

Aarninksweg 6, 1e partiële herziening

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing	13
3.1 Beleidskaders	13
3.2 Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit	17
3.3 Cultuurhistorie en Monumenten	19
3.4 Archeologie	22
3.5 Milieukwaliteitseisen	28
3.6 Leidingen en kabels	32
3.7 Waterhuishouding	32
3.8 Mobiliteit	33
3.9 Welstand	34
Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten	35
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	37
Bijlagen	39
Bijlage 1 Aarninksweg 6 Inrichtingsplan	41
Regels	55
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	57
Artikel 1 Begrippen	57
Artikel 2 Wijze van meten	63
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	65
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	65
Artikel 4 Wonen	68
Artikel 5 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1	70
Hoofdstuk 3 Algemene regels	73
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	73
Artikel 7 Algemene bouwregels	74
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	76
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	77
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	78

ng

Artikel 11	Overige regels	79
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	81
Artikel 12	Overgangsrecht	81
Artikel 13	Slotregel	82
Bijlagen bij regels		83
Bijlage 1	Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis	83

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

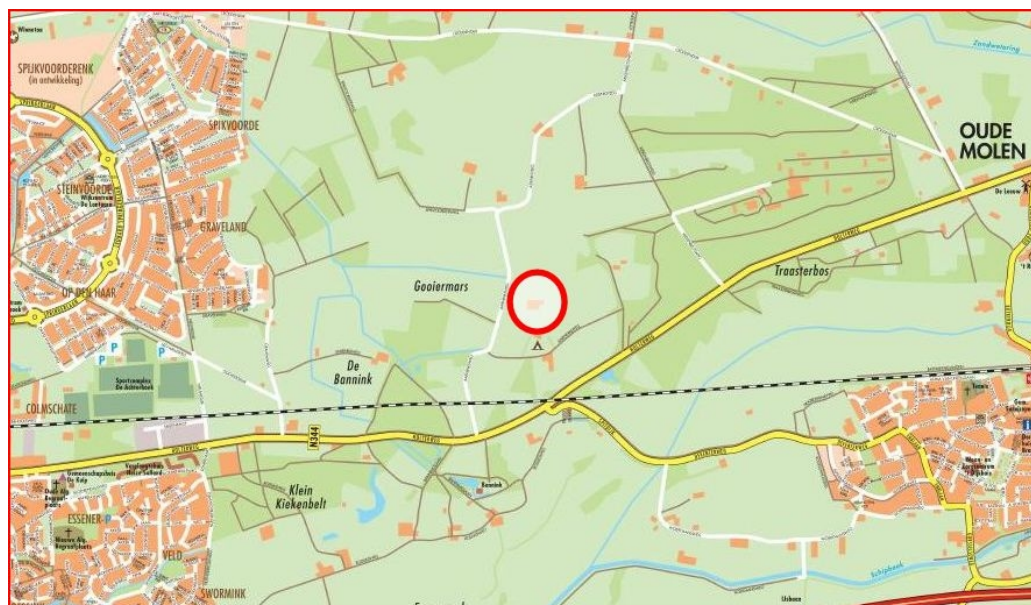
Aanleiding

Bij de gemeente Deventer is op 24 juli 2013 een aanvraag herziening bestemmingsplan binnengekomen. Het betreft de splitsing van een karakteristieke woning en het toevoegen van een bijgebouw van 100 m² op het perceel Aarninksweg 6 te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie K, nummer 2272. Op het perceel Aarninksweg 6 is in 2011 rood voor rood toegepast.

Plangebied

Het perceel Aarninksweg 6 is gelegen aan de oostzijde van de Aarninksweg tussen de bebouwde kom van Deventer en Bathmen. Het perceel bevindt zich circa 500 m ten noorden van de N344 - Holterweg.

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



Globale ligging plangebied "Aarninksweg 6, 1e partiële herziening"

Planologisch regime

Voor het bovengenoemde perceel geldt momenteel het bestemmingsplan Aarninksweg 6 (vastgesteld op 23 maart 2011).

Het beoogde bouwplan is in strijd met dit vigerende bestemmingsplan. Het perceel Aarninksweg 6 heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' met aanduiding *karakteristiek* met 2 bijgebouwen die aan de woningen zijn aangebouwd. Om de woonbestemming ligt de bestemming 'Agrarisch met waarden- landschapswaarden'. De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden- landschapswaarden' zijn in hoofdzaak bestemd voor agrarische bedrijfsvoering, boomteelt en voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aan de betreffende gronden eigen zijnde landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het bouwplan voor het bijgebouw is in strijd met deze bestemmingsbepaling, omdat deze bij de Woonbestemming hoort.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de splitsing van de karakteristieke woning in twee woningen en de plaatsing van het bijgebouw juridisch-planologisch mogelijk te maken door middel van het wijzigen van de bestemming van het perceel Aarninksweg 6.

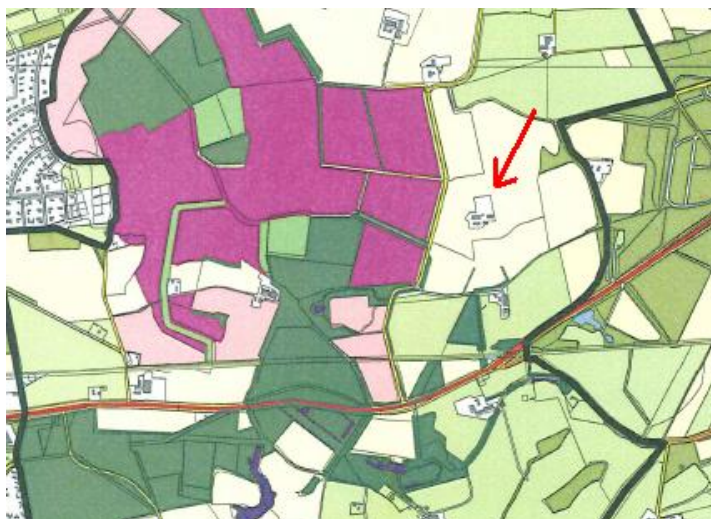
Leeswijzer

Het eerstvolgende hoofdstuk geeft een beschrijving van het plan, de uitgangssituatie op de locatie en het voorgenomen bouwplan. In hoofdstuk 3 volgt de ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor het plan geldende beleidskaders, de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling en de zogeheten randvoorwaarden, zoals archeologie, water en de milieuhygiënische aspecten. Op basis van al deze aspecten wordt in dit hoofdstuk onderbouwd waarom de voorgenomen ontwikkeling acceptabel is. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de juridische aspecten nader toegelicht. Hoofdstuk 5 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Omgeving plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied de Gooiermars, het brongebied van de Zandwetering. De Zandwetering stroomt door het Sallandse landschap tussen Deventer en Zwolle. Onderstaande afbeelding is een uitsnede van het gebied de Gooiermars. Het perceel Aarninksweg 6 is met een rode pijl aangeduid.



Uitsnede de Gooiermars

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

Huidige situatie plangebied

Op het perceel aan de Aarninksweg 6 zijn twee woningen aanwezig na het doorlopen van de rood voor rood regeling. De woningen zijn karakteristiek.

In onderstaande figuur is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven.



Luchtfoto bestaande situatie

De twee historische panden hebben geen monumentale status, maar zijn wel karakteristiek en daarmee behoudenswaardig. Zowel stedenbouwkundig als landschappelijk is de situering en richting van de ligging van de gebouwen van belang. De compacte samenstelling is een kwaliteit die bij aanvullende nieuwbouw behouden moet blijven. De functionele zijden van de bebouwing, zoals de zijden waar toegangen gelegen zijn, zijn georiënteerd op het centraal gelegen erf. Deze interne oriëntatie is eveneens een te behouden kwaliteit.

Toekomstige situatie

De eigenaar is voornemens om de huidige karakteristieke schuur met woonbestemming te splitsen en geschikt te maken voor een tweede woning. Het toestaan van extra wooneenheden in karakteristieke panden die hoofdgebouwen zijn, kunnen met behulp van de algemene wijzigingsregels uit het bestemmingsplan worden toegestaan.

Hierbij moet het volgende in acht worden genomen:

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

Landschappelijke inpassing

The plan shows a central building footprint with various surrounding areas including a 'Stertuin' (back garden) to the north, a 'Beukenhaag' (beech hedge) to the east, and a 'Wolven' (wolf) area to the south. The plan includes dimensions for various sections and lists of plant species for different areas. A north arrow is located in the bottom right corner.

Plant Species Lists:

- Stertuin:**
 - Berk - Betula
 - Zomereik - Quercus Robur
 - Hemelboom - Corylus Colerna
 - Es - Fraxinus Excelsior
 - Lijsterbes - Sorbus
 - Tanne - Kiefer - Castanea
 - Sitka
 - Zwarte Els - Alnus Glutinosus
 - Donker Berk - Prunus Astry
 - Wolven - Juglans Regia
- Wolven:**
 - Berk - Betula
 - Zomereik - Quercus Robur
 - Hemelboom - Corylus Colerna
 - Es - Fraxinus Excelsior
 - Lijsterbes - Sorbus
 - Tanne - Kiefer - Castanea
 - Sitka
 - Zwarte Els - Alnus Glutinosus
 - Donker Berk - Prunus Astry
 - Wolven - Juglans Regia

Dimensions:

- Overall width: 13000, 9200, 15190
- Overall height: 21000, 10000, 12350, 7050, 16400
- Building footprint dimensions: 9540, 5460, 4200, 15190

Other Labels:

- Stertuin
- Beukenhaag
- Wolven
- Stierappel
- Conference
- Present van Engeland
- Groot wilgelaar
- Groen van Rindorp
- Wolven
- Zoet eiland
- Dijkwaars zoet
- Inkandse meidoorn - Crataegus Monogyna

Toekomstig erf

De twee boerderijen vormen een markant geheel dat wordt omsloten door het landgoed De Bannink. Een afwisselend cultuurlandschap met weiden, akkers, singels en boomgroepen. De twee boerderijen vormen visueel een eenheid, omdat zij ver van de openbare weg af staan.

