Handhaving**

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

*1. Voldoende kenbaarheid van het plan*

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

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

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

*3. Realistische en inzichtelijke regeling*

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

*4. Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet

worden nageleefd. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

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





## Hoofdstuk 7      Uitvoerbaarheid

### 7.1      Inleiding

In artikel 3.1.6, lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 7.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 7.3 en 7.4. ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

### 7.2      Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal door de initiatiefnemer worden gerealiseerd. Alle kosten van de planrealisatie worden gedragen door de initiatiefnemer. De verplichting tot betaling van alle kosten door de initiatiefnemer is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

### 7.3      Resultaten 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.

Naast het wettelijk verplichte vooroverleg is het concept - ontwerpbestemmingsplan ook naar overige instanties gestuurd die een belang kunnen hebben in of bij het nieuwe bestemmingsplan.

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

#### *Vooroverleg waterschap*

Voor het plan is een watertoets uitgevoerd. Via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is het Waterschap Groot Salland op de hoogte gebracht van het plan. Het Waterschap Groot Salland heeft naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben.

#### *Vooroverleg provincie*

Onderhavig bestemmingsplan valt binnen de provinciale vooroverleglijst van Gedeputeerde Staten van Overijssel. Dit betreft een lijst waarbij voor aangewezen categorieën is bepaald dat het wettelijk voorgeschreven vooroverleg met de provincie achterwege kan blijven. De ontwikkeling valt binnen het stedelijke gebied.

#### *Vooroverleg Rijk*

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



## **Bijlagen bij de toelichting**



## **Bijlage 1 bijlage 1 akoestisch- en luchtonderzoek**



## **Bijlage 2 bijlage 2 Flora en fauna onderzoek**

Rapport:  
6BO0805

Datum:  
08/08/08

# Flora- en Faunaonderzoek

Schapenzandweg 17/Diepenveen



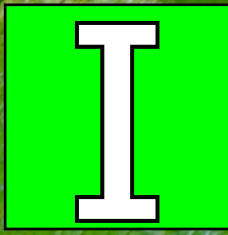
**Opgesteld door:**  
Samenwerkende Landschaps Advies Groep  
(SLAG) BV BNT  
Te Apeldoorn, Ede, Tiel,  
Paterswolde en Vleuten

augustus 2008



[WWW.SLAG.NL](http://WWW.SLAG.NL)

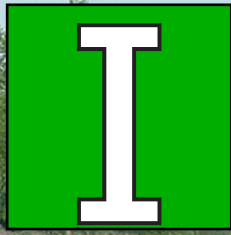




# Inhoud

1	INLEIDING	pag. 2
	1.1 Aanleiding en doel	pag. 2
	1.2 Opzet onderzoek	pag. 3
	1.3 Plangebied en ingreep	pag. 3
2	WETTELIJK KADER	pag. 5
	2.1 Inleiding	pag. 5
	2.2 Flora- en faunawet	pag. 5
	2.3 Natuurbeschermingswet	pag. 6
	2.4 Ecologische hoofdstructuur	pag. 6
	2.5 Rode lijsten	pag. 7
3	RESULTATEN	pag. 8
	3.1 Gebiedsbeleid	pag. 8
	3.2 Natuurloket	pag. 9
	3.3 Veldonderzoek flora	pag. 10
	3.4 Veldonderzoek fauna	pag. 10
4	CONCLUSIES	pag. 13

LITERATUURLIJST



# Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Aan de Schapenzandweg 17 te Diepenveen bevindt zich het voormalige terrein van een tuincentrum. Het voornemen bestaat om op het terrein woningen te realiseren. Bij het uitvoeren van onder meer ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met beschermde soorten en gebieden. Wet- en regelgeving omtrent deze soorten en gebieden is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ff-wet), Natuurbeschermingswet (NB-wet) en het Streekplan.



*Figuur 1: Locatie plangebied in het westen van Diepenveen (rood).*

Het onderhavige rapport beschrijft de resultaten van een zogenaamde quick scan van beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied. De rapportage kan dienst doen als onderbouwing bij bestemmingsplanwijzigingen en ontheffings- of vergunningaanvragen in het kader van de Ff-wet respectievelijk NB-wet.



Een quick scan betreft een beoordeling van de aanwezige natuurwaarden in en rond het plangebied. Bronnenonderzoek, een terreinbezoek en ecologische kennis vormen de basis van de beoordeling. De quick scan is een momentopname en geen standaard veldinventarisatie waarbij meerdere veldrondes in een seizoen worden uitgevoerd. Een quick scan geeft daardoor een beperkter beeld dan een standaard veldinventarisatie. Omdat het onderzoek een momentopname betreft kan geen rekening worden gehouden met de dynamische aspecten van natuur, zoals migratie en kolonisatie door soorten en veranderd terreingebruik en -beheer na afloop van het onderzoek.

## **1.2 Opzet onderzoek**

Bij de beoordeling van het plangebied is allereerst een bronnenonderzoek verricht naar het voorkomen van beschermde soorten en de ligging van beschermde gebieden in de regio. Daarvoor is gebruik gemaakt van diverse verspreidingsatlassen en de websites Natuurloket en Waarneming, waarop respectievelijk een (niet soortspecifiek) overzicht wordt gegeven van actuele verspreidingsgegevens en waarnemingen van flora en fauna. Voor de ligging van beschermde gebieden is gebruikgemaakt van diverse overheidswebsites.

