

**Apenhuizerenkweg 1**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Ruimtelijke onderbouwing</b>	<b>11</b>
3.1	Inleiding	11
3.2	Beleidskaders	11
3.3	Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit	13
3.4	Cultuurhistorie en Monumenten	15
3.5	Archeologie	15
3.6	Milieukwaliteitseisen	17
3.7	Leidingen en kabels	19
3.8	Waterhuishouding	19
3.9	Mobiliteit	20
3.10	Welstand	21
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>23</b>
4.1	Planopzet	23
4.2	Planregels	23
4.3	Toelichting	25
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>
<b>Bijlagen bij toelichting</b>		<b>29</b>
Bijlage 1	Watertoetstabel	31
<b>Planregels</b>		<b>37</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>39</b>
Artikel 1	Begrippen	39
Artikel 2	Wijze van meten	46
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>47</b>
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	47
Artikel 4	Wonen	49
Artikel 5	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1	51
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>53</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	53
Artikel 7	Algemene bouwregels	54
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	55

Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	56
Artikel 10	Overige regels	57
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>59</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	59
Artikel 12	Slotregel	60
<b>Bijlagen bij regels</b>		<b>61</b>
Bijlage 1	Staat van Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	61





# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

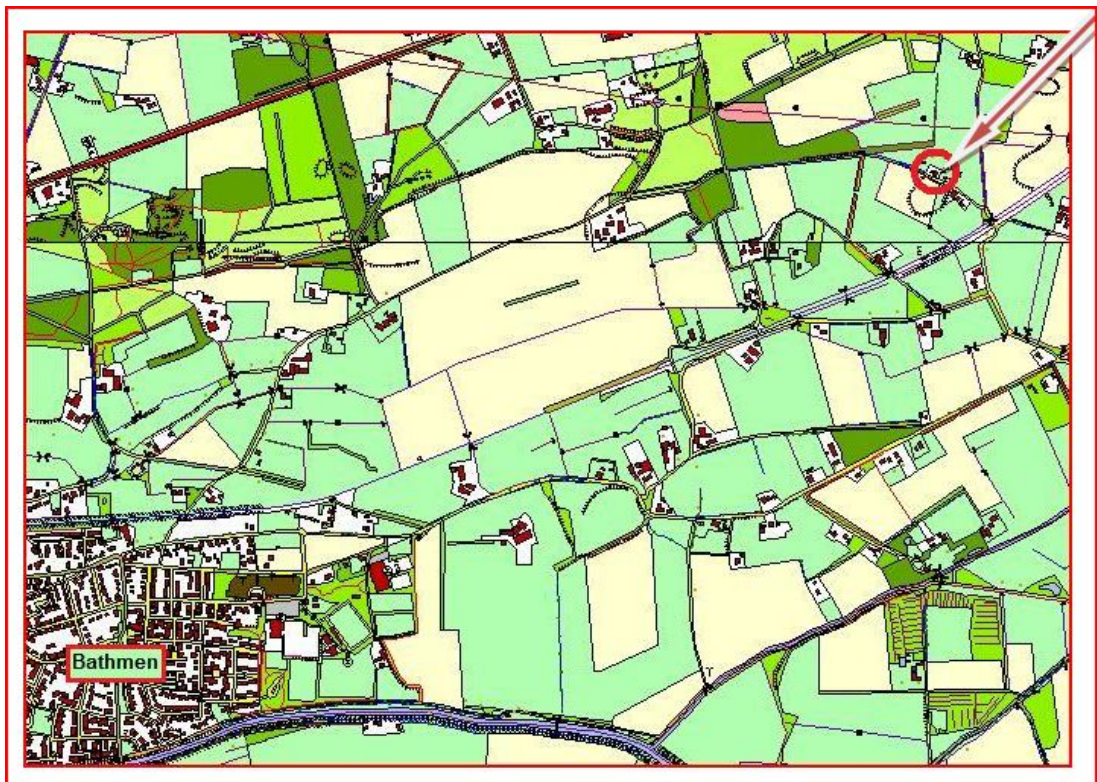
### *Aanleiding*

Bij de gemeente Deventer is op 7 januari 2010 een aanvraag voor herziening van een bestemmingsplan binnengekomen voor de realisatie van een nieuw bijgebouw op het perceel Apenhuizerenkweg 1 te Bathmen, kadastraal bekend bij de gemeente Deventer, sectie E, nummer 334. Op het perceel Apenhuizerenkweg 1 bevindt zich een viertal bijgebouwen. De eigenaar wil drie bijgebouwen slopen met een totale oppervlakte van circa 100 m<sup>2</sup>. In plaats hiervan wil de eigenaar één groot bijgebouw met een oppervlakte van 72 m<sup>2</sup> realiseren. Dit nieuwe bijgebouw is dichtbij de woning gepland maar bevindt zich in het huidige bestemmingsplan buiten het bouwvlak.

### *Plangebied*

Het perceel Apenhuizerenkweg 1 is gelegen aan de Apenhuizerenkweg tussen Bathmen en Holten. Het perceel bevindt zich circa 3 km ten noordoosten van het dorp Bathmen.