Hoewel de functie van de gebouwen is veranderd, is het van belang dat de verbondenheid met het omliggende cultuurland intact blijft. Een harde grens tussen erf en landerijen in de vorm van hagen, schuttingen of opvallende hekken is daarom niet wenselijk.

Aan de voorzijde worden siertuinen aangelegd waardoor het zicht op de gevels niet wordt belemmerd.

Een gezamenlijke toegangsweg zorgt voor de ontsluiting van de drie percelen. Achter de boerderij komt een traditionele kapschuur waarin 6 parkeerplekken worden gerealiseerd om te voorzien in de parkeerbehoefte van de drie woningen. Voor de boerderijen parkeren is straks niet meer nodig en niet wenselijk.

Naast de gebouwen komt beplanting die past op een boeren erf: fruitbomen, bessenstruiken, notenbomen en eventueel een moestuin. Achter de boerderijen wordt als kavelscheiding een meidoornhaag geplant.

Aan de noordzijde wordt een singel aangeplant met inheemse bomen zoals els, es, lijsterbes en zomereik. Deze singel staat op ongeveer 10 meter van de zijgevel en steekt aan de voorzijde niet voorbij de boerderij, zodat het zicht op de boerderijen vanaf de Aarninksweg niet wordt verstoort. De buitenrand van het perceel blijft open en vormt de overgang naar het aangrenzende agrarische gebied.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

Inleiding

Om te oordelen of de in het vorige hoofdstuk beschreven (ruimtelijke) ontwikkeling mogelijk en wenselijk is, is deze getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het plan getoetst aan de wettelijk vastgestelde milieukwaliteitseisen, de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Monumentenwet. Tevens zijn de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op de waterhuishouding (de watertoets), het landschap en de mobiliteit beoordeeld en afgewogen.

3.1 Beleidskaders

Rijksbeleid

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

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

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

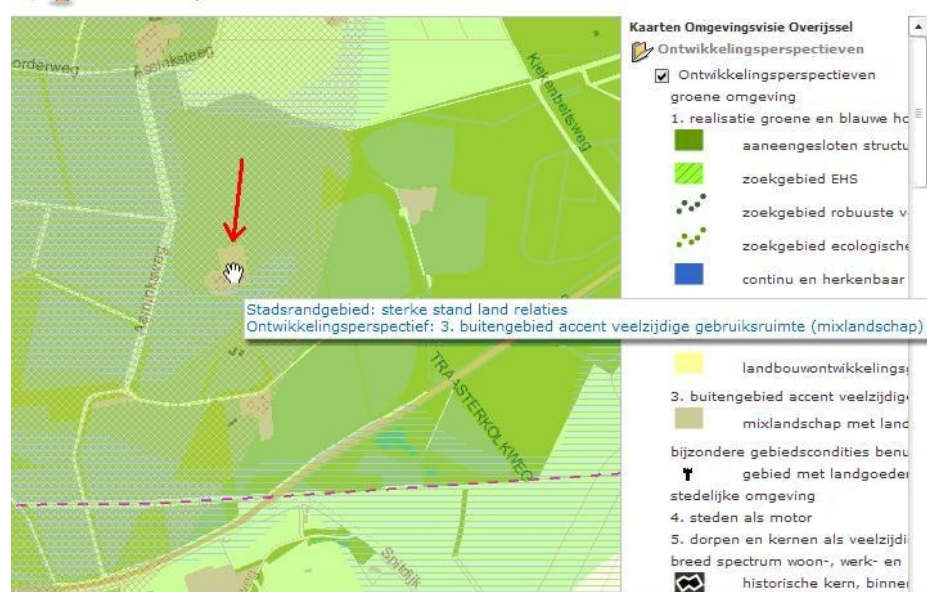
gerealiseerd kan worden.

1. Generieke beleidskeuzes

Deze vloeien voort uit keuzes van EU, rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Bij de ontwikkeling aan de Aarninksweg is sprake van herstructurering. Het gaat om het splitsen van een karakteristieke schuur voor een tweede woonfunctie.

2. Beleidsambities

De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruijnte', zie onderstaande figuur. Het belangrijkste accent op de visie hier is de ontwikkeling van een mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede buren. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Dit ontwikkelingsperspectief maakt de ontwikkeling van diverse functies mogelijk, waaronder dus ook wonen, zoals aan de Aarninksweg 6.



Ontwikkelingsperspectief Omgevingsvisie provincie Overijssel

Ook is het perceel onderdeel van het stadsrandgebied waar een sterke stad-land relatie van belang is. Stadsrandgebieden brengen specifieke kansen met zich mee. Het vormgeven van de stadsrandgebieden als entrees van zowel de Groene als Stedelijke omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Specifiek hierop toegesneden nieuwe woon- en werkmilieus kunnen worden ingezet ter versterking van de landschappelijke structuur in deze gebieden. Ontwikkelingen in stadsrandgebieden moeten gepaard gaan met substantiële investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en beleefbaarheid. De ontwikkeling op het perceel Aarninksweg 6 draagt bij aan een goed woonmilieu. Als gevolg van het erfinrichtingsplan, neemt de ruimtelijke kwaliteit en beleefbaarheid van het landschap toe.

3. Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch

cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskenmerkencatalogus de volgende gebiedskenmerken:

- a. natuurlijke laag: het plangebied ligt voor het grootste deel binnen 'dekzandvakte en ruggen'. Een heel klein deel ligt binnen 'beekdalen en natte laagtes'. De ambitie die hoort bij 'dekzandvakte en ruggen' is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door beplanting met natuurlijke soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Dekzandvakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. De ambitie behorende bij 'beekdalen en natte laagtes' is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting. De nieuwe inrichting van het perceel aan de Aarninksweg 6 vormt geen belemmering voor deze ambities. De hoofdlijnen van het huidige reliëf worden in stand gehouden;
- b. laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied valt landschappelijk gezien binnen het oude hoevenlandschap. Voor het oude hoevenlandschap geldt dat de ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een ontwikkeling wanneer dat mogelijk is. Het onderhavige plan past bij deze ambitie. Dit bestemmingsplan maakt een extra woonfunctie in een bestaande woning mogelijk. De ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Deventer wordt hiermee versterkt.
- c. stedelijke laag: het plangebied wordt niet aangeduid in de stedelijke laag;
- d. lust- en leisurelaag: het plangebied wordt aangeduid als 'stads- en dorpsranden'. De stads- en dorpsrand is een overgangsgebied. De ambitie voor deze randen is om de ontwikkeling van woon-, werk- en recreatiemilieus in de stads- en dorpsranden te verbinden aan hun omgeving met landschappelijke structuren en routes. Ook dient de verrommeling in de randzones tegengegaan te worden. Ontwikkelingen moeten juist bijdragen aan een aantrekkelijke mix van woon-, werk- en recreatiemilieus. De ontwikkeling op Aarninksweg 6 past bij deze ambities, omdat het bijdraagt aan een goed woonmilieu waarbij het nieuwe erf landschappelijk is ingepast.

Conclusie voor het plangebied

De ontwikkeling aan de Aarninksweg 6 past binnen de Omgevingsvisie Overijssel. Het plan is in overeenstemming met de drie niveaus van het uitvoeringsmodel, (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken.

Omgevingsverordening

Om het beleid dat is verwoord in de Omgevingsvisie door te laten werken is de Omgevingsverordening opgesteld. De Omgevingsverordening is vastgesteld in juli 2009. Meer dan in voorgaande verordeningen is het uitgangspunt van de Omgevingsverordening dat er niet méér geregeld wordt dan nodig is voor het beleid, zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven. Wat elders geregeld wordt - bijvoorbeeld door het rijk - wordt niet nog eens dubbel geregeld in deze verordening. Daarmee voorkomt de provincie extra regeldruk.

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

voorwaarden. De Omgevingsverordening geeft regels voor:

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

Voor onderhavig plangebied is meer specifiek de regeling voor gemeentelijke ruimtelijke plannen van belang. Onderhavig bestemmingsplan sluit aan op de Omgevingsverordening. Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, Nationaal Landschap, intrekgebied of grondwaterbeschermingsgebied. Wel zijn er ontwikkelingsperspectieven benoemd. Het plangebied ligt, net als bij de Omgevingsvisie, in 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruijnte' (mixlandschap). Het accent 'veelzijdige gebruiksruijnte' heeft betrekking op de doelstelling om in deze gebieden de gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen benadrukken, te versterken. De toevoeging van één woning is passend binnen deze doelstelling. Ook ligt het plangebied in de 'boringsvrije zone diep pakket van Salland' in het kader van de drinkwatervoorziening. Dit vormt geen belemmering voor het onderhavige plan. Het plangebied maakt onderdeel uit van dijkkring 53 voor wat betreft de waterveiligheid. De provincie eist in dat geval een overstromingsparagraaf (zie paragraaf Waterhuishouding).

Er gelden vanuit de provincie voorwaarden om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen bij nieuwe ontwikkelingen. Deze zijn ingegeven vanuit de gebiedskenmerken die in kaart gebracht zijn voor het gehele provinciale grondgebied op basis van vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisuurelaag). Voor het plangebied Aarninksweg 6 betekent dit het volgende. Vanuit de kenmerken van de natuurlijke laag ('dekzandvlakte en ruggen' en 'beekdalen en natte laagtes') geldt de voorwaarde voor een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding dan wel versterking van de hoofdlijnen van het huidige reliëf en watersysteem. Vanuit de laag van het agrarisch cultuurlandschap ('oude hoevenlandschap') geldt de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit een stevige impuls te geven en soms een ontwikkeling wanneer dat mogelijk is. Vanuit de lust- en leisuurelaag ('stads- en dorpsranden') is de ambitie om de ontwikkeling van woon-, werk- en recreatiemilieus in de stads- en dorpsranden te verbinden aan hun omgeving met landschappelijke structuren en routes. Ook dient de verrommeling in de randzones tegengegaan te worden. De stedelijke laag is niet relevant voor het plangebied.