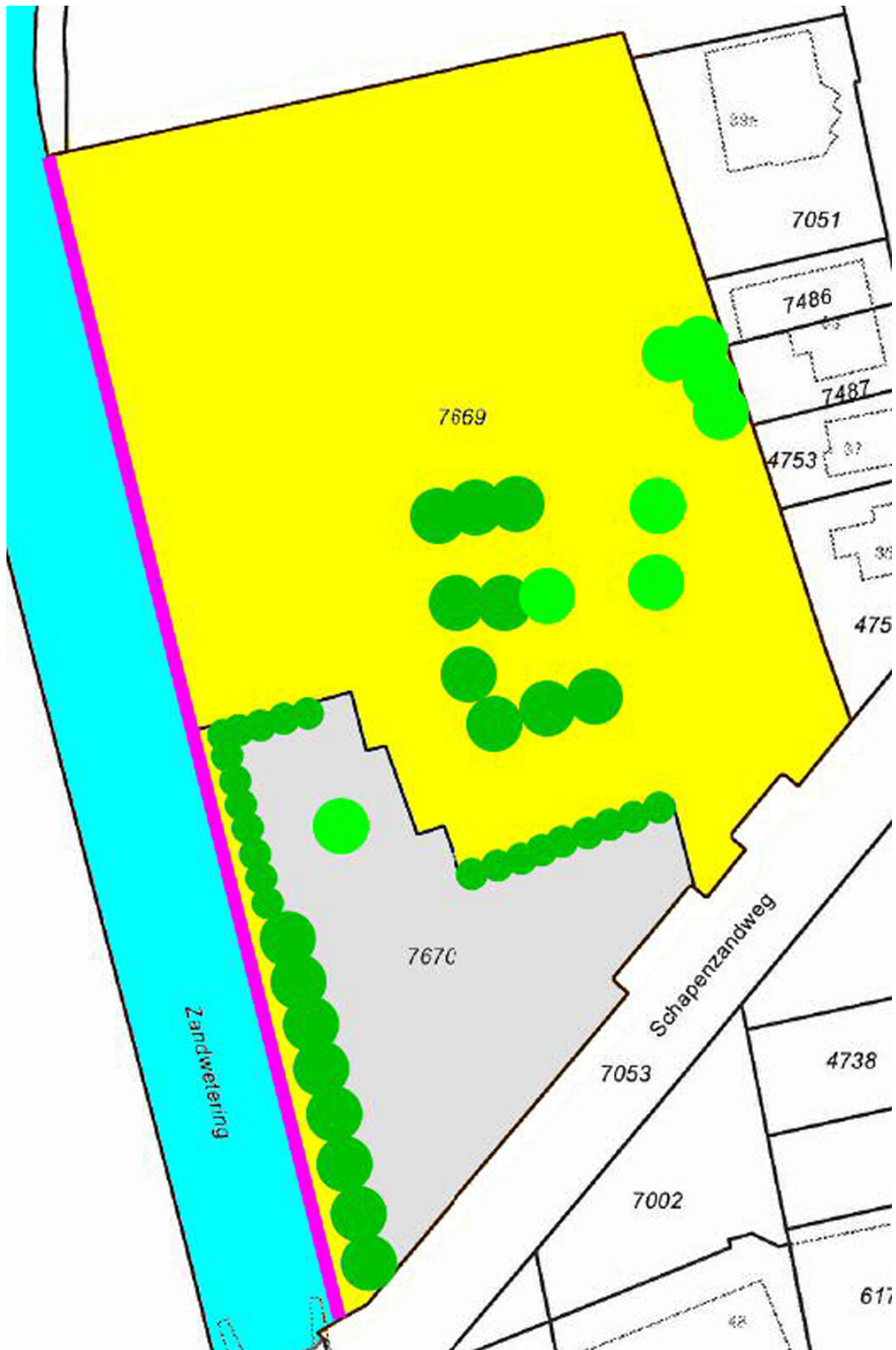
Ten tweede is het plangebied op 29 juli 2008 bezocht. Daarbij is gelet op de daadwerkelijke aanwezigheid van beschermde soorten en indirecte aanwezigheid in de vorm van sporen (verblijfplaatsen, wissels, pootafdrukken en dergelijke). Verder is het terrein beoordeeld op de geschiktheid voor beschermde soorten (habitatbeoordeling).

## **1.3 Plangebied en ingreep**

Het plangebied wordt gevormd door het voormalige terrein van een tuincentrum. Een klein deel van het terrein is nog in gebruik door een handel in bestratingmaterialen. De afmeting van het totale perceel bedraagt 9.160 m<sup>2</sup>. Het plangebied wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde omringd door de bebouwing van Diepenveen en de Schapenzandweg. De westelijke grens wordt gevormd door de Zandwetering, een circa 9 meter brede watergang. Ten westen van de wetering begint het buitengebied, dat in de omgeving van het plangebied zeer open is en een agrarische bestemming heeft.

Het kwekerijgedeelte is volledig ontruimd, op enkele groepjes en solitaire bomen na, en braakliggend. De bomen bestaan voornamelijk uit coniferen en in mindere mate uit loofbomen (Appel, Esdoorn en Haagbeuk). Verder liggen op het terrein half verharde paden. Het terrein van de materialenhandel is grotendeels verhard. Verspreid over het terrein is enige lage sierbeplanting aanwezig. Het terrein wordt deels afgeschermd door een dichte coniferen haag. In het plangebied is geen bebouwing en open water aanwezig. Langs de Zandwetering ligt een schouwpad. Op het oevertalud is een slecht ontwikkelde moerasvegetatie aanwezig.

Het voornemen bestaat om het terrein te bestemmen voor woningbouw. Het plan voorziet in de bouw van circa 15 woningen. In het onderzoek is er vanuit gegaan dat het plangebied in de huidige vorm volledig verdwijnt.



Figuur 2: Plangebied (rood).  
 geel: lage kruidenvegetatie, donker groen: coniferen, lichtgroen: loofbomen,  
 paars: moerasvegetatie, blauw: water, grijs: verharding



# Wettelijk kader

## 2.1 Inleiding

In Nederland is de wetgeving omtrent de bescherming van natuurwaarden gesplitst in soortbescherming en gebiedsbescherming. De bescherming is geregeld in respectievelijk de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. In deze twee wetten zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar.