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



Globale ligging plangebied "Apenhuizerenkweg 1"

### *Planologische regiem*

Voor het bovengenoemde perceel geldt momenteel het bestemmingsplan:

- Buitengebied 1994 (Bathmen) (vastgesteld op 20 oktober 1994 en goedgekeurd op 26

april 1995)

Het beoogde bouwplan is in strijd met dit vigerende bestemmingsplan. Het perceel Apenhuizenkweg 1 heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' en de omliggende gronden hebben een bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarde'. Het nieuw te bouwen bijgebouw valt buiten het huidige bouwvlak van dit perceel. Om deze reden is het plan in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is het te bouwen bijgebouw hoger dan 5 meter en waardoor het niet mogelijk is een ontheffing (op basis van art. 3.23 Wro) te verlenen voor dit plan.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt een aanpassing van het bouwvlak van het perceel aan de Apenhuizenkweg 1 zodat het mogelijk wordt het nieuwe bijgebouw te realiseren ter vervanging van de te slopen bijgebouwen op het perceel.

#### *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

### Huidige situatie

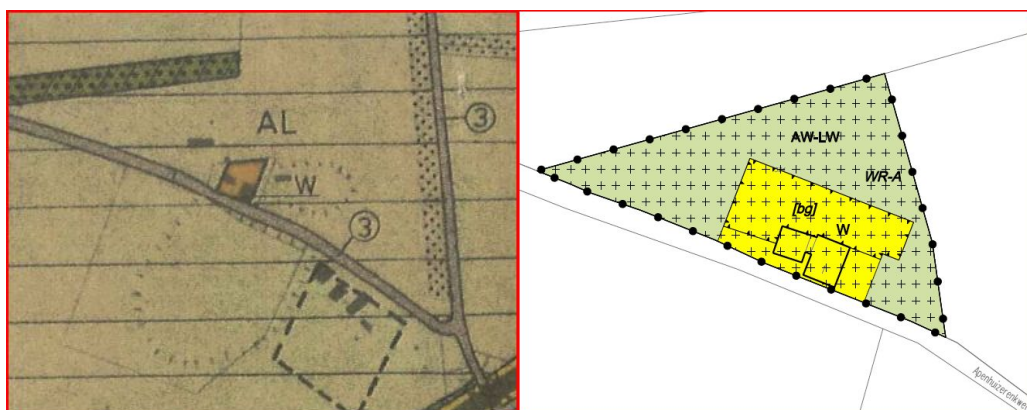
Op het perceel Apenhuizerenweg 1 bevindt zich een voormalige boerderij met een viertal bijgebouwen. Het perceel ligt aan de rand van een bosstrook en legt door de eikenlaan een verbinding met het bosgebied.



Luchtfoto bestaande situatie (2010).

### Toekomstige situatie

Drie van de vier van de huidige op het perceel aanwezige bijgebouwen zullen worden gesloopt en hiervoor in de plaats wordt één bijgebouw teruggeplaatst. Het grootste aangebouwde bijgebouw blijft staan. Het nieuwe bijgebouw zal gebruikt gaan worden als garage, berging en paardenstal en zal aansluitend op deze functies worden gebouwd en ingedeeld. Het bouwvlak wordt voor het mogelijk maken van het nieuwe bijgebouw in dit bestemmingsplan vergroot en verandert van vorm ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1994 (Bathmen).



Links situatie Buitengebied 1994 Bathmen (1994).

Rechts situatie voorliggend bestemmingsplan (2010)



## Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

### 3.1 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.

### 3.2 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*

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening de belangrijkste beleidskaders als het gaat om ontwikkelingen in het buitengebied van de provincie. Beleidskaders zoals de provinciale VAB-regeling en de 'handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen' zijn hierin opgegaan.

In de Omgevingsvisie Overijssel schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het vizier is hierbij gericht op het jaar 2030. De Omgevingsvisie heeft onder andere de status van structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en regionaal waterplan onder de nieuwe Waterwet.

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

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

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

inpassing en wordt in paragraaf 3.3 nader uitgewerkt.

#### *Gemeentelijk beleid*

Voor de (ruimtelijke) ontwikkeling zoals beschreven in hoofdstuk 2 zijn verschillende gemeentelijke en intergemeentelijke beleidskaders relevant.

In het structuurplan Deventer 2025 (april 2004) zijn de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer en de gewenste ontwikkelingsrichting in beeld gebracht. Deventer zet in op behoud en versterking van het kleinschalige karakter van het landschap. Bij verdere ontwikkelingen in het landelijk gebied wordt rekening gehouden met de karakteristieke landschappelijke structuur met het oog voor cultuur- en historische kwaliteiten. Daarnaast streeft Deventer naar een goede balans tussen ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit door het voeren van integraal- en gebiedsgericht beleid.

In 2006 besloten de gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte samen een Landschapsontwikkelingsplan op te stellen en hun bestemmingsplannen voor het buitengebied te herzien. Voor de gemeenten worden afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld. Echter, eenduidigheid wordt betracht in opbouw en uitgangspunten van deze bestemmingsplannen. De drie hiervoor genoemde gemeenten hebben gezamenlijk de nota van uitgangspunten opgesteld. In de nota van uitgangspunten zijn de beleidsuitgangspunten opgenomen voor de nieuwe bestemmingsplannen buitengebied. Het vastgestelde landschapsontwikkelingsplan (hierna LOP), de Nota van Uitgangspunten Buitengebied (hierna NvU) en het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied zijn voor dit plan relevante toetsingskaders.