Conclusie voor het plangebied

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening. Het draagt bij aan de doelstelling van het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruijnte' en de ambities van de diverse gebiedskenmerken. De ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Deventer wordt versterkt door de ontwikkeling aan de Aarninksweg 6. Het plan draagt bij aan een goed woonmilieu waarbij het nieuwe erf landschappelijk is ingepast.

Regionaal beleid

Zoals vermeld in hoofdstuk 2, maakt het plangebied onderdeel uit van het gebied de Gooiemars. Voor dit gebied is op 4 oktober 2004 een herinrichtingsproject gestart. Het project de Gooiemars is het eerste project dat voortvloeit uit het masterplan voor het gebied Zandwetering. De Zandwetering stroomt door het Sallandse landschap tussen Deventer en Zwolle. Het project de Gooiemars bestaat uit de

onderdelen:

- realisatie waternetwerk;
- invullen natuurgebied kerngebied Gooiermars;
- invulling agrarisch natuurbeheer rondom Gooiermars.

Het uiteindelijke doel is om de grote ruimtelijke en waterhuishoudkundige druk rondom de Zandwetering aan te pakken en een aantrekkelijk gebied te realiseren waarin landbouw, duurzaam waterbeheer, recreatie, natuurontwikkeling en stedelijke functies naast elkaar een plek krijgen. Diverse (overheids)instanties werken samen om duurzame oplossingen te bereiken voor zaken, zoals wateroverlast, verdroging en ruimtelijke kwaliteit.

In stadsranden ontstaan interessante plekken. Het zijn echter ook vaak gebieden die onder druk van verstedelijking en verrommeling staan. De gemeente Deventer heeft met het project Zandwetering haar nek uitgestoken door op een pro-actieve manier na te denken over de toekomst van die stadsrand. In het project moeten verschillende belangen worden samengebracht in een plan dat na uitvoering bijdraagt aan een duurzame stadsrand. Een stadsrand waar water, natuur, wonen, werken, recreatie en landbouw hand in hand gaan.

Het plan voor Aarninksweg 6 draagt hieraan bij doordat het erf opnieuw ingericht wordt. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar de landschappelijke inpassing. Verrommeling van deze stadsrand wordt hiermee tegengegaan.

Gemeentelijk beleid

Beleidsnota Beroep en Bedrijf aan huis

Thuiswerken wordt steeds populairder. Regelmatig komen bij de gemeente verzoeken binnen om in de woning een bedrijf of beroep te mogen uitoefenen. Bij de toetsing van deze aanvragen aan de bestemmingsplannen blijkt dat in een groot gedeelte van de (oudere) bestemmingsplannen in Deventer niets is geregeld ten aanzien van beroep en bedrijf aan huis. Hierdoor bestaat vaak onduidelijkheid over de vraag of het uitoefenen van bepaalde aan huis verbonden werkactiviteiten al dan niet is toegestaan of toegestaan kan worden.

In de nieuwere bestemmingsplannen en ook in de toekomstige bestemmingsplannen wordt wel rekening gehouden met de wens om helderheid te bieden aan de mogelijkheden van beroep en bedrijf aan huis. Daartoe wordt een eenduidige definitie gehanteerd:

"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".

Deze definitie is opgenomen in Artikel 1 van de planregels van dit bestemmingsplan. Ook in Artikel 4 (de bestemmingsregels voor Wonen) is het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis geregeld.

3.2 Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit

In de vorige paragraaf is aangegeven dat zowel op nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau de nadruk wordt gelegd op ruimtelijke kwaliteit. Het beleid kent geen strikte voorschriften meer met betrekking tot welke functie op welke plek moet plaatsvinden. Het beleid biedt ruimte aan economische dynamiek, zolang deze de ruimtelijke kwaliteit bevordert.

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 (artikel 2.1.5). Aan deze onderbouwing wordt de eis

gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering, de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken 2009 en welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is. In deze paragraaf zal daarop nader worden ingegaan. Naast het provinciaal beleid zal ook worden ingegaan op de inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling in het gemeentelijke Landschapsontwikkelingsplan (LOP), voor zover deze afwijkt van het provinciale kader. Allereerst zal worden ingegaan op de principe zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bij de keuze op het perceel Aarninksweg 6 een extra woonfunctie toe te kennen aan de bestaande karakteristieke schuur, is rekening gehouden met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan draagt bij aan de duurzame instandhouding van de karakteristieke schuur.

Landschappelijke inpassing - ontwikkelingsperspectief

Naast het principe 'zuinig en zorgvuldig ruimte gebruik' speelt ook de 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.

Het perceel Aarninksweg 6 is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte'. Dit zijn de gebieden binnen de provincie waar sprake is van de verweving van functies (zie paragraaf 3.1). Ook hier staat de kwaliteitsambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. In dit perspectief worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook die van andere sectoren, nog nadrukkelijker verbonden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

Het toekennen van een extra woonfunctie aan een bestaande karakteristieke schuur op het perceel Aarninksweg 6 past binnen dit ontwikkelingsperspectief.

Landschappelijke inpassing - gebiedskenmerken

In het landschapsontwikkelingsplan Salland (LOP) is het gebied rond de Aarninksweg 6 aangewezen als 'dekzandrug'. Kenmerkend voor dit landschap is de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van een besloten tot half open landschap. De historische ensembles die in het gebied voorkomen zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijke gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd.

Enkele landschappelijke karakteristieken zijn:

- verdichting van de rug met landschapselementen zoals bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen;
- afwisseling van verdichte en open ruimtes, met verrassende doorkijkjes;
- onbeplante essen, maar beplante wegen;
- wegen, die zich voegen naar de erven en daar deels ook over heen lopen;
- knoopen;

- erven die vloeiend overgaan in het landschap;
- zandwegen en;
- reliëf door essen en kampen.

Deze gebiedskenmerken worden in de Provinciale Omgevingsvisie eveneens benoemd. Op basis van de Provinciale gebiedskenmerken is het perceel gelegen op een 'dekzandvlakte en ruggen' (natuurlijke laag) en is er sprake van een 'oude hoevenlandschap' (agrarisch cultuurlandschap). Met name het in stand houden van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf van de essen is van groot belang, evenals het aanbrengen en behouden van kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandwegen, karakteristieke erven en de beeldbepalende open ruimte daartussen.

Het bouwplan heeft rekening gehouden met deze kenmerken en versterkt deze kenmerken. Binnen het VAB-beleid wordt een extra woonfunctie op het erf toegestaan waarbij de karakteristieke boerderij en schuur en het historisch waardevolle erfensemble worden behouden en versterkt. Door het erfinrichtingsplan wordt daarnaast een belangrijke bijdrage geleverd aan het tegengaan van verrommeling van het landschap.

3.3 Cultuurhistorie en Monumenten

Karakteristieke kenmerken

In september 2009 heeft het Oversticht in opdracht van de gemeente Deventer het hele buitengebied onderzocht op de aanwezigheid van karakteristieke panden. Het erf Aarninksweg 6 is karakteristiek beoordeeld om de volgende redenen:

- De relatie met het landschap; de boerderij en de schuur zijn beeldbepalend voor zijn directe omgeving.
- De erfstructuur; de boerderij, schuur, siertuin en boomgaard hebben een logische relatie met elkaar. Wel staan er veel grote bijgebouwen op het achtererf.
- De streekeigenheid; de hoofdvorm en detaillering is kenmerkend voor agrarische bebouwing. De schuur is aan drie zijden uitgebouwd wat de hoofdvorm van de schuur heeft aangetast.
- De architectuurhistorische en cultuurhistorische waarde; als onderdeel van het landgoed Elmerink.

Hieronder is een historische luchtfoto van het perceel opgenomen.



Historische luchtfoto perceel Aarninksweg 6

De oudste vermelding van erve Aarnink volgens de boerderijnamen-kaart Diepenveen is 1399, maar het is goed mogelijk dat de voorganger van de huidige boerderij op een andere plaats op het perceel heeft gestaan. Het kapittel van de Sint Lebuïnuskerk te Deventer was vroeger eigenaar van erve Aarnink. Later maakte het deel uit van landgoed Elmerink. Op de Hottinger Atlas, vervaardigd tussen 1773 en 1749, is landgoed Elmerink goed herkenbaar. Het bestond uit een landhuis, gebouwd in 1759, een aantal boerderijen en een omvangrijk stelsel van lanen en tuinen. In 1807 werd het landgoed Elmerink door vererving onderdeel van landgoed de Bannink. In 1817 werd het landgoed, waaronder erve Aarnink, geveild en werd het landhuis afgebroken.

De boerderij is waarschijnlijk van begin 1900. De ouderdom van de schuur is niet helemaal duidelijk, maar is waarschijnlijk begin 17e eeuw gebouwd. Het bepalen van de ouderdom is moeilijk, omdat de schuur aan alle kanten is uitgebouwd en het oorspronkelijke muurwerk niet meer zichtbaar is. Het volgende kan gemeld worden over de staat waarin de schuur verkeert. De houtconstructie is nog vrijwel helemaal in tact, de sporen zijn waarschijnlijk nieuwer. De palen, die tot ongeveer 50 jaren geleden, onder de onderschoer stonden, staan nu in de achtergevel, dus de onderschoer kan eenvoudig worden terug gebracht. Van de voorgevel is nog wat muurwerk aanwezig en deze zou oorspronkelijk kunnen zijn, maar in dat metselwerk zijn grote gaten gemaakt voor de koeien. De linker zijgevel is misschien honderd jaren oud en de rechter zijgevel en de achtergevel zijn helemaal verwijderd. Ter referentie is hieronder een foto opgenomen van de binnenzijde van de schuur.

De wijzigingen zijn zodanig dat het aanwijzen als monument niet mogelijk is, maar toch is het wenselijk dat met de oude constructie zorgvuldig wordt omgegaan en dat bouwhistorisch onderzoek de basis vormt voor de restauratie.