## 2.2 Flora- en faunawet

De bescherming van dier- en plantensoorten in Nederland is geregeld via de Flora- en faunawet. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen kan op grond van artikel 75 worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Een ontheffingsaanvraag wordt beoordeeld door de Dienst Regelingen van het Ministerie van LNV.

### *Verbodsbepalingen*

- Art. 8: Het plukken, verzamelen, afsnijden, vernielen, beschadigen, ontwortelen of op andere wijze van de groeiplaats verwijderen van beschermde planten.
- Art 9: Het doden, verwonden, vangen of bemachtigen of met het oog daarop opsporen van beschermde dieren.
- Art 10: Het opzettelijk verontrusten van beschermde dieren.
- Art 11: Het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren.
- Art 12: Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

De beschermde soorten zijn ondergebracht in drie categorieën die elk een ander beschermingsregime kennen.

In categorie 1 zijn de algemene beschermde soorten ondergebracht. In geval van ruimtelijke ingrepen, en bestendig gebruik en beheer geldt voor de soorten van categorie 1 een vrijstelling van de verbodsbepalingen.

In categorie 2 zijn de minder algemene beschermde soorten ondergebracht. In geval van ruimtelijke ingrepen en bestendig gebruik en beheer geldt voor de soorten van categorie 1 een vrijstelling van de verbodsbepalingen, mits men werkt op basis van een door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode. In overige gevallen is een ontheffing noodzakelijk, waarbij een lichte toetsing wordt toegepast.

In categorie 3 zijn de strikt beschermde soorten ondergebracht, waaronder bijlage 4-soorten van de Habitatrichtlijn. In geval van bestendig gebruik en beheer geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen (uitgezonderd art. 10), mits men werkt op basis van een door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode. Voor ruimtelijke ingrepen is in alle gevallen is een ontheffing noodzakelijk, waarbij een zware toetsing wordt toegepast.

Bij lichte toetsing wordt één criterium gehanteerd:

1) doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij zware toetsing worden drie criteria gehanteerd:

- 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang,
- 2) er is geen alternatief,
- 3) doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

### **2.3 Natuurbeschermingswet**

De NB-wet heeft de bescherming en instandhouding van natuurgebieden met een hoge ecologische waarde in Nederland als doel. Daartoe zijn gebieden aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn (VR-gebieden), Habitatrichtlijn (HR-gebieden) en het Verdrag van Ramsar (Wetlands). Verder vallen ook Beschermde Natuurmonumenten onder de NB-wet. De VR- en HR-gebieden worden samengevat onder de noemer Natura 2000. Voor de Natura 2000-gebieden worden/zijn instandhoudingsdoelen geformuleerd voor specifieke vogelsoorten of habitats. Deze kunnen van gebied tot gebied verschillen. De vier genoemde gebieden kunnen overlappen. Activiteiten die een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden zijn verboden. Dat geldt ook voor activiteiten buiten de gebieden die een negatief effect hebben binnen het gebied. Voor activiteiten is een vergunning mogelijk. Een vergunning wordt pas afgegeven wanneer een zogenaamde 'habitattoets' is doorlopen. Hieruit moet blijken dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast en de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van de soorten niet verslechtert en geen verstoring van soorten optreedt. Een vergunning wordt afgegeven door de betreffende Provincie.

### **2.4 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)**

De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden);
- grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).



De begrenzing van de EHS wordt door de provincie vastgesteld en is in verwerkt in provinciale streekplannen. Per eenheid zijn natuurdoeltypen geformuleerd. In of in de nabijheid van EHS-gebieden zijn handelingen verboden die de waarden, kenmerken of functies van het gebied aantasten. Hiervan kan alleen worden afgeweken als er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van groot openbaar belang. In dat geval dienen negatieve effecten wel te worden gecompenseerd.

## **2.5 Rode lijsten**

Rode lijsten geven een overzicht van soorten die uit Nederland zijn verdwenen of duidelijk achteruit zijn gegaan. Rode lijsten hebben een signaleringfunctie en geen juridische status. Plaatsing op de lijst betekent daarom niet automatisch dat de soort beschermd is. Daarvoor is opname van de soort onder de Flora- en faunawet nodig. De Rode lijsten zijn richtinggevend voor toekomstig beleid. Van overheden en terreinbeherende organisaties wordt verwacht dat zij bij beleid en beheer rekening houden met de Rode lijsten.



# R

## esultaten

### **3.1 Gebiedsbeleid**

#### *Natura 2000*

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen of in de omgeving van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied. Er zijn geen negatieve effecten van het plan op Natura 2000-gebied te verwachten.

#### *Wetlands*

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen of in de omgeving van een Wetland. Er zijn geen negatieve effecten van het plan op een Wetland te verwachten.

#### *Beschermd Natuurmonument*

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen of in de omgeving van een Natuurmonument. Er zijn geen negatieve effecten van het plan op een Natuurmonument te verwachten.

#### *Nationaal Landschap*

Het plangebied maakt geen deel uit van een Nationaal Landschap. Er zijn geen negatieve effecten van het plan op een Nationaal Landschap te verwachten.