In de NvU staat dat er maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is toegestaan bij een woning, maar via de saneringsregeling kan deze oppervlakte uitgebreid worden. De saneringsregeling voor bijgebouwen bij burgerwoningen staat toe dat de oppervlakte aan bestaande 'landschapsontsierende' bijgebouwen op een erf 1:1 kunnen worden vervangen door één of meerdere nieuwe bijgebouw(en), tot een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>. Een belangrijke eis hierbij is dat deze mogelijkheid onderbouwd moet worden met een goede landschappelijke en ruimtelijke onderbouwing. Het perceel aan de Apenhuizerenkweg 1 past binnen deze regeling. Het gaat om sloop van landschapsontsierende bijgebouwen met een totale oppervlakte van circa 100 m<sup>2</sup>. Het nieuwe bijgebouw, met een oppervlakte van 72 m<sup>2</sup>, beslaat samen met het bestaande bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> een totale oppervlakte van 172 m<sup>2</sup>. De oppervlakte is minder dan de 250 m<sup>2</sup> die staat beschreven in de saneringsregeling voor bijgebouwen bij burgerwoningen. Daarnaast wordt het nieuwe bijgebouw landschappelijk ingepast waardoor de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied wordt beschreven dat alle bestaande burgerwoningen met de bijbehorende erven en tuinen bestemd worden met de bestemming 'Wonen'. In principe wordt aan alle woningen een afzonderlijk bouwvlak toegekend. Binnen het bouwvlak wordt gestreefd naar een concentratie van bebouwing. Het plan voor het perceel aan de Apenhuizerenkweg voldoet aan deze punten. Het perceel krijgt een aangepast bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden. Daarnaast worden er drie bijgebouwen gesloopt die verspreid over het perceel staan en deze worden vervangen door één bijgebouw dat dicht bij de woning staat.

Het plan om drie van de vier aanwezige bijgebouwen op het perceel aan de Apenhuizerenkweg 1 te Bathmen te vervangen door één bijgebouw dicht bij de huidige bebouwing sluit aan bij bovengenoemde beleid.



### 3.3 Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit

In de vorige paragraaf is aangegeven dat zowel op nationaal, provinciaal als gemeentelijke niveau de nadruk wordt gelegd op ruimtelijke kwaliteit. Het beleid kent geen strikte regels 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 het principe zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

#### *Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*

Bij de keuze om op het perceel van de Apenhuizerenkweg 1 een nieuw bijgebouw te realiseren, is rekening gehouden met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Dit wordt gerealiseerd door het slopen van drie bestaande bijgebouwen en deze te vervangen door één groot bijgebouw dicht bij de bestaande woning. Hierdoor is er sprake van concentratie van bebouwing wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

#### *Landschappelijke inpassing - ontwikkelingsperspectief*

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

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

In de omgevingsvisie van de provincie Overijssel staat dat het gebied waarbinnen het perceel aan de Apenhuizerenkweg 1 valt in het ontwikkelingsperspectief Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte (mixlandschap). Deze gebieden zijn voor gespecialiseerde landbouw, en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie, zorg, natuur en water) en bijzondere woon-, werk-, en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Er is in dit gebied sprake van een verweving van functies. Daarnaast is er de ambitie in dit gebied om voort te bouwen op de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en een verbinding te leggen tussen een veelzijdigheid aan elementen, zoals cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Het slopen van de drie bijgebouwen en het daarvoor in de plaats realiseren van één bijgebouw past binnen dit ontwikkelingsperspectief.

#### *Landschappelijke inpassing - gebiedskenmerken*

In het landschapsontwikkelingsplan Salland (LOP) is het gebied rond de Apenhuizerenkweg 1