Foto inpandig - schuur perceel Aarninksweg 6

Planologische verankering

Wat er over is van het landgoed Elmerink en de plaats van de boerderij in zijn cultuurhistorisch waardevolle context moeten goed geborgd worden in het bestemmingsplan. Door het verwijderen van de recente agrarische schuren wordt het historisch ensemble beter beleefbaar en versterkt/verbetert de relatie van het erf met het landschap. Het is mogelijk dat de schuur bijzonder oud is, maar dit is door de recente wijzigingen niet te beoordelen. Om te kunnen beoordelen of met de mogelijk aanwezige bouwhistorische waarde tijdens de verbouwing zorgvuldig wordt omgegaan, worden nadere eisen in de planregels opgenomen dat bouwhistorisch onderzoek verplicht kan worden.

In de planregels is op de volgende manier rekening gehouden met de grote cultuurhistorische waarden van het perceel:

- Beide toekomstige woningen hebben de functieaanduiding 'karakteristiek' gekregen (huidige woning en historische schuur).
- Uitbreiding van beide karakteristieke woningen is niet toegestaan.
- Ten behoeve van het behoud van de karakteristieke waarden zijn de volgende nadere eisen opgenomen (zie lid 4.3 Nadere eisen, bestemming Wonen) :
 - aan de situering, de nokrichting en dakhelling van de kappen van gebouwen;
 - bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen en/of wijzigen van de bestaande karakteristieke gebouwen dat de aanvrager een bouwhistorisch onderzoek moet indienen, waarin naar oordeel van burgemeester en wethouders de nog aanwezige bouwhistorische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
 - bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen en/of wijzigen van de

bestaande karakteristieke gebouwen aan de wijze van het uitvoeren van de werkzaamheden en/of tot het treffen van technische maatregelen zodat bouwhistorische waarden behouden blijven.

3.4 Archeologie

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

In deze paragraaf wordt allereerst een beschrijving gegeven van de geomorfologie, de archeologische verwachting in de verschillende tijdspannen - prehistorie, middeleeuwen en nieuwe tijd - daarna wordt aangegeven op welke wijze de archeologische (verwachtings)waarden in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

Geomorfologie

Het natuurlijk landschap van het buitengebied van de gemeente Deventer bestaat grotendeels uit jong dekzand. Het jonge dekzand is door de wind afgezet tijdens de laatste ijstijd (ca. 120.000-10.000 jaar geleden). Hierdoor zijn afwisselend dekzandhoogtes en dekzandlaagtes ontstaan. Op veel locaties in de gemeente Deventer zijn de dekzandlandschappen ingesneden door lokale waterarmen, waardoor tussen en om de dekzandgebieden nattere laagtes zoals beekdallandschappen zijn ontstaan. De dekzandruggen waren goed geschikt voor akkerbouw en vaak al vanaf de prehistorie door mensen in gebruik. De lager gelegen nattere (beek)landschappen werden minder intensief gebruikt.

Het bestemmingsplangebied ligt op de rand van een kleine dekzandrug (afb. 1). Deze is ter hoogte van het plangebied vooral opgebouwd uit fluviale terrasrest met oud dekzand. Het noorden ligt op een hoge dekzandduin met plaggendek, die zich in de vorm van een halve maan rondom het bestemmingsplangebied uitstrekt richting het noorden, oosten en zuiden. De dekzandduin wordt omgeven door een beekdallandschap met meanderruggen en geulen. Dit lagere en nattere landschap bevindt zich ook ten westen van het bestemmingsplangebied.

Bodemkunde

In het bestemmingsplangebied vormen vooral podzolen de ondergrond. Deze ontstonden in het Vroeg-Holocene op de dekzandgronden en zijn relatief arm.

1. Boeren troffen daarom vanaf de middeleeuwen bemestingsmaatregelen, om de bodems te verrijken en bruikbaar te maken. Op deze wijze ontstond een dikke laag vruchtbare teelaarde (het 'plaggendek'). Hieronder zijn archeologische grondsporen vaak goed bewaard gebleven.

2. Het noordelijke deel van het bestemmingsplangebied bevindt zich op een enkeerdgrond, waar het plaggendek dikker is dan 50 cm. Het zuidelijke deel is gelegen op een laarpodzol, waar het plaggendek dunner is dan 50 cm. Een klein westelijk deel van het bestemmingsplangebied ligt op een beekerdgrond. Kenmerkend is hier de sterk wisselende grondwaterstand. Deze maakte exploitatie van of bewoning op de gronden moeilijk, waardoor deze vaak als weide of woeste grond in gebruik waren.

3. Archeologie

Hieronder wordt per tijdspanne aangegeven welke historische elementen en archeologische vondsten bekend zijn in het bestemmingsplangebied, en welke archeologische sporen of vondsten op basis van onderzoek elders in de gemeente in het bestemmingsplangebied mogen worden verwacht.

Prehistorie (8800 – 12 v.Chr.) en Romeinse tijd (12 v.Chr.-450 n.Chr.)

Er zijn in het bestemmingsplangebied en omgeving geen archeologische vindplaatsen uit de prehistorie of Romeinse tijd bekend. Wel ligt de locatie op de rand van een dekzandrug. Op vergelijkbare locaties elders in de gemeente Deventer zijn vindplaatsen uit alle perioden tussen het mesolithicum en de (laat) Romeinse tijd aangetroffen. Ook in dit bestemmingsplangebied moet daarom rekening worden gehouden met vindplaatsen uit de prehistorie.

Middeleeuwen (450 – 1500 n.Chr.)

In het bestemmingsplangebied ligt de historische boerderij Aarnink (eerste vermelding 1399; afb. 2). Deze boerderij was tot 1722 in bezit van het kapittel van de Lebuïnuskerk.

4 Op de huidige verwachtingskaart bij het vigerende bestemmingsplan is de boerderij voorzien van een bufferzone van 100 m, waarin oudere voorgangers en randverschijnselen van het erf worden verwacht. Bij de herziening van het bestemmingsplan zal echter de nieuwe archeologische verwachtingskaart leidend worden, die in 2013 voor de gemeente Deventer is opgesteld door RAAP.

5. Voor deze kaart is de ligging van historische boerderijen op basis van historisch-geografisch onderzoek en opgravingen verfijnd en is meer variatie aangebracht in de diameter van bufferzones.

6. De buffer van boerderij Aarnink is op de nieuwe kaart vergroot tot 200 meter en omvat daarmee vrijwel het hele bestemmingsplangebied.

7. Archeologisch onderzoek in en buiten de gemeente Deventer heeft namelijk uitgewezen dat sporen van oudere fasen van middeleeuwse boerderijen en bijbehorende structuren tot op 200 m van het latere erf gevonden kunnen worden. Deze boerderijen werden tot ongeveer 1300 vanwege houtrot regelmatig herbouwd. Wel zijn boerderijbuffers op de nieuwe verwachtingskaart beperkt tot bruikbare gronden. Gronden die vanwege hun hoogteligging niet bruikbaar waren voor bewoning, zijn uit de bufferzones gesneden en een lage verwachtingswaarde toegekend. Hierdoor valt de zuidoostelijke punt van het bestemmingsplangebied, die in het beekdallandschap gelegen is, buiten de buffer. Dit deel behoudt een lage verwachting.

Nieuwe tijd (1500 – heden)

Boerderij Aarnink is tot in de nieuwe tijd als boerderij blijven bestaan. In het bestemmingsplangebied zijn daarom resten te verwachten van de boerderij en/of het bijbehorende erf. Naast boerderij Aarnink zijn in het bestemmingsplangebied geen archeologische vindplaatsen uit de nieuwe tijd bekend.

Historische elementen

Boerderij Aarnink maakte in de nieuwe tijd deel uit van landgoed Elmerink. Op de Hottinger Atlas, vervaardigd tussen 1773 en 1749, is landgoed Elmerink goed herkenbaar. Het bestond uit een landhuis, gebouwd in 1759, een aantal boerderijen en een omvangrijk stelsel van lanen en tuinen. In 1807 werd het landgoed Elmerink door vererving onderdeel van landgoed de Bannink, dat ten westen van het bestemmingsplangebied gelegen was. In 1817 werd het landgoed, waaronder erve Aarnink, geveild en werd het landhuis afgebroken. Volgens de Hottingerkaart en de kadastrale kaart uit 1832 was een deel van landgoed Elmerink in het bestemmingsplangebied gelegen (afb. 3). Het gaat om een boerderij met een drietal bijgebouwen. In het bestemmingsplangebied mogen derhalve sporen van gebouwen worden verwacht, die bij dit landgoed hoorden.

Verwachting

Op de nieuwe archeologische verwachtingskaart zijn de verwachtingswaarden voor het bestemmingsplangebied gedeeltelijk gewijzigd. De verwachtingswaarde is hier opgebouwd uit twee elementen: de fysische geografie (geomorfologie) en historische elementen. Op basis van fysische geografie zijn locaties met een middelmatige of hoge verwachting aangewezen, waar vermoedelijk archeologische resten uit de prehistorie en vroege middeleeuwen aanwezig zijn. Hierdoor zijn laaggelegen delen van het bestemmingsplangebied een lage verwachting toegekend, maar heeft de noordelijke helft (op de hoge dekzandduin) een hoge verwachtingswaarde gekregen. Hier worden sporen verwacht van bewoning uit de prehistorie en middeleeuwen. Op de nieuwe verwachtingskaart zijn voorts op basis van historische bronnen (zoals kaarten) locaties van historische elementen met een hoge verwachting aangewezen, waar archeologische resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd worden verwacht. Vrijwel het hele bestemmingsplangebied bevindt zich in de buffer van de middeleeuwse boerderij Aarnink, die vanwege de ouderdom een hoge verwachtingswaarde kent. In het bestemmingsplangebied worden sporen verwacht van deze boerderij of het bijbehorende erf. Ook liggen binnen het gebied vermoedelijk een boerderij en enkele bijgebouwen van het landgoed Elmerink, die eveneens een hoge verwachting hebben. Deze sporen dateren uit de nieuwe tijd.

Kleine delen van het bestemmingsplangebied, te weten de locatie van drie bestaande gebouwen, zijn voorts geen verwachting toegekend (afb. 2). Hier is het bodemarchief vermoedelijk door eerdere grondwerkzaamheden verstoord en niet meer intact.