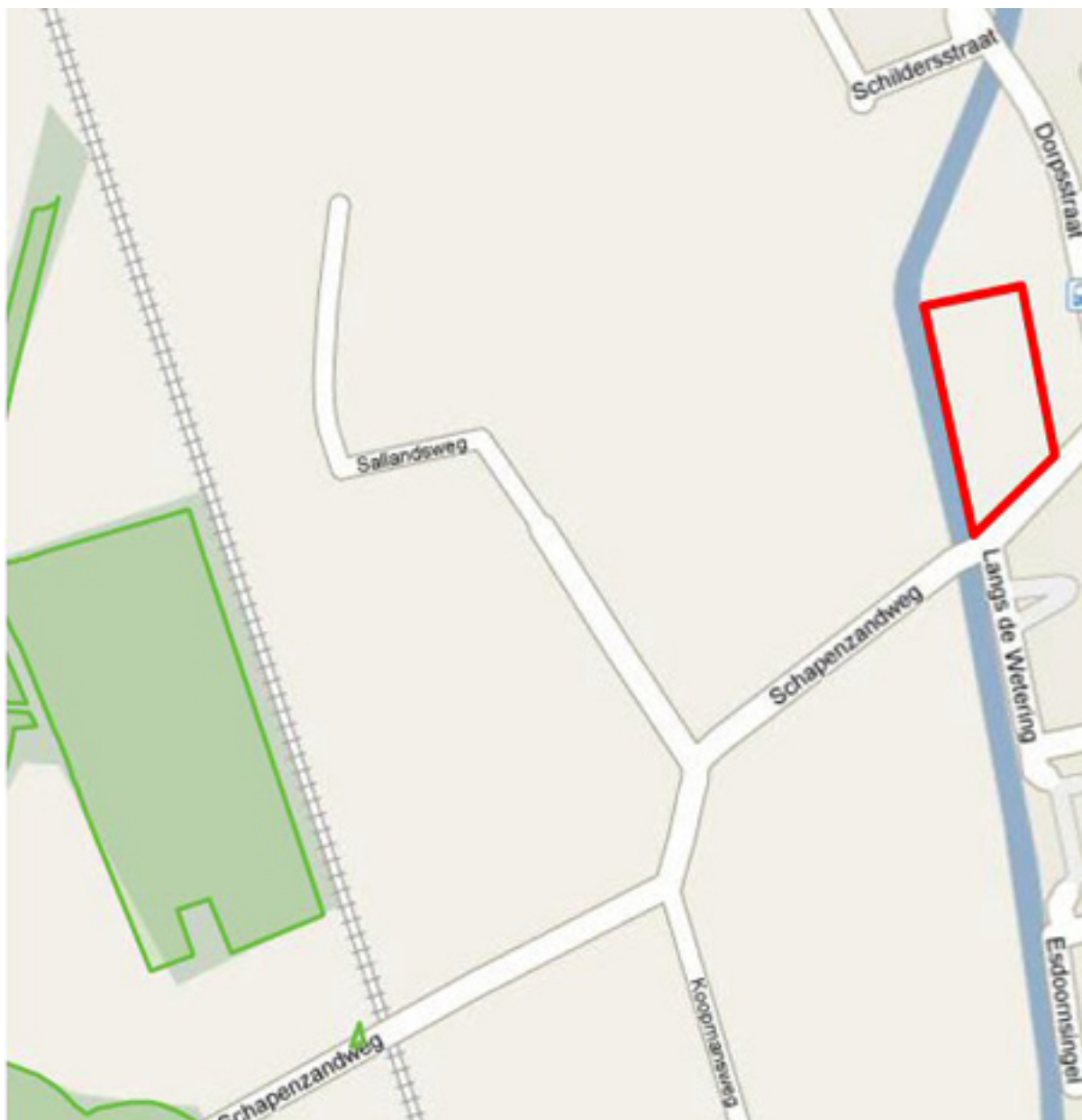
#### *Nationaal Park*

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen of in de omgeving van een Nationaal Park. Er zijn geen negatieve effecten van het plan op een Nationaal Park te verwachten.

#### *Ecologische Hoofdstructuur (EHS)*

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van de EHS. Op circa 470 meter ten westen van het plangebied bevindt zich natuur in het kader van de EHS. De afstand van dit gebied tot het plangebied is dermate groot dat geen negatieve invloed op de EHS is te verwachten.





*Figuur 3: Ligging EHS (groen) t.o.v. het plangebied (rood).*

#### *Bestemmingsplan*

De status van het onderzoek betreffende het bestemmingsplan is onbekend.

### **3.2 Natuurloket**

In onderstaande tabel wordt per soortgroep weergegeven of er in het kilometerhok waar het plangebied binnen valt, beschermde soorten zijn aangetroffen. De gegevens hebben dus betrekking op het hele kilometerhok en niet op het plangebied in het bijzonder. Het Natuurloket geeft alleen tegen betaling specifieke informatie over beschermde soorten in een kilometerhok. Aankoop hiervan is alleen zinvol als er tijdens het veldbezoek, op grond van de aanwezige habitats of ruimtelijke samenhang tussen plangebied en omgeving, twijfels zijn gerezen omtrent het mogelijke voorkomen van beschermde soorten. De meeste soortgroepen zijn niet of niet goed onderzocht.

Alle soortgroepen in het betreffende kilometerhok zijn niet of niet goed onderzocht.

<i>soortgroep</i>	<i>FF1</i>	<i>FF23</i>	<i>H/V</i>	<i>RL</i>	<i>volledigheid</i>	<i>actualiteit</i>
vaatplanten	3			3	goed	1991-2006
mossen	nvt	nvt			niet	1996-2006
korstmossen	nvt	nvt			niet	1991-2006
paddestoelen	nvt	nvt	nvt		slecht	1991-2006
zoogdieren	1	2	1		slecht	1996-2006
broedvogels					niet	1995-2006
watervogels		18	12	nvt	slecht	96/97-03/04
reptielen					niet	1992-2006
amfibieën	3	0	0	0	matig	1992-2006
vissen					niet	1992-2006
dagvlinders					redelijk	1995-2006
nachtvlinders	nvt	nvt		nvt	niet	1980-2005
libellen					redelijk	1992-2006
sprinkhanen	nvt	nvt	nvt		redelijk	1992-2006
overige soorten					slecht	1992-2006

kilometerhok x:206, y:478

Legenda:

FF = Flora- en faunawet

H/V = Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn

RL = Rode Lijst

Volledigheid onderzoek: Hiermee wordt aangegeven of op basis van de gebrachte bezoeken een volledig overzicht is te verwachten van de soorten van de betreffende soortgroep.