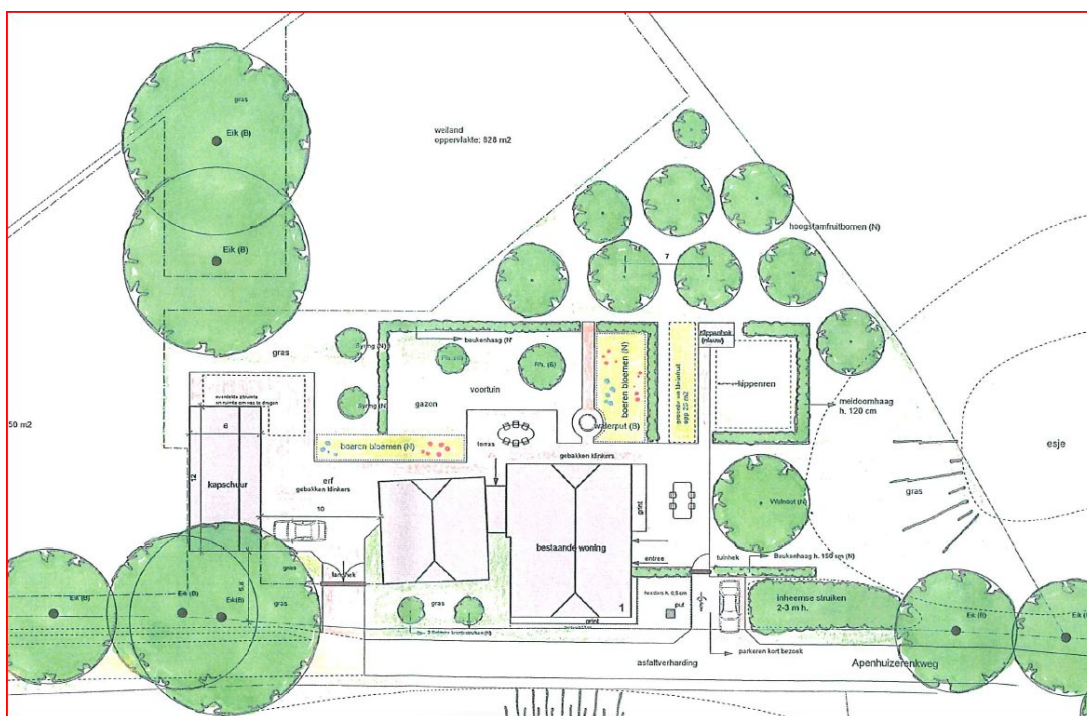
aangewezen als 'dekzandrug'. Kenmerkend voor dit landschap is de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van een besloten tot half open landschap. De historische ensembles die in het gebied voorkomen zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote historisch karakteristieke 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 landschappelijk 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;
- knooperven;
- erven die vloeiend overgaan in het landschap;
- zandwegen;
- 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 dekzandruggen' (natuurlijke laag) en is er sprake van een 'oude hoevenlandschap' (agrarisch cultuurlandschap). Kenmerkende structuren van dit landschap zijn de open esjes, de routes over de erven en de erf- en landschapsbeplanting. Met het oog op toekomstige ontwikkelingen staat met name het accentueren van de dragende structuren van het oude hoevenlandschap, waaronder de samenhang, de karakteristieke verschillen tussen landschapselementen en de openheid en kleinschaligheid centraal.

Het bouwplan heeft rekening gehouden met het landschap door de nieuwe kapschuur in te passen in de lijn van drie monumentale eiken. Hierdoor wordt deze lijn versterkt.



Tekening landschapsinrichtingsplan Apenhuizerenweg.

Door de bepaalde hoogte en bouwafstand zullen de eiken van het bouwplan geen hinder ondervinden. De hoogstamboomgaard schermt het zicht vanaf de weg op het perceel af en zal hierdoor als een groen bosje zichtbaar worden. Het is van belang dat het toegepaste assortiment uit inheemse beplanting bestaat. Daarnaast worden drie verspreide bijgebouwen gesloopt en wordt hiervoor in de plaats één bijgebouw gerealiseerd nabij de huidige bebouwing waardoor er sprake is van concentratie van de bebouwing. Ook liggen twee van deze te slopen bijgebouwen nabij een esje dat hierdoor weer vrij komt. Hierdoor versterkt het bouwplan de bovenstaande gebiedskenmerken en past deze binnen het landschap.

### 3.4 Cultuurhistorie en Monumenten

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen belangrijke cultuurhistorische en monumentale waarden waarmee in het kader van dit bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden.

### 3.5 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 bodemversturende activiteiten.

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

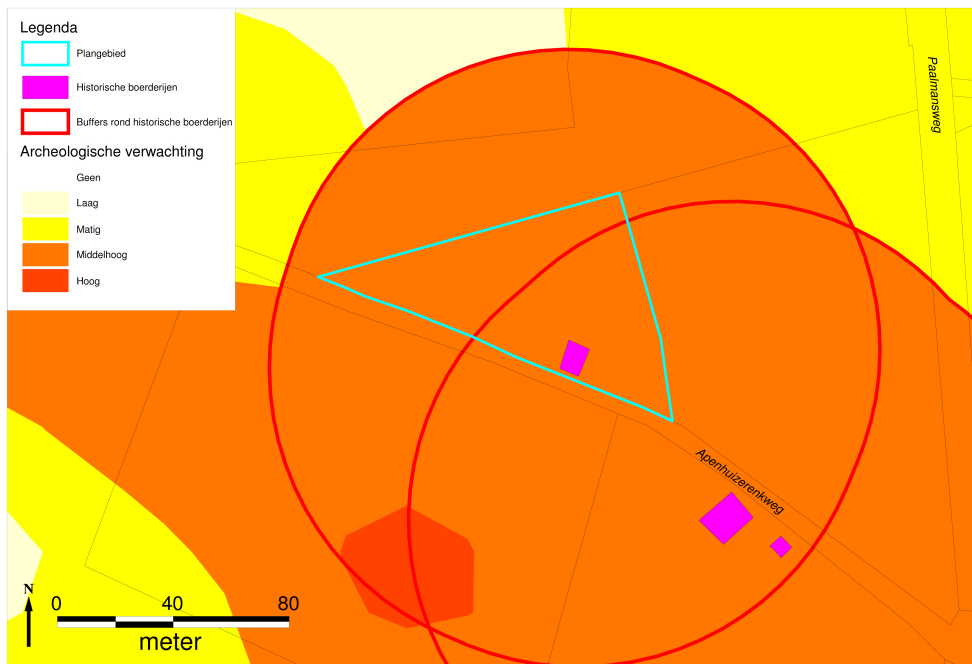
### Prehistorie

Er zijn in het bestemmingsplangebied geen archeologische vindplaatsen uit de prehistorie bekend. Dit betekent niet dat er met zekerheid geen prehistorische vondsten aangetroffen kunnen worden.