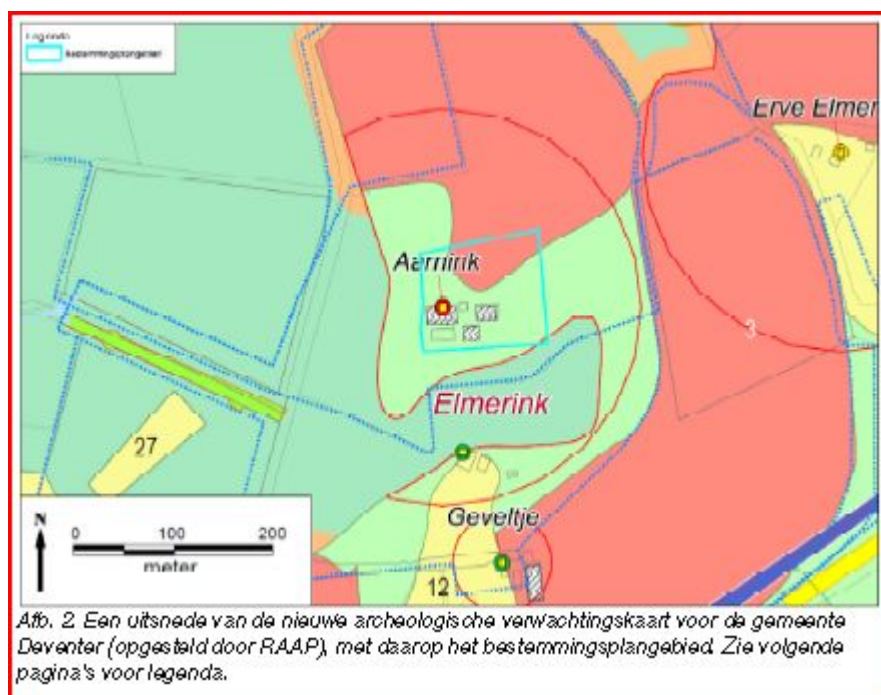
Dubbelbestemming archeologie: Waarde – Archeologisch Verwachtingsgebied

In de planregels moet voor de volgende elementen een dubbelbestemming Archeologisch Verwachtingsgebied worden vastgelegd (afb. 4): de bufferzone van historische boerderij Aarnink, de gebouwen van het landgoed Elmerink en alle delen binnen het bestemmingsplangebied die op basis van geomorfologie een middelmatige tot hoge verwachting zijn toegekend. In deze gebieden is bij bodemingrepen met een oppervlaktegroter dan 100 m², waarbij de graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder maaiveld reiken, enige vorm van archeologisch onderzoek noodzakelijk. In dit geval kan een rapport worden verlangd, waaruit blijkt dat de archeologische waarden ter plaatse in voldoende mate zijn vastgesteld.

Geen dubbelbestemming archeologie

Voor de verstoorde delen binnen het bestemmingsplangebied en de delen met een lage verwachting buiten de boerderijbuffer hoeft in het bestemmingsplan geen waarde archeologie te worden opgenomen. Hier kunnen eventuele werkzaamheden zonder voorwaarden bij een vergunning uitgevoerd worden. Wel is hier volgens de Monumentenwet meldingsplicht van kracht. Eventuele archeologische vondsten dienen gemeld te worden bij de gemeentelijk archeoloog, zoals is vastgelegd in de Monumentenwet.

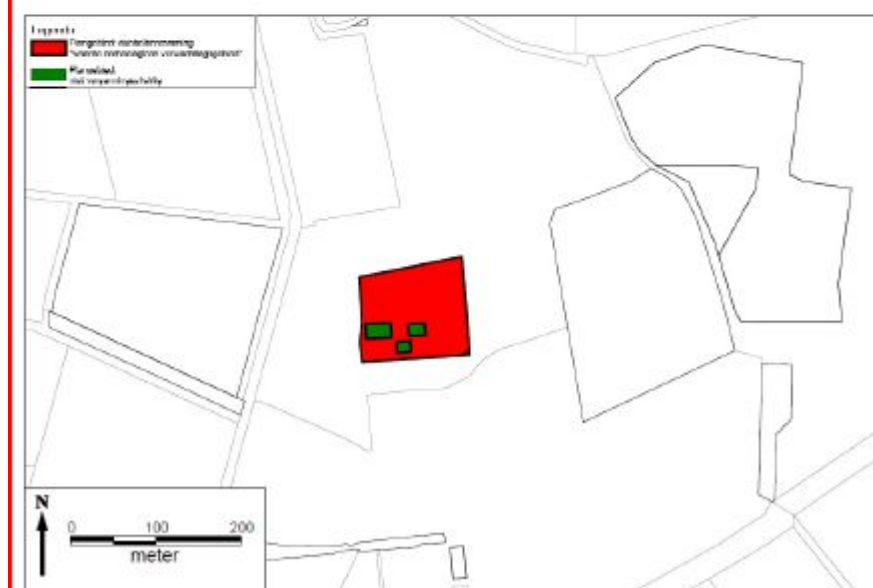




27



Afb. 3. Een uitsnede van de Hottingerkaart met daarop het landgoed Elmerink en het (bestemmings)plangebied.



Afb. 4. De dubbelbestemming "waarde archeologisch verwachtingsgebied" (rood), die dient te worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In de groene delen kunnen zonder vergunningsvoorwaarden werkzaamheden worden uitgevoerd.

3.5 Milieukwaliteitseisen

Beleid

In het gemeentelijke milieubeleid (Milieubeleidsplan 2003-2008) staat een integrale benadering van milieu, ruimtelijke ordening, bouwen en wonen en verkeers- en vervoersbeleid centraal. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- behoud van bestaande milieukwaliteiten, verantwoord gebruik van natuurlijke hulpbronnen (ruimtelijke ontwikkeling en milieu);

- een duurzame ontwikkeling en betrokkenheid en verantwoordelijkheid van ondernemers (economische ontwikkeling en milieu);
- de betrokkenheid van de burger (maatschappelijke ontwikkeling en milieu).

Met name de eerste twee uitgangspunten zijn van belang bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Om te oordelen of het voorliggende bestemmingsplan geen negatieve invloed heeft op de bestaande milieukwaliteit en voldoet aan de wettelijke normen die zijn vastgesteld in de milieuwetgeving, zijn de volgende milieukundige aspecten beoordeeld:

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- ecologie.

Bedrijven en milieuzonering

Het toevoegen van een woning is niet vergunningsplichtig in de zin van de Wet milieubeheer. De nieuwe woning vormt geen belemmering voor vergunde rechten van omliggende (agrarische) bedrijven.

Geluid

Op grond van de verkeersmilieukaart 2020 is vastgesteld dat de verkeersintensiteit op de Aarninksweg zeer gering is. De geluidbelasting als gevolg van deze weg zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder daarom niet overschrijden. De locatie bevindt zich niet binnen zones van andere wegen.

Bedrijven

In de omgeving van de locatie zijn enkele (agrarische) bedrijven gelegen. De afstand tot de bedrijven bedraagt meer dan 300 meter en andere geluidgevoelige bestemmingen liggen op een kleinere afstand van de bedrijven. De nieuwe woonbestemming zal daarom geen knelpunt vormen voor de (geluidsruimte van de) bedrijven.

Bouwaanvraag

De geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woonbestemming bedraagt minder dan 53 dB(A). Bij opbouw van de gevel conform de minimum eisen aan de gevelwering van 20 dB conform het Bouwbesluit 2003, kan worden voldaan aan het wettelijk toegestane binnenniveau. Aanvullend akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het oogpunt van geluid er geen bezwaren zijn voor dit plan.

Bodemkwaliteit

Onverdachte activiteit

In augustus 2009 is op de locatie 1200 m³ grond aangevoerd t.b.v. het vullen van de te verwijderen mestkelders. Deze grond is afkomstig van Landgoed Roobrug te Diepenveen en is vrijgekomen in het kader van het project Herinrichting Zandwetering Diepenveen. In totaal is daar 10.000 m³ grond (0.0-1.0 m-mv, < 5% bodemvreemd materiaal, niet asbest verdacht) vrijgekomen. Deze toepassing is gemeld in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit. De aangevoerde partij is op de locatie tijdelijk opgeslagen. Voor deze tijdelijke opslag is door de bewoner op 21 september 2009 een melding gedaan.

Verdachte activiteit

Op basis van het historisch bodembestand blijkt dat binnen een straal van 25 meter van de woningsbouwlocaties de volgende verdachte activiteiten zijn uitgevoerd:

- vml. ondergrondse olietank (3.000 liter). Blijkens het bodemonderzoeksrapport aanwezig geweest tot voorjaar 1987;
- bovengrondse olietank (1.000 liter), geconstateerd tijdens controle 12-08-2009 (blijkens het bodemonderzoeksrapport sinds 2003 aanwezig op de locatie).

Dit betekent dat de locatie verdacht is voor bodemverontreiniging.