### 3.3 Veldonderzoek flora

De vegetatie van het braakliggende terrein vertoonde kenmerken van grasland-, Akker- en stikstofminnende gemeenschappen. Het aantal soorten en de bedekking van de meeste soorten was laag. Hoge bedekkingen werden gehaald door Gestreepte witbol, Grote brandnetel, Zevenblad, Heermoes en Haagwinde. Daarnaast was een scala aan soorten van braakliggend land aanwezig, zoals melkdistels, distels, kamilles, Melganzenvoet, zuringen, Gewone raket en Zwarte mosterd. Verder waren betrekkelijk veel tuinsoorten aanwezig, zoals Vrouwenmantel, Oost-Indische kers, Hosta, Karmozijnbes, Vingerhoedskruid, Selderij, Akelei en Schijnaardbei.

Het terrein van de materialenhandel was vrijwel geheel verhard. Er werd alleen een gering aantal algemene tuinonkruiden aangetroffen tussen plaveisel, zoals Canadese fijnstraal, Liefdegras en Straatgras.

Het schouwpad langs de wetering was tijdens het veldbezoek recent gemaaid. Vermoedelijk wordt het pad intensief beheerd. Er werden slechts algemene graslandsoorten gevonden als Scherpe boterbloem, Witte en Rode klaver, Paardenbloem, Gewone berenklauw en Gestreepte witbol. Op het oevertalud was een slecht ontwikkelde moerasvegetatie aanwezig die neigde naar natte strooiselruigte,

met soorten als Riet, Rietgras, Veldlathyrus, Haagwinde, Moeraswalstro, Pitrus, Gele lis en opslag van Zwarte els en wilgen.

De enige beschermde soort die werd aangetroffen is Grote kaardebol. Deze soort behoort tot tabel 1 van de Flora- en faunawet en is niet ontheffingsplichtig in geval van ruimtelijke ingrepen.

### **3.4 Veldonderzoek fauna**

#### *Zoogdieren*

Alle inheemse soorten zoogdieren worden beschermd door de Flora- en faunawet. In het plangebied werden geen zoogdieren daadwerkelijk aangetroffen. Wel waren sporen aanwezig (holen) van kleine zoogdieren. In principe is het plangebied geschikt voor weinig kritische soorten kleine zoogdieren als Egel, Rosse woelmuis en Mol. De meeste kleine soorten zoogdieren komen algemeen voor in Nederland en vallen onder tabel 1 van de Ff-wet. Een beperkt aantal kleine soorten (cat.2/3) stelt hogere eisen aan de habitat en is zeldzamer. Het voorkomen van deze soorten is onwaarschijnlijk op grond van de eisen die zij aan hun habitat stellen of landelijke verspreiding. Vaste verblijfplaatsen van grotere soorten zoogdieren werden niet gevonden. Naar verwachting zijn grotere soorten alleen incidenteel in het plangebied aan te treffen.

#### *Vleermuizen*

Alle soorten vleermuizen worden strikt beschermd door de Flora- en faunawet (cat. 3). Het plangebied is beoordeeld op de geschiktheid voor vleermuizen op basis van terreinkenmerken. Er is geen specifiek vleermuizenonderzoek verricht. De bomen in het plangebied zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, omdat holten ontbreken. Omdat bebouwing ook ontbreekt zijn verblijfplaatsen niet te verwachten. In principe is het plangebied geschikt als foerageergebied. Gelet op de openheid van het terrein en van het buitengebied ten westen daarvan, en de stedelijke omgeving ten oosten daarvan, wordt hoogstens een gering belang verwacht voor algemene soorten van stedelijke omgeving. Een negatief effect op lokale populaties vleermuizen als gevolg van het plan is niet waarschijnlijk.

#### *Vogels*

In het plangebied waren algemene bosvogels aanwezig als Vink, Merel, Tjiftjaf, Houtduif, Huismus en Koolmees. Bij inspectie van de bomen werden regelmatig nesten aangetroffen. Het is zeer waarschijnlijk dat zich in het plangebied broedgevallen voordoen. Vogels behoren tot tabel 2 van de Flora- en faunawet en mogen in de broedtijd niet verstoord worden. Hiervoor is geen ontheffing mogelijk. Vaste verblijfplaatsen van vogels zijn jaarrond beschermd. Hiervoor werden geen aanwijzingen gevonden.

#### *Amfibieën en reptielen*

Alle inheemse soorten amfibieën en reptielen worden beschermd door de Flora- en faunawet. Tijdens het veldbezoek werden verspreid over het plangebied enkele 1e-jaars Gewone padden gevonden. De wetering die langs het plangebied loopt heeft aanzienlijke afmetingen. Tijdens het veldbezoek werd een hoge visstand geconstateerd (zichtwaarneming). Op grond van de hoge predatiedruk die hiervan uitgaat, zijn geen amfibieënsoorten van tabel 2 of 3 te verwachten. In het plangebied is het voorkomen van Kamsalamander bekend. De afstand van het plangebied

tot het verspreidingsgebied bedraagt minimaal 500 meter, terwijl het plangebied weinig geschikt is als habitat. Dit maakt het voorkomen van Kamsalamander in het plangebied onwaarschijnlijk.

Het plangebied voldoet niet aan eisen die reptielen aan hun habitat stellen. Het voorkomen is uitgesloten.

#### *Vissen*

In het plangebied ontbreekt open water. Er is daarom geen negatief effect te verwachten op vissen.

#### *Dagvlinders*

Het plangebied en de directe omgeving daarvan voldoet niet aan de habitateisen van beschermde soorten dagvlinders. Een negatieve invloed van het plan op deze soorten of hun habitats is uitgesloten.