### Middeleeuwen

Er zijn in het bestemmingsplangebied geen archeologische vindplaatsen uit de middeleeuwen bekend. Dit betekent niet dat er met zekerheid geen middeleeuwse vondsten aangetroffen kunnen worden.

Apenhuizerenkweg 1, Bathmen, archeologische verwachting en historische elementen



### Nieuwe tijd

In het bestemmingsplangebied ligt de historische boerderij De Kruur, eerste vermelding 1726. Ongeveer 30 m ten zuidoosten van het bestemmingsplangebied ligt de historische boerderij De Paal / Paalman, eerste vermelding 1584. In een zone van 100 m rond historische boerderijen worden oudere voorgangers en randverschijnselen van het erf verwacht. Het bestemmingsplangebied ligt binnen de bufferzone van boerderij De Kruur en het oostelijke deel van het bestemmingsplangebied ligt ook binnen de bufferzone van boerderij De Paal / Paalman. Daarom worden oudere voorgangers van beide boerderijen in het bestemmingsplangebied verwacht.

### Verwachting, selectie

Het bestemmingsplangebied heeft een middelhoge archeologische verwachting. Gebieden die op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer een middelhoge en hoge verwachting hebben, dienen in het bestemmingsplan en de plankaart opgenomen te worden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1. Voor de voorwaarden die hier van toepassing zijn, wordt verwezen naar de planregels.

### Onderzoek

Aanleiding voor de actualisering van het bestemmingsplan zijn de voornemens om drie bestaande bijgebouwen te slopen en daarvoor in de plaats één nieuwe kapschuur te bouwen. Deze schuur zal een oppervlakte hebben van ongeveer 72 m<sup>2</sup>. Omdat de oppervlakte van de schuur kleiner is dan 100 m<sup>2</sup>, is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de bouw van de schuur niet noodzakelijk. Mochten er in de toekomst wel dergelijke bouw- en of graafwerkzaamheden plaatsvinden dan kan op grond van artikel 5 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1 van dit bestemmingsplan archeologisch onderzoek worden vereist.

### 3.6 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 staat centraal (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;
- duurzaamheid.

Foto plangebied



#### *Wet milieubeheer*

Het oprichten van een schuur is niet vergunningsplichtig vanuit de Wet milieubeheer. In relatie tot vergunde rechten van omliggende (agrarische) bedrijven kan qua milieuwetgeving gemeld worden dat een kapschuur niet geur- en geluidgevoelig is. De nieuwe schuur vormt geen belemmering van vergunde rechten van omliggende bedrijven. In de nieuwe kapschuur is een paardenstal voorzien. Gezien de omvang wordt deze als hobbymatig beschouwd.

#### *Geluid*

De schuur is niet geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder. Akoestiek is verder geen aandachtspunt.

#### *Bodem*

Op basis van het historisch bodembestand blijkt dat op de locatie geen voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten zijn uitgevoerd. Dit betekent dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging. Voor zover bekend heeft er op de locatie geen bodemonderzoek plaatsgevonden. Aangezien deze locatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging, is een bodemonderzoek voor de ruimtelijke procedure niet noodzakelijk. Omdat het ook geen verblijfsruimte (> 2uur p/d) voor mensen betreft is een bodemonderzoek ook voor de bouwaanvraag niet nodig.

#### *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 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 schuur geen overschrijding zal veroorzaken. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

#### *Externe veiligheid*

Het plangebied ligt niet nabij relevante risicovolle objecten op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). De situatie dient voor wat betreft het aspect externe veiligheid wel te worden getoetst aan de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" van 26 juli 2004, aangezien de locatie ligt binnen 200 meter van het spoor Deventer-Almelo. Hiermee ligt het plangebied binnen het invloedsgebied groepsrisico.

Het bouwplan heeft betrekking op vervangende nieuwbouw (kapschuur). Het plan heeft geen invloed op het aantal aanwezige personen binnen het plangebied. Hiermee is het plan niet van invloed op de hoogte van het groepsrisico. Daarom hoeft het groepsrisico in het ruimtelijke besluit verder niet verantwoord te worden. Externe veiligheid is verder niet relevant.

#### *Ecologie*

Het plangebied ligt op minder dan 50 meter afstand van de Ecologische Hoofdstructuur, maar de verwachting is dat de geplande sloop en nieuwbouw geen effecten heeft op waarden van en het functioneren van de EHS. Er zijn geen juridisch zwaar beschermde plant- of diersoorten te verwachten op de plaats waar de nieuwe gecombineerde berging/garage/stal wordt gebouwd en in de te slopen schuren. De te slopen schuren zijn open en bestaan vooral uit hout en golfplaten. Eén object heeft een stenen of betonnen halfhoge muur. De nieuwbouw vindt plaats op erf/grasland, waarbij geen (grote) bomen worden gekapt. Vanuit ecologie en natuurwetgeving zijn geen nadelige effecten te verwachten. Het is niet noodzakelijk een quickscan natuurtoets uit te voeren.