Bodemonderzoek

Op de locatie is door ATKB een Historisch en verkennend onderzoek volgens NVN 5725 en NEN 5740 Aarninksweg 6 te Deventer (percelen gemeente Diepenveen, sectie G, nummer 2419, gemeente Deventer, sectie K, nummers 2091, 2126, 2272 en 2534) met rapportnummer 20091534/rap01 en rapportagedatum 1 februari 2010 uitgevoerd. De belangrijkste conclusies zijn:

- Het historisch onderzoek is uitgevoerd volgens de NVN 5725. Inmiddels is de NEN 5725 in werking getreden. Desalniettemin wordt de kwaliteit van het uitgevoerde historische bodemonderzoek als voldoende aangemerkt.
- Het veldwerk is uitgevoerd door een voor BRL SIKB 2000 (VKB protocollen 2001, 2002 en 2018) Kwalibo erkend medewerker van Dumea B.V. uit Wijhe. De analyses zijn uitgevoerd onder de AS3000 erkenning.
- Tijdens de uitvoering van de terreininspectie lag er sneeuw op het maaiveld.
- Op een afstand van circa 80 meter ligt een gedempte sloot (perceel 2126). Op een afstand van circa 75 meter van de woningbouwlocaties waren in het verleden (1935) plannen voor de bouw van een villa, waarvan de fundering en/of puin in de bodem aanwezig zou zijn. Deze activiteiten zijn verdacht voor verontreiniging. De activiteiten bevinden zich op een dusdanige afstand van de woningbouwlocaties dat ze geen negatieve invloed hebben op de bodemkwaliteit ter plaatse van de woningbouwlocaties. Onderzoek in dit kader is niet nodig.
- Vanaf de oostzijde van het erf loopt een voormalig kerkpad in noordoostelijke richting. Alleen nabij het erf zijn in een proefgat lichte puinbijmengingen waargenomen.
- Ter plaatse van de voormalige en huidige tank is beperkt onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek voldoet niet aan de NEN-5740 maar biedt voldoende inzicht in de kwaliteit ter plaatse van de activiteit.
- De bodem ter plaatse van de bovengrondse dieselolietank is licht verontreinigd (200 mg/kg.ds) met minerale olie.
- In de overige monsters van de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of de detectiegrens aangetroffen.
- In het grondwater zijn lichte overschrijdingen met barium en zink vastgesteld. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden en vormen geen aanleiding voor nader onderzoek en/of maatregelen.

Conclusie ruimtelijke procedure

Op de locatie is een bodemonderzoek uitgevoerd. Bij het onderzoek is beperkt onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de voormalige en huidige tank. De resultaten geven voldoende inzicht in de kwaliteit ter plaatse van de activiteiten. Ter plaatse is een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond (geen (vermoeden van) ernstig geval). De locatie is geschikt voor de toekomstige functie.

Conclusie milieuvergunning

De eindsituatie ter plaatse van de vml. ondergrondse olietank en de huidige bovengrondse olietank is met het recentelijk uitgevoerde bodemonderzoek vastgelegd (mist de bovengrondse dieselolietank niet al te lang na uitvoering van dit bodemonderzoek is danwel wordt verwijderd).

De bodem ter plaatse van de bovengrondse dieselolietank is licht verontreinigd (200 mg/kg.ds) met minerale olie. Deze verontreiniging is vermoedelijk ontstaan na 1987. In dat geval zou er sprake zijn van de zorgplicht. Vanwege het ontbreken van een nulsituatie-onderzoek en de geringe verontreiniging is het advies om geen sanering te verplichten. Vanwege de aanwezigheid van een lichte verontreiniging zijn de mogelijkheden voor grondverzet beperkt.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijzigingswet van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) werktitel 'Wet luchtkwaliteit' (Stb. 2007, 414), in werking getreden (Stb. 2007, 434). Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Volgens de Regeling en het Besluit niet in betekenende mate is vastgesteld dat woningbouwplannen voor minder dan 1.500 woningen 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening toch iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan en dat deze enkele woning geen overschrijding veroorzaakt. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

Externe veiligheid

Er zijn geen relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984' en het ontwerp Besluit externe veiligheid buisleidingen nabij het plangebied gelegen. Om die reden vormt het aspect externe veiligheid voor dit plan geen belemmering.

Ecologie

Bij de geplande werkzaamheden is het mogelijk dat beschermde soorten worden geschaad. Er zijn op circa 1 kilometer ten westen van het plangebied recente waarnemingen bekend van de beschermde steenmarter (bron: zoogdierenatlas.nl) die ook in en in de omgeving van agrarische bebouwing voorkomt.

In het kader van het bestemmingsplan Aarninksweg 6 is een quick scan natuurtoets uit gevoerd. In de Natuurtoets Aarninksweg 6 te Deventer (kenmerk N001-4725110XEH-mfv-V02-NL, 29 juli 2010, Tauw) is de beoogde ingreep getoetst aan de door de Flora- en faunawet beschermde natuurwaarden. In de Natuurtoets wordt geconcludeerd dat, mits aan enkele voorwaarden wordt voldaan, er geen soorten of soortgroepen aanwezig zijn waarvoor een negatief effect verwacht wordt. Nader (veld)onderzoek naar de aanwezigheid en gebruik van de planlocatie door beschermde soorten en/of ontheffing van de Flora- en faunawet is daarom niet nodig. De ontwikkelingen die in dit plan worden mogelijk gemaakt, zullen geen negatief effect hebben op de Flora- en faunawet.

3.6 Leidingen en kabels

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

3.7 Waterhuishouding

Inleiding

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

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, beleid beheer en onderhoud stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wgs.nl. Op gemeentelijke niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding

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

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

Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf

dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Overstromingsrisico

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

De dijkkring betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddeld overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (gereed in 2011), kaarten (gereed 2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden.

De gemeente Deventer zal de komende jaren samen met de Waterschappen en Rijkswaterstaat de overstromingsrisico's in het plangebied onderzoeken en hiervoor beleid opstellen.

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

Watertoetsproces

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

3.8 Mobiliteit

Bereikbaarheid

Het buitengebied van Deventer is grotendeels ingericht als 60-km gebied. Het perceel aan de Aarninksweg 6 wordt middels een nieuwe erftoegangsweg op de Aarninksweg ontsloten. De Aarninksweg sluit direct aan op de Holterweg (N344). Het centrum van Deventer is op circa 10 km van het perceel gelegen.

Parkeren

In het algemeen kan gesteld worden dat bij nieuwbouw de parkeernormen uit de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing zijn. Voor woningen gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Deze worden gerealiseerd op eigen erf. Er is voldoende ruimte om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

3.9 Welstand

De herziening van de Woningwet, die op 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft ondermeer 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 nota is een beheers- en verbeteringsinstrument voor de uiterlijke verschijningsvorm in bestaande gebieden. Er is onderscheid in vier soorten criteria: de algemene welstandscriteria, de gebiedscriteria, de criteria voor bepaalde typen bouwwerken en de objectcriteria. Hoe er naar de plannen gekeken wordt, hangt af van de waarde die aan het gebied, gebouw of object wordt gehecht. De gemeente hanteert hierin een viertal niveaus, namelijk:

- niveau 1, bijzondere toetsing: de gemeente wil de bijzondere kwaliteiten van het gebied behouden en/of verbeteren, ofwel een gebied met een bijzondere kwaliteit realiseren;
- niveau 2, reguliere toetsing: deze toetsing beoogt handhaving en continuering van de huidige kwaliteit van het gebied;
- niveau 3, soepele toetsing: deze toetsing beoogt de basiskwaliteit van het gebied te behouden;
- niveau 4, welstandsvrij: er worden geen eisen gesteld.

Het perceel Aarninksweg 6 is gelegen binnen welstandsniveau 1: 'landelijk gebied'. Het gebiedstype is 'Enken- en kampenlandschap' dat als landschappelijk waardevol wordt gekwalificeerd. Het criterium is dat nieuwe objecten in overeenstemming zijn met de omgeving.

Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten

Planopzet

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

De planregels

De opzet van de planregels sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). In verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (in werking getreden op 1 oktober 2010) is een aantal termen van de SVBP 2008 aangepast conform de werkafpraak van Geonovum van oktober 2010.

Dit heeft een aantal consequenties. De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) zijn gedeeltelijk gestandaardiseerd. Het gaat om begrippen die nagenoeg in elk bestemmingsplan voorkomen en technische zaken die heel goed in het hele land op dezelfde manier geregeld kunnen worden. Beide komen de leesbaarheid en consequente toepassing van de planregels ten goede.

Niet alleen de begrippen en de wijze van meten zijn met de invoering van de SVBP 2008 (gedeeltelijk) gestandaardiseerd, ook de opbouw van de planregels bij de bestemmingen is voor elke bestemming hetzelfde. Voor zover van toepassing bestaan de planregels bij elke bestemming uit de volgende leden:

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

In onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Enkelbestemmingen

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

De gronden rondom de woningen hebben deze bestemming gekregen. De grond is bestemd voor het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden.

Er is een aantal specifieke gebruiksregels opgenomen, bijvoorbeeld dat ruwvoederteelt, buitenopslag en paardenbakken niet zijn toegestaan. Eventueel kan hiervan worden afgeweken, in die zin dat onder voorwaarden een paardenbak toch is toegestaan. Daarnaast geldt er een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van nieuwe natuur en waterberging.

Wonen

De bestemming wonen is bedoeld voor drie woningen, incl. kleinschalige beroepen - en bedrijven-aan-huis en bed & breakfast. Ook is een aanduiding bijgebouwen opgenomen waar bijgebouwen zijn toegestaan. Het bouwen van vrijstaande bijgebouwen is dus niet mogelijk. Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels gegeven. De bebouwing heeft de aanduiding karakteristiek gekregen. Hier kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten behoeve van het behoud van stedenbouwkundige, landschappelijke n/of bouwhistorische waarden. Tot slot geldt een aantal specifieke gebruiksregels ten aanzien van kleinschalige beroepen - en bedrijven-aan-huis en bed & breakfast.

Dubbelbestemmingen

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

In voorliggend bestemmingsplan is de volgende dubbelbestemming van toepassing:

Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1

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

Algemene regels en overgangs- en slotregel

Naast specifieke planregels bevat het bestemmingsplan ook 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. Met de invoering van de nieuwe Bro en de SVBP 2008 zijn ook deze regels gedeeltelijk gestandaardiseerd. In artikel 3.2.4. respectievelijk artikel 3.2.1. van de Bro zijn standaard regels opgenomen met betrekking tot de antidubbelregel en het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze regels zijn in onderhavig bestemmingsplan integraal overgenomen. Waar nodig zijn de termen aangepast op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Op grond van de SVBP 2008 is ook de slotregel waarin de benaming van het bestemmingsplan staat vermeld gestandaardiseerd.

De toelichting

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.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

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

Voor de gemeente Deventer zijn aan de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. De ontwikkeling die door dit plan wordt mogelijk gemaakt betreft een particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het project komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van dit plan verzekerd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder e van het Bro is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Voor dit bestemmingsplan is geen inspraak gehouden. Het plan is namelijk conform het vastgesteld ruimtelijk beleid. Het kan daarom als onomstreden worden beschouwd. Er zijn weinig belanghebbenden wegens de ligging in het buitengebied. Deze overwegingen hebben ertoe geleid dat afgezien is van het houden van inspraakmogelijkheden op dit bestemmingsplan. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan. Dit is immers wettelijk bepaald.