#### *Libellen*

Het plangebied voldoet niet aan de eisen die beschermde soorten libellen aan hun habitat stellen. Een negatieve invloed van het plan op deze soorten of hun habitats is uitgesloten.

#### *Overige ongewervelden (kevers, weekdieren en kreeftachtigen)*

Het plangebied voldoet aan geen van de habitateisen die de overige beschermde soorten ongewervelden aan hun leefgebied stellen. Een negatieve invloed van het plan op deze soorten of hun habitats is uitgesloten.



Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een beschermd gebied. Op betrekkelijk korte afstand van het plangebied bevindt zich natuur in het kader van de EHS. Een negatief effect op dit onderdeel van de EHS als gevolg van het plan is niet te verwachten.

In het onderzoeksgebied werd geen bedreigde (Rode Lijst) flora aangetroffen. Er werd één beschermde soort aangetroffen, namelijk Grote kaardenbol. Deze soort behoort tot tabel 1 van de Flora- en faunawet en is niet ontheffingsplichtig in geval van ruimtelijke ontwikkelingen.

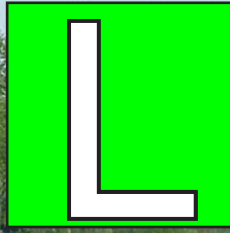
Bedreigde fauna werd niet aangetroffen en dit is ook niet te verwachten. Beschermde fauna is (mogelijk) aanwezig uit de soortgroepen zoogdieren, vleermuizen, vogels en amfibieën. Van de soortgroep amfibieën worden alleen tabel 1-soorten van de Flora- en faunawet verwacht. Verder is de aanwezigheid van kleine zoogdieren van tabel 1 zeer waarschijnlijk. Dergelijke soorten zijn ontheffingsvrij in het onderhavige geval.

Van tabel 2 is de aanwezigheid van algemene soorten broedvogels zeer waarschijnlijk in de opgaande begroeiing van het plangebied. Bij uitvoering van werkzaamheden (kappen en rooien) in de broedtijd is de kans op negatieve effecten voor broedvogels groot. Het verstoren van broedvogels is verboden volgens de Flora- en faunawet. Zoogdieren van tabel 2 zijn hoogstens incidenteel in het plangebied te verwachten.

Van tabel 3 is de aanwezigheid van vleermuizen mogelijk. Voor deze soortgroep wordt alleen een gering belang als foerageergebied verwacht. Een negatief effect op vleermuizen als gevolg van het plan is onwaarschijnlijk.

Op grond van de bevindingen van het onderzoek is geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met de Flora- en faunawet, mits rekening wordt gehouden met broedvogels. Een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht (een ontheffing voor broedvogels is niet mogelijk). Met het oog op broedvogels dienen de voorbereidende werkzaamheden (kappen/rooien) buiten het broedseizoen te worden gepland. Het broedseizoen loopt van circa 1 maart tot 1 augustus. Vroegere en latere broedgevallen zijn mogelijk, met name van houtduif (zie Natuurkalender op [www.minlnv.nl](http://www.minlnv.nl)). De gunstigste periode voor het uitvoeren van voorbereidende werkzaamheden betreft de maanden november tot en met februari, omdat de aanwezigheid van broedende vogels dan vrijwel is uitgesloten.





# Literatuurlijst

Broekhuizen S., Atlas van Nederlandse zoogdieren, KNNV Uitgeverij, Utrecht, 1988

Diepenbeek A. van, Veldgids Diersporen, KNNV Uitgeverij, Utrecht, 1999

Lange R., et al, Zoogdieren van West-Europa, KNNV Uitgeverij, Utrecht, 1994

Meijden R. van der, Heukels Flora, Wolter-Noordhoff, Groningen, 1996

Nöllert A., Nöllert C., Amfibieengids van Europa, Tirion Uitgevers BV, Baarn, 2001

Stortelder A.F.H., et al, De vegetatie van Nederland deel 5, Opulus Press, Leiden, 1999

Tax M.H., Atlas van Nederlandse dagvlinders, Natuurmonumenten, 's-Gravenlande, 1989

Vlinderstichting, Jaarverslag 2003

Weeda E.J., et al, Nederlandse Ecologische Flora deel 1-5, KNNV Uitgeverij, Utrecht, 1999

Wynhoff I., Veldgids Dagvlinders, KNNV Uitgeverij, Utrecht, 1999



# Samenwerkende Landschaps Advies Groep 'SLAG'

- **Ecologie en Landschap**
- **Techniek, Uitvoering en Beheer**
- **Tuin- en Landschapsarchitectuur**
- **Infra- en Civieltechniek**
- **Boomonderzoek**

**WWW.SLAG.NL**  
**INFO@SLAG.NL**

**Hoofdvestiging Paterswolde:**

Postbus 11  
9765 ZG Paterswolde  
Zonnebloemweg 8  
9765 HW Paterswolde  
Tel: 050-3090952  
Fax: 050-3090508  
E-mail: gkievitsbosch@slag.nl



**Vestiging Tiel:**

Lingewei 25  
4004 LK Tiel  
Tel: 0344-639001  
Fax: 0344-639005  
E-mail: voerman@slag.nl

**Vestiging Apeldoorn:**

Vlietweg 68  
7335 JE Apeldoorn  
Tel: 055-5429386  
Fax: 055-5427946  
E-mail: moors@slag.nl

**Vestiging Ede:**

Heuvelsepad 64a  
6711 JR Ede  
Tel: 0318-651059  
Fax: 0318-611508  
E-mail: weerd@slag.nl

**Vestiging Vleuten**

Wilhelminalaan 10h  
3451 HJ Vleuten  
Tel: 06-51617408  
E-mail: booijslag@slag.nl