Bij de sloop van de schuren is het noodzakelijk zeker te zijn dat er geen broedende of nestelende vogels worden verstoord. Indien in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn, is het van belang deze niet te verstoren en met werkzaamheden te wachten totdat jonge vogels zijn uitgevlogen.

### **3.7 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.

### **3.8 Waterhuishouding**

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijke verplicht voor plannen in het kader van de Wet (op de) ruimtelijke ordening. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene) ruimtelijke plannen en besluiten met als doel negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten.

Duurzaam, schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst is van groot belang. Dat blijkt ook uit het feit dat op Europees niveau een Kaderrichtlijn Water

(2000) is vastgesteld. Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvaten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

Het plangebied Apenhuizerenkweg 1 is gelegen in het gebied van het waterschap Rijn en IJssel. In het "Waterbeheersplan 2010-2015" van het waterschap Rijn en IJssel staat het beleid beschreven op een drietal hoofdthema's. Voor het thema Veiligheid is bescherming tegen hoog water op de rivieren het speerpunt. Het functioneren van de primaire en regionale waterkeringen staat hierbij centraal. Het thema Watersysteembeheer is gericht op het voorkomen van de afwenteling door het hanteren van de driestapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren". Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvatten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem. Het einddoel is een robuust en klimaatbestendig watersysteem voor de toekomst. Voor het thema Waterketenbeheer streeft Waterschap Rijn en IJssel naar een goed functionerende waterketen waarbij een optimale samenwerking met de gemeente wordt nagestreefd.

In de "Standaard watertoetstabel" van Waterschap Rijn en IJssel in bijlage 1 zijn de relevante en niet relevante aspecten voor de waterhuishouding ten gevolge van dit plan weergegeven. Hieruit komt naar voren dat in dit plan rekening gehouden moet worden met het volgende.

Bij nieuwbouw dient het hemelwater van het dakoppervlak en schone verharding in de bodem te infiltreren. Om bodem en grondwater schoon te houden dienen niet-uitloogbare bouwmaterialen aangewend te worden. Afvalwater dient afgevoerd te worden via riool op de IBA-voorziening (Individuele Behandeling van Afvalwater voorziening).

### **3.9 Mobiliteit**

#### *Bereikbaarheid*

Het buitengebied van Deventer is grotendeels ingericht als 60-km gebied. Het perceel Apenhuizerenkweg 1 is gelegen aan de gebiedsontsluitingsweg de Apenhuizerenkweg. Via deze weg is de Holterweg (N344) eenvoudig te bereiken. Het centrum van Deventer is op slechts 12 km van het perceel gelegen.

Door het realiseren van één nieuw bijgebouw zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel naar verwachting niet toenemen.

#### *Parkeren*

Op het gebied van parkeren verandert er niets aan de huidige situatie.



### 3.10

#### Welstand

De herziening van de Woningwet, die op 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft ondermeer als doel gehad 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 en de Welstandsnota gemeente Bathmen. De Welstandsnota gemeente Bathmen is voor dit plan van toepassing omdat het perceel zich bevindt in het buitengebied van Bathmen. De nota is een beheers- en verbeteringsinstrument voor de uiterlijke verschijningsvorm in bestaande gebieden.

Het perceel Apenhuizerenkweg 1 is gelegen binnen welstandsniveau 2: 'reguliere welstandstoets'. Het beoordelingskader is 'Landelijk gebied' uit de welstandsnota Bathmen. Aan de hand van de criteria situering, massa en vorm, materiaal- en kleurgebruik en detaillering en stijl kan de nieuwbouw worden getoetst. De bebouwing moet inspelen op de aanwezige karakteristieke landschappelijke structuren. Belangrijk daarbij is dat de bebouwing geconcentreerd en compact plaatsvindt en op afstand van de weg. De situatie verbetert op het gebied van de compactheid in dit plan door de concentratie van bijgebouwen. Daarnaast moet er duidelijk onderscheid zijn tussen hoofdgebouw en bijgebouw. De veranderingen aan het perceel Apenhuizerenkweg 1 voldoen aan deze criteria en aan de eisen van welstand.



## Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten

### 4.1 Planopzet

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

### 4.2 Planregels

De opzet van de planregels is zodanig dat is aangesloten op de nieuwe wettelijke regelingen, de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

Dit heeft een aantal consequenties:

De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) zijn gedeeltelijk gestandaardiseerd. Het betreft 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
- Ontheffing van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Ontheffing van de gebruiksregels;
- Aanlegvergunning;
- Sloopvergunning;
- Wijzigingsbevoegdheid.

#### *Bestemmingen*

In onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen.

#### *Enkelbestemmingen*

Voor het perceel Apenhuizerenkweg 1 is de enkelbestemming 'Wonen' opgenomen. De bestemming 'Wonen' (W) wordt toegekend aan woningen met de bijbehorende erven en tuinen. In de regels wordt aangegeven dat er per bouwvlak maximaal 1 woning gerealiseerd mag worden. Binnen het bouwvlak wordt gestreefd naar een concentratie van bebouwing.