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.

Provinciaal overleg

Het onderhavige plan past binnen de Provinciale vrijstellingslijst A onder B. Vooroverleg met de Provincie heeft dan ook niet plaatsgevonden.

Rijk

Omtrent het vooroverleg met het Rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn. Daarom heeft geen overleg plaatsgevonden met het Rijk. Ook wordt de waterhuishouding in het gebied niet beïnvloed door voorliggende planherziening. Het bebouwd en verhard oppervlak neemt niet toe. Het rioolstelsel ter plaatse heeft voldoende capaciteit en infiltratie van hemelwater in de bodem is mogelijk. Het waterschap Groot Salland heeft een positief wateradvies gegeven voor dit plan. Om die reden heeft er ook geen vooroverleg met het Waterschap plaatsgevonden.

ng

Bijlagen

Bijlage 1 Aarninksweg 6 Inrichtingsplan

Inrichtingsplan

“de Aarnink”



Aarninksweg 6
7426 PA Deventer

Babke Schoneveld

Tussen Deventer en Bathmen aan de Aarninksweg 6 staan de twee boerderijen die samen "de Aarnink" vormen. De met riet gedekte boerderij is ongeveer 300 jaar oud. Tot 1935 was dit de enige boerderij op het erf. In dat jaar werd de 'nieuwe' Aarnink gebouwd en verhuisden de mensen. De koeien bleven achter en hebben tot enkele jaren geleden gebruik van gemaakt van de monumentale boerderij. Modernisering hebben hun tol geëist. Het interieur is verdwenen om plaats te maken voor ligboxen. De gevels zijn verplaatst, verhoogd of weggebroken. De gebinten en enkele stukjes gevel zijn nog in originele staat. De voormalige boerderij zal zijn oude vorm weer terug krijgen en plaats gaan bieden aan 2 woningen.

De twee boerderijen vormen een markant geheel dat wordt omsloten door het landgoed De Bannink. Een afwisselend cultuurlandschap met weiden, akkers, singels en boomgroepen. De twee boerderijen vormen visueel een eenheid, omdat zij ver van de openbare weg af staan.

Hoewel de functie van de gebouwen is veranderd, is het van belang dat de verbondenheid met het omliggende cultuurland intact blijft. Een harde grens tussen erf en landerijen in de vorm van hagen, schuttingen of opvallende hekken is daarom niet toegestaan.

Aan de voorzijde worden siertuinen aangelegd waardoor het zicht op de gevels niet wordt belemmerd.

Een gezamenlijke toegangsweg zorgt voor de ontsluiting van de drie percelen. Achter de boerderij komt een traditionele kapschuur waarin 6 parkeerplekken worden gerealiseerd om te voorzien in de parkeerbehoefte van de drie woningen. Voor de boerderijen parkeren is straks niet meer nodig en niet wenselijk.

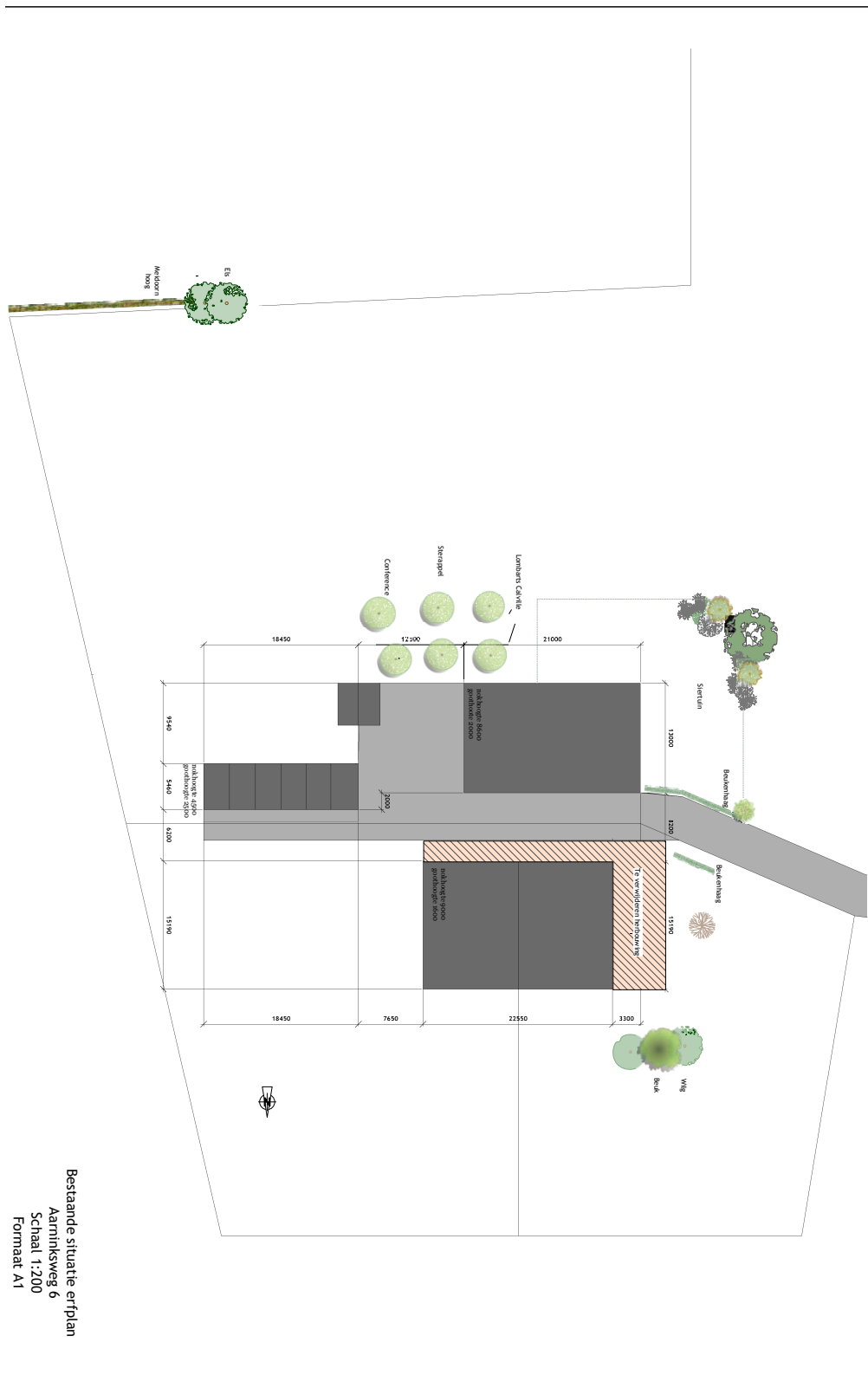
Naast de gebouwen komt beplanting die past op een boeren erf: fruitbomen, bessenstruiken, notenbomen en eventueel een moestuin. Achter de boerderijen wordt als kavelscheiding een meidoornhaag geplant.

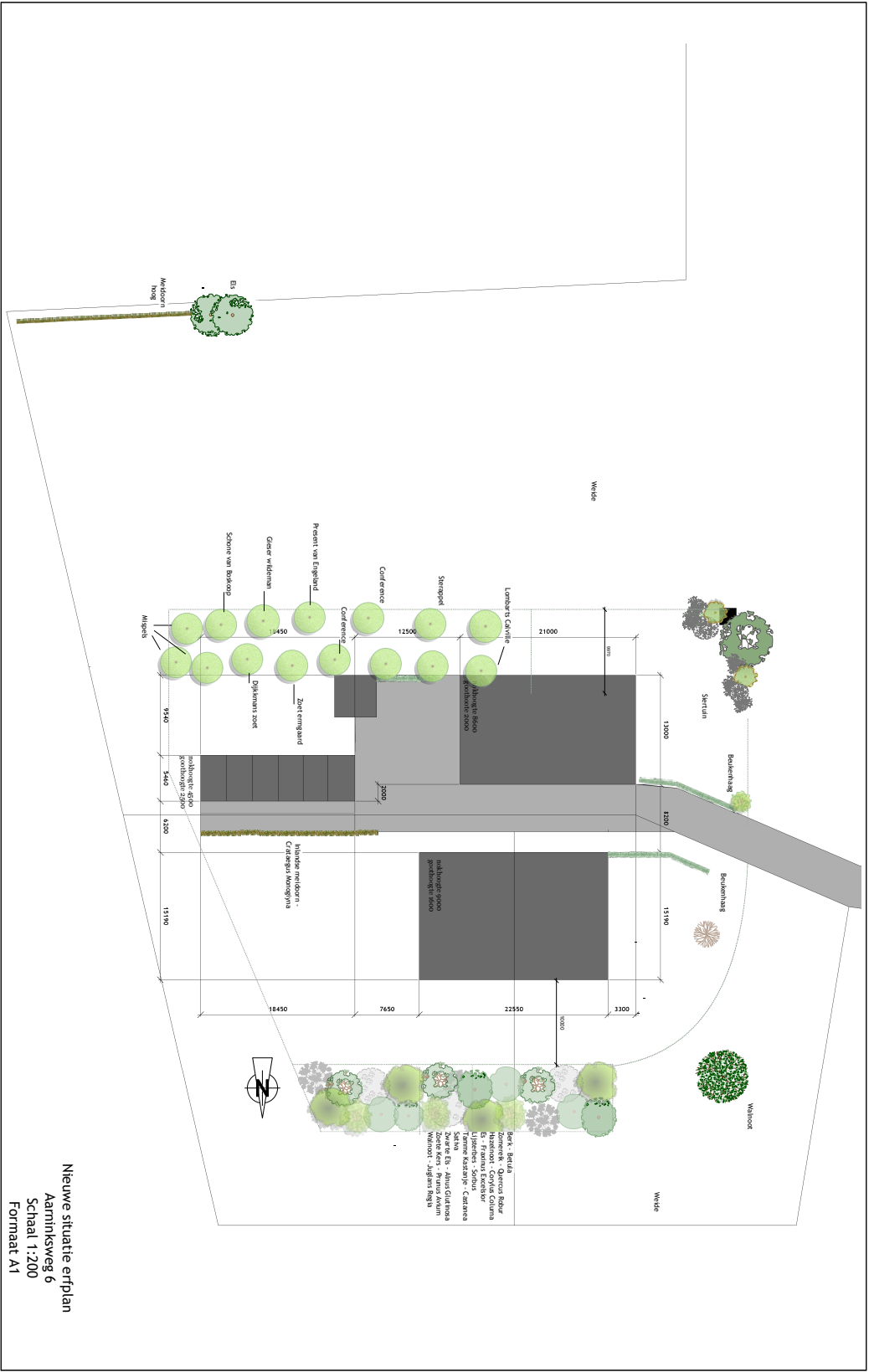
Aan de noordzijde wordt een singel aangeplant met inheemse bomen zoals els, es, lijsterbes en zomereik. Deze singel staat op ongeveer 10 meter van de zijgevel en steekt aan de voorzijde niet voorbij de boerderij, zodat het zicht op de boerderijen vanaf de Aarninksweg niet wordt verstoort. De buitenrand van het perceel blijft open en vormt de overgang naar het aangrenzende agrarische gebied.