## **Bijlage 3    bijlage 3 actualisatie flora- en faunaonderzoek**



Bureau  
Bleijerveld

Adres: Andringastrjitte 27  
8495 JZ Aldeboarn

Contact: tel 0566-632073  
web www.ruimtevooradvies.nl  
mail mbleijerveld@planet.nl

KvK 09135673  
Bank 3970.98.693

Aan: Boot organiserend ingenieursburo  
Postbus 509  
3900 AM Veenendaal

Datum: 26-02-2013

T.a.v.: dhr. W.J. Franken

Betreft: Actualisatie flora- en faunaonderzoek  
Schapenzandweg Diepenveen

Geachte heer Franken,

In 2008 is het terrein van een voormalig tuincentrum aan de Schapenzandweg te Diepenveen onderzocht op beschermde flora en fauna. Sindsdien heeft het project stilgelegen, maar het voornemen het op korte termijn te hervatten. Vanwege de relatief lange tijd die verstreken is sinds het onderzoek, is de locatie op 26 februari 2013 opnieuw bezocht. Dit om het onderzoek te actualiseren.

Het terrein is niet te vergelijken met de oorspronkelijke situatie, omdat het enige tijd geleden bouwrijp is gemaakt. Alle oorspronkelijke bebouwing, verharding en vegetatie is verwijderd. Van de bomen is er één behouden nabij de wetering aan de westzijde. Het terrein bestaat nu uit een vlak en open terrein met een ingezaaide grasmat. Ook de infrastructuur is reeds aangelegd. Het enige deel dat nog overeenkomt met de oorspronkelijke situatie is de oeverzone van de wetering.

### **Flora**

In 2008 is één beschermde plantensoort aangetroffen, namelijk Grote kaardebol. De vegetatie was destijds ruig met algemene soorten van voedselrijk grasland en stikstofhoudende, verstoorde bodem. Verder waren veel uitheemse soorten aanwezig. De oeverzone van de wetering was ruig met allerlei algemene soorten van voedselrijk water en natte strooiselruigte. Door het bouwrijp maken met zand is de vegetatie lichter geworden. Omdat het terrein weinig ontwikkelingstijd heeft gehad en is ingezaaid met gras, is de vegetatie soortenarm. De voornaamste soort is Engels raaigras. Verder komen plaatselijk algemene soorten voor als klavers, Speerdistel, Bijvoet, Ridderzuring en Gewone paardenbloem. De oeverzone van de wetering is vergelijkbaar met destijds. Het is mogelijk dat Grote kaardebol nog voorkomt. Andere beschermde soorten zijn niet te verwachten. Grote kaardebol is licht beschermd (tabel 1) en vrijgesteld van ontheffing in geval van ruimtelijke ingrepen.

### **Zoogdieren**

In 2008 werden alleen algemene soorten van tabel 1 verwacht. In de huidige situatie is dit ook het geval, zij het dat het terrein nu geschikt is voor een beperkter aantal soorten. Met name in de omgeving van de wetering waren holen van kleine knaagdieren, vermoedelijk Veldmuis.

**Vleermuizen**

In 2008 was het terrein ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Ook in de huidige situatie zijn verblijfplaatsen uitgesloten. Als foerageergebied is het terrein te verwaarlozen.

**Vogels**

In de oorspronkelijke situatie waren broedvogels te verwachten onder anderen vanwege de opgaande begroeiing op het terrein. In de huidige situatie zijn broedvogels uitgesloten met uitzondering van de boom en de weteringoever. Aangenomen is dat de boom behouden blijft. Het voorkomen van vaste nestplaatsen van vogels is uitgesloten.

**Amfibieën en reptielen**

Zowel in 2008 als in de huidige situatie zijn alleen algemene soorten amfibieën van tabel 1 te verwachten. Het terrein was deels geschikt als landbiotoop voor amfibieën. In de huidige situatie geldt dit alleen voor de oeverzone van de wetering. Voor reptielen was en is het terrein niet geschikt.

**Vissen**

Het project is niet invloed op de wetering. Een effect op vissen in het algemeen is daarom uitgesloten.

**Ongewervelden**

Het plangebied voldoet, evenals in 2008, niet aan de habitateisen die beschermde soorten uit de verschillende groepen ongewervelden aan hun habitat stellen.

**Conclusies**

Ten opzichte van 2008 is het terrein minder geschikt geworden voor beschermde soorten, maar van de strikter beschermde soorten zijn broedsels in de oeverzone van de wetering niet uit te sluiten. De broedsels van vogels zijn strikt beschermd. Hiervoor is geen ontheffing mogelijk. Het is niet bekend of de oeverzone van de wetering deel uitmaakt van het bouwproject. Wanneer dit het geval is en de uitvoering in het broedseizoen valt, wordt aangeraden de oeverzone voor half maart kort te maaien en gedurende het broedseizoen kort te houden. Na half augustus is de kans op broedgevallen klein.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Marc Bleijerveld



# **Planregels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

#### 1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Schapenzandweg ong met identificatienummer NL.IMRO.0150.P301-VG01 van de gemeente Deventer;

#### 1.2 *bestemmingsplan:*

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

#### 1.3 *aanbouw:*

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

#### 1.4 *aanduiding:*

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

#### 1.5 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.6 *ambachtelijk bedrijf*

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

#### 1.7 *bebouwing:*

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

**1.8 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;

**1.9 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;

**1.10 beroep of bedrijf aan huis:**

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

**1.11 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen**

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

**1.12 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.13 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.14 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.