Daarnaast is in het voorliggend bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' van toepassing. Hierin wordt mogelijk gemaakt agrarische bedrijfsvoering of het weiden van vee en het verbouwen van gewassen anders dan in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf in combinatie met het behoud en de versterking van de aanwezige landschappelijke waarden.

### *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. Ten aanzien van gebruik en bebouwing zijn specifieke mogelijkheden en beperkingen opgenomen in de planregels.

### *Algemene regels*

Naast specifieke planregels bevat het bestemmingsplan ook een aantal algemene en aanvullende regels die van toepassing zijn op al de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze planregels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk 3. Met de invoering van het nieuwe Bro en de SVBP 2008 zijn ook deze regels gedeeltelijk gestandaardiseerd. In artikel 3.2.4. respectievelijk artikel 3.2.1. van het Bro zijn standaard regels opgenomen met betrekking tot de anti dubbeltelbepaling en het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze regels zijn in onderhavig bestemmingsplan integraal overgenomen. Op grond van de SVBP 2008 is ook de slotregel waarin de benaming van het bestemmingsplan staat vermeld gestandaardiseerd.

#### *Anti-dubbeltelregeling*

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt.

#### *Algemene bouwregels*

Dit artikel bevat onderwerpen met betrekking tot aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels waarvan mag worden afgeweken.

#### *Specifieke gebruiksregels*

Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State is gebleken dat wonen in

bijgebouwen is toegestaan als die niet expliciet is uitgesloten. Omdat dit niet gewenst is, wordt in deze specifieke gebruiksregel wonen in bijgebouwen uitgesloten.

#### Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om via wijziging ex artikel 3.6 Wro de situering en de vorm van het aangegeven bestemmingsvlak van de Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1 te veranderen.

#### *Overgangsregels en de slotregel*

##### Overgangsregels

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

##### Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

## **4.3 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 zullen door de initiatiefnemer worden gedragen.

De enige kosten voor de gemeente Deventer zijn de begrote kosten voor de planvorming. Deze kosten kunnen worden doorberekend op grond van de Legesverordening. Voor het bouwplan hoeft geen een exploitatieplan op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro jo artikel 6.2.1. Bro te worden vastgesteld.

Er zijn dus geen aanleidingen die duiden op financiële onhaalbaarheid van dit plan. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan daarom worden geacht te zijn aangetoond.

### *Inspraak*

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan zijn betrokken. Aangezien het een klein plan betreft, één perceel, is er geen noodzaak tot inspraak. Wel is er de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de ter inzage periode van het ontwerp bestemmingsplan.

### *Vooroverleg*

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

Omtrent het vooroverleg met het Rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn. Derhalve heeft geen overleg plaatsgevonden met het Rijk.

De provincie Overijssel heeft haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving weergegeven in de Omgevingsvisie Overijssel. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Één van de instrumenten om de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening. Beide beleidsdocumenten zijn gebruikt bij de tot standkoming van dit plan. Daarom heeft er geen vooroverleg met de provincie plaatsgevonden.

In het kader van de waterhuishouding is er door het betreffende Waterschap, in dit geval Waterschap Rijn & IJssel, een handreiking opgesteld over de te volgen stappen. Om hieraan de voldoening is er een watertoetstabel ingevuld en daaruit zijn geen nadere te behandelen thema's naar voren gekomen die van invloed zijn op dit plan. Om deze reden is het niet noodzakelijk vooroverleg met het Waterschap te hebben.





## **Bijlagen bij toelichting**



## **Bijlage 1 Watertoetstabel**



## Bijlage 1 Watertoetstabel

Thema	Toetsvraag	Relevant
<b>HOOFDTHEMA'S</b>		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgesondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
<b>AANDACHTSTHEMA'S</b>		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee









# **Planregels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

#### 1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Apenhuizerenkweg 1, van de gemeente Deventer;

#### 1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P241-OW01 met bijbehorende regels (en eventuele bijlagen\*);

#### 1.3 *aanduiding:*

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

#### 1.4 *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 *Algemene wet bestuursrecht:*

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**1.7 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.

**1.8 archeologisch onderzoek:**

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

**1.9 archeologischewaarde:**

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

**1.10 bebouwing:**

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

**1.11 bebouwingspercentage:**

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

**1.12** **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.

**1.13** **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 herstellde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

**1.14** **bestaand**

in de huidige situatie aanwezige bebouwing, bouwwerken.

**1.15** **bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.16** **bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.17** **bijgebouw:**

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

**1.18** **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;

**1.19            *bouwgrens:***

de grens van een bouwvlak;

**1.20            *bouwperceel:***

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

**1.21            *bouwperceelgrens:***

de grens van een bouwperceel;

**1.22            *bouwvlak:***

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

**1.23            *bouwwerk:***

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

**1.24            *erf:***

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

**1.25            *gebouw:***

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

**1.26            *geluidsgevoelige objecten:***

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

**1.27 hoofdgebouw:**

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

**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 kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis:**

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning of bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, op een oppervlak van niet meer dan 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m<sup>2</sup> en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

**1.30 landschapsontwikkelingsplan:**

De visie van het Landschapsontwikkelingsplan zoals op 19 november 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer en nader is uitgewerkt door het college van burgemeester en wethouders op 5 januari 2010. Het totale Landschapsontwikkelingsplan bestaat uit een inventarisatie en analyse, visie met visiekaart, thema-uitwerkingen en uitvoeringsprogramma;

**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 nevenfunctie:**

een of meer bedrijfsmatige activiteiten in combinatie met en ondergeschikt aan de uitoefening van het ter plaatse en bij wijze van hoofdfunctie uitgeoefende agrarische bedrijf.