Bijlagen:

Bestaande situatie, schaal 1:200, formaat A1

Toekomstige erfindeling, schaal 1:200, formaat A1







De Aarnink in de jaren '60: 250 jaar bouwhistorie op een erf.



Modernisering in de jaren '80 heeft veel van de oorspronkelijke charme teniet gedaan.
(02)



De rooilijn van de gebouwen is niet parallel aan de weg en ook de toegangsweg loopt scheef. (03)



Hoewel de basisvorm door de eeuwen heen gelijk is gebleven is het verschil in leeftijd duidelijk te zien. (04)



Vanaf de Holterweg, ingezoomd op de achterzijde van de boerderijen. (05)



Vanaf de Aarninksweg, kijkend naar het zuiden(06)



Vanaf het zuid-oosten, ingezoomd. (07)



Achterzijde. (08)



Achterzijde, ingezoomd. (09)



De buren: Aarninksweg 4 gezien vanaf de boerderij. (10)



Gooiermars, vanaf de boerderij. (11)



Gooiermars, vanaf de Aarninksweg. (12)



De cijfers corresponderen met het (getal) bij de foto's.



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan Aarninksweg 6, 1e partiële herziening van de gemeente Deventer.

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

NL.IMRO.0150.P297-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 *aanduiding*

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

1.4 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 *aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw*

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 *agrarisch bedrijf*

een ter plaatse functionerend deeltijd, reëel of volwaardig agrarisch bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in de volgende productietakken:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;

- e. sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. pot- en containerteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in potten en containers, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- h. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- i. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

1.7 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.8 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.9 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 bed & breakfast

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

1.11 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.12 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematoren

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematoren, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen.

ng

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 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;

1.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel

1.20 bouwvlak

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

1.21 *bouwwerk*

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 *bijgebouw*

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.23 *cultuurhistorische waarde*

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.24 *deel*

het huidig of voormalig bedrijfsgedeelte van de boerderij.

1.25 *extensieve dagrecreatie*

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.26 *gebouw*

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

1.27 *hoofdgebouw*

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

ng

1.28 inrichtingsplan

een inrichtingsplan is de grafische beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling waarin de situering van bouwwerken ten opzichte van elkaar en van de omgeving op een goede manier is weergegeven.

1.29 kleinschalig 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;

1.30 landschappelijke inpassing

de situering van de ontwikkeling waarbij rekening gehouden wordt met de landschappelijke kenmerken van de nabije omgeving.

1.31 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.32 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.33 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.34 paardenbak

een rijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten in de open lucht met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen, al dan niet voorzien van een omheining.

1.35 *peil*

voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

in andere gevallen: een horizontaal vlak gelegen op 10 cm boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.36 *ruimtelijke kwaliteit*

een niet-fysieke eigenschap der dingen. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

1.37 *ruwvoedergewassen*

gewassen, zoals gras, maïs, voederbieten, luzerne, die in de volle grond worden geteeld en waarvan de opbrengst is bestemd als voer voor landbouwhuisdieren.

1.38 *voorgevel*

de naar de openbare weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.39 *woning*

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *afstand*

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 *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 *dakhelling*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 *goothoogte van een bouwwerk*

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

2.5 *hoogte van een windturbine*

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

2.6 *inhoud van een bouwwerk*

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 *oppervlakte van een bouwwerk*

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.6 onder a, b, e en f; alsmede voor:
- b. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);
- c. evenementen;
- d. recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- e. voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. verder geldt het volgende:

	max. bouwhoogte
erf- of terreinafscheidingen:	
- voor de voorgevel- rooilijn	1 m
- overige plaatsen	2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de teelt van ruwvoeder is in geen geval toegestaan;
- b. buitenopslag met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan;
- c. paardenbakken zijn niet toegestaan;
- d. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar;

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij de bestemming wonen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.3 onder c ten behoeve van het toestaan van paardenbakken, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruik gemaakt voor paardenpakken behorende bij aangrenzende percelen met de bestemming Wonen en dienen aansluitend aan de bestemming Wonen gerealiseerd te worden.
- b. er is maximaal één paardenbak toegestaan;
- c. de afmeting van een paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen;
- d. de afstand tussen de paardenbak en het bestemmingsvlak behorende bij de bestemming Wonen, zoals bedoeld in Artikel 4, bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m.

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

3.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- b. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

3.5.2 Uitzonderingen

Het verbod van lid 3.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

3.5.3 Voorwaarde voor de omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 3.1 onder b bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

3.6 Wijzigingsbevoegdheden

3.6.1 Ten behoeve van nieuwe natuur

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om ten behoeve van de realisatie van ecologische verbindingzones de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden te wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheerschap wordt gerealiseerd of in het kader van de realisatie van een nieuw landgoed;

- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;
- c. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld.

3.6.2 *Ten behoeve van waterberging*

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om ten behoeve van waterberging de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden te wijzigen in de bestemming Water, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;
- c. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen;
- kleinschalig beroep of bedrijf aan huis: conform het gestelde in lid 4.4.1;
- bed & breakfast: conform het gestelde in lid 4.4.2;
- het behoud, het herstel en de versterking van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen karakteristieke woningen niet worden uitgebreid;
- ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de woningen aaneengebouwd te zijn;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling
woningen (inclusief aan- en uitbouwen)	1, tenzij middels een maatvoerings aanduiding anders is aangegeven	100% van het bouwvlak	2,5 m	9 m	20°/55°
aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen		100% van het aanduidingsvlak 'bijgebouwen'	3 m	6 m	
windturbine	1			15 m	
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevelrooilijn - overige plaatsen				1 m 2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde				3 m	

4.3 **Nadere eisen**

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen:

- a. aan de situering, de nokrichting en dakhelling van de kappen van gebouwen, ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het karakteristieke pand;
- b. bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen en/of wijzigen van de bestaande karakteristieke gebouwen:
 - dat de aanvrager een bouwhistorisch onderzoek moet indienen waarin naar oordeel van burgemeester en wethouders de nog aanwezige bouwhistorische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
 - aan de wijze van het uitvoeren van de werkzaamheden en/of tot het treffen van technische maatregelen, zodat bouwhistorische waarden behouden blijven.

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

4.4.1 *Kleinschalig beroep of bedrijf aan huis*

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

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 1 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieucategorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag in het kader van kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis geen horeca plaatsvinden;
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

4.4.2 *Bed & breakfast*

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

- a. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid functioneert niet als zelfstandige wooneenheid (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
- b. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
- c. het maximaal aantal bedden ten dienste van de bed & breakfast bedraagt niet meer dan 4.

Artikel 5 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
 3. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 - een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m² uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dieper dan 50 cm;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden dieper dan 50 cm m onder maaiveld;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en groundbewerkingen dieper dan 50 cm onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die in bodemingreep dieper dan 50 cm tot gevolg

- hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 50 cm;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 50 cm onder maaiveld.

5.3.2 *Uitzonderingen*

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 *Voorwaarden voor de omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 - 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 - 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.
- d. het bepaalde onder a, b en c is niet van toepassing indien gebruikgemaakt wordt van de saneringsregeling zoals opgenomen in:
 - 1. artikel 21, lid 21.2 sub f4;
 - 2. artikel 6, lid 6.2 sub d4.

7.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ongeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

7.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van ondergrondse ruimten is uitsluitend toelaatbaar binnen bouwvlakken;
- b. de ondergrondse ruimte mag uitsluitend vanuit de binnenzijde van een gebouw waaronder het wordt gerealiseerd, toegankelijk zijn;
- c. ondergrondse bouwwerken met een ruimtelijke uitstraling zijn uitsluitend toegestaan onder woningen;
- d. indien er sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk dan bedraagt de inhoud van het ondergrondse bouwwerk en de inhoud van de woning gezamenlijk ten hoogste 750 m³;
- e. indien er geen sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk, geldt geen maximale inhoudsmaat voor het ondergrondse bouwwerk.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 *Strijdig gebruik*

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemmingsregels. Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 40 onder a ten behoeve van het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw/bedrijfsgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

- a. een afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte is gesitueerd binnen het bouwvlak en voldoet aan de regels inzake bijgebouwen, met dien verstande dat de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer dan 75 m² bedraagt;
- d. een afhankelijke woonruimte heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen;
- e. de bevoegdheid tot afwijken wordt voorgelegd aan een deskundige met de vraag of aan het bepaalde onder a wordt voldaan.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Woningsplitsing karakteristieke panden

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

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

10.2 Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

1. 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 tenietgaan 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;
2. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 12.1 eerste sublid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. 12.1 eerste sublid 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

1. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in in 12.2 eerste sublid, 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;
3. indien het gebruik, bedoeld in 12.2 eerste sublid, na de 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;
4. 12.2 eerste sublid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Aarninksweg 6, 1e partiële herziening'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

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