**1.15 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.

**1.16 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;

**1.17 bouwen:**

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

**1.18 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.19 bouwperceel:**

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

**1.20 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.21 bouwvlak:**

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

**1.22 bouwwerk:**

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

**1.23 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

**1.24 detailhandel:**

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

**1.25 dienstverlening:**

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

**1.26 erf:**

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

**1.27 gebouw:**

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

**1.28 hoofdgebouw:**

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

**1.29 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:**

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

**1.30 overig bouwwerk**

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

**1.31 overkapping:**

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

**1.32 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;

**1.33 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.

**1.34 prostitutie:**

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

**1.35 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;

**1.36 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;

**1.37 twee onder een kap woning**

Een twee-onder-een-kapwoning of een dubbelwoning is een woningtype waarbij twee woningen een gemeenschappelijke tussen- of scheidingsmuur hebben. De twee met elkaar verbonden woningen hebben géén verbinding met een of meer andere woningen.

**1.38 uitbouw:**

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

**1.39 voorgevel:**

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

**1.40 weg:**

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

**1.41 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;

**1.42 wijziging:**

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

**1.43 woning/wooneenheid:**

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

**1.44 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;

**1.45 woongebouw:**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

**1.46 zorginstelling**

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

**1.47 zorgwoning:**

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

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

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

### **2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

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

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

### **2.4 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5 de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.6 de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

**2.8 de hoogte van een windturbine:**

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





## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 3.4.1;
- d. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- e. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d.;
- f. een steiger ter plaatse van de aanduiding 'steiger'
- g. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 3.3.1.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- 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<sup>2</sup> mag bedragen.

##### 3.2.3 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a worden toegestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

### **3.3.2 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.

## **3.4 Afwijken van de gebruiksregels**

### **3.4.1 Bevoegdheid**

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

### **3.4.2 Toepassingsvoorwaarden**

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien de noodzaak hiervan is aangetoond;
- b. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de groenstructuur.

## **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, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 4.3.1;
- 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<sup>2</sup> 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 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<sup>2</sup> 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 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in vrijstaande woningen of twee-onder-een-kap woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 10.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 5.4.1;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal woningen' is maximaal het aantal aangegeven woningen toegestaan;

met de daarbij behorende

- e. tuinen en erven;
- f. paden;
- g. groenvoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

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

#### 5.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen en de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' anders is aangeduid;
- d. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20<sup>o</sup> en niet meer dan 60<sup>o</sup> mag bedragen;

#### 5.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;

- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag
  - 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup> 0 m bedragen;
  - 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m<sup>2</sup> niet minder dan 1 m bedragen.

#### 5.2.4 *Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. 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.

### 5.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 5.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 5.2.3 onder a worden toegestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
  - 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
  - 2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
  - 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
  - 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- b. artikel 5.2.3 onder a worden toegestaan dat een overkapping mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. artikel 5.2.2 onder d. worden toegestaan dat het hoofdgebouw afgedekt kan worden met een plat dakvlak;
- d. artikel 5.2.3 onder f worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

#### 5.3.2 *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.

#### **5.4 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **5.4.1 Bevoegdheid**

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 5.1 onder b kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

##### **5.4.2 Toepassingsvoorwaarden**

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

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

## Artikel 6 Water

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- b. oeverstroken;
- c. een steiger ter plaatse van de aanduiding "steiger";
- d. nutsvoorzieningen, zoals rioolgemaal;

met de daarbij behorende

- e. bruggen;
- f. dammen;
- g. duikers;
- h. kades;
- i. taluds;
- j. beschoeiingen e.d.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

Op de tot "Water" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de oppervlakte van een steiger mag niet meer dan 110 m<sup>2</sup> bedragen.



## **Artikel 7 Waterstaat - Waterbergingsgebied**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de waterberging;

met de daarbij behorende

- b. voorzieningen.

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1 Algemeen**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

#### **7.2.2 Bebouwing**

Op de tot 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### **7.2.3 Maatvoering**

Voor het bouwen van andere bouwwerken ten behoeve van de in 7.1 genoemde doeleinden, geldt de volgende regel:

- a. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 4 m bedragen.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **7.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 7.2.1 worden toegestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van het desbetreffende waterstaatsgezag waaruit blijkt dat daartegen uit hoofde van de bescherming van de waterstaatskundige functies geen bezwaar bestaat.



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 8    Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 9      Algemene bouwregels**

### **9.1      *Bestaande afstanden en maten***

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

### **9.2      *Regels bouwverordening***

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van omgevingsvergunning van de stedenbouwkundige regels;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

## Artikel 10 Algemene gebruiksregels

### 10.1 *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.

### 10.2 *Beroep of bedrijf aan huis*

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

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

## **Artikel 11 Algemene aanduidingsregels**

### **11.1 Milieuzone - waterwingebied**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' mag, onverminderd het overigens in deze regels bepaalde omtrent het bouwen en ander gebruik, het bouwen en ander gebruik uitsluitend geschieden met inachtneming van de volgende bepalingen: vooraf dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het betreffende waterwingebied omtrent de daarbij betrokken belangen van de waterwinning;
- b. indien het onder a bedoelde advies daartoe aanleiding geeft, kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de situering en maatvoering van bouwwerken, uitsluitend ter voorkoming van onevenredige aantasting van de belangen van de waterwinning.

## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

### 12.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

## Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

### 13.1 Bevoegdheid

#### 13.1.1 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 14 Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 14.1.1 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.

##### 14.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 14.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 14.1.1 met maximaal 10%.

##### 14.1.3 Uitzondering

Artikel 14.1.1 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.

#### 14.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

##### 14.2.1 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.

##### 14.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, 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.

##### 14.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, 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.

##### 14.2.4 Uitzondering

Artikel 14.2.1 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 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Schapenzandweg ong'.

## **Bijlagen bij de regels**

### **Bijlage 1 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis**

## Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-Code		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					Categorie	INDICES			
	NR		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand		Verkeer	Visueel	Bodem	Lucht
01		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0111, 0113	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1G	1		
0112		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1G	1		
0112	B	Autobeklederingen	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 informatietechnologiebureau'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		