**1.33 ontheffing:**

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.34 overkapping:**

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

**1.35 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.

**1.36 peil:**

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

**1.37 plattelandskamers**

min of meer zelfstandige appartementen die aangeboden worden ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

**1.38 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.

**1.39 uitbouw:**

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



**1.40            voorgevel:**

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

**1.41            voorgevelrooilijn:**

de lijn die gelijk loopt aan de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan;

**1.42            weg:**

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

**1.43            *Wet ruimtelijke ordening:***

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

**1.44            *wijziging:***

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

**1.45            *woning:***

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

**1.46            *Woningwet:***

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

## Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels 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 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

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

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

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

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

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

#### 3.1 *Bestemmingsomschrijving*

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

- a. het weiden van vee en het verbouwen van gewassen anders dan in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- 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).

#### 3.2 *Specifieke gebruiksregels*

##### 3.2.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. buitenopslag met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan;

#### 3.3 *Aanlegvergunning*

##### 3.3.1 *Aanlegverbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders 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 m<sup>2</sup> (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

##### 3.3.2 *Uitzonderingen op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 3.3.1 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;

3.3.3 *Voorwaarde voor de aanlegvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 3.1 bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

3.3.4 *Strafbaar feit*

Overtreding van het verbod van 3.3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met daaronder begrepen beroepen en bedrijven aan huis;
- b. bed & breakfast;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. 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;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden;
- c. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dak-helling
woningen (inclusief aan-en uitbouwen)	één	750 m <sup>3</sup>		4,5m	10 m	20°/55°
bijgebouwen en overkappingen			100 m <sup>2</sup>	3m	6m	
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevelrooilijn - overige plaatsen					1m 2m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3m	

Tabel: Additionele bouwregels

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

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

In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a mogen aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tevens worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';

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

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

In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde tevens worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';

### 4.3 **Specifieke gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.2 teneinde het maximumoppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m<sup>2</sup> als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ontheffing wordt uitsluitend verleend, indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
- b. ontheffing wordt uitsluitend verleend, indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap;<sup>w43</sup>
- c. er dient ten minste 1 ha grond in beheer te zijn;
- d. de extra bebouwing dient landschappelijk inpasbaar te zijn.

### 4.4 **Ontheffing van de gebruiksregels**

#### 4.4.1 *Ten behoeve van nevenfuncties*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
  - nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
  - het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
  - uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
  - de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
  - de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
  - 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; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf;
- b. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
  - het aantal kamers bedraagt ten hoogste 1;
  - de oppervlakte per kamer bedraagt ten hoogste 50% van het oppervlak van het bijgebouw met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  - de afstand tussen de plattelandskamers en het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 25 m.

## **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 artikel 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 bouwvergunning 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 bouwvergunning 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;
- c. 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:
  1. 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;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### **5.3 Aanlegvergunning**

#### **5.3.1 Aanlegverbod zonder aanlegvergunning**

Het is verboden op of in de gronden, als bedoeld in artikel 5.1, met de bestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1 zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren
- b. het ontginnen van gronden dieper dan 50 cm;
- c. het bodem verlagen of afgraven van gronden dieper dan 50 cm m onder maaiveld;
- d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 50 cm onder

- maaiveld;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- f. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die een bodemingreep dieper dan 50 cm tot gevolg hebben;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 50 cm;
- h. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 50 cm onder maaiveld.

#### 5.3.2 *Uitzonderingen op het aanlegverbod*

Het verbod van 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. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### 5.3.3 *Voorwaarden voor een aanlegvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de aanlegvergunning 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 aanlegvergunning 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 aanlegvergunning 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.

#### 5.3.4 *Strafbaar feit*

Overtreding van het verbod van lid 5.3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.



## **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            Overschrijdingbouwgrenzen**

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 ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

## **Artikel 8      Algemene gebruiksregels**

### **8.1              *Strijdig gebruik***

Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in elk geval gerekend:

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

## **Artikel 9 Algemene wijzigingsregels**

### **9.1 Waarde - Archeologie**

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologische 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 10 Overige regels**

### **10.1 *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 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde 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.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
- d. dit lid onder a 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 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan Apenhuizenkweg 1'.



## **Bijlagen bij regels**

### **Bijlage 1 Staat van Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis**



## Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					Categorie	INDICES	
	NR		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand		Verkeer	Visueel
581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1G	1
45204	B	Autobekleedrijen	0	0	10	10	10	1	1G	1
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1P	1
50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1P	1
5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1P	1
61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1P	1
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1P	1
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1P	1
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1P	1
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2P	1
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2P	1
8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1P	1
9101, 9102		Ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2P	1
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1P	1
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1P	1

### Nadere toelichting staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

#### 1. Hoofdindeling

De tabel in bijlage 1 omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008. Bij de bedrijfsindeling is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties. De gegevens uit de tabel zijn afkomstig uit de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" van maart 2009.

## 2. Omgevingstypen

De richtafstanden in de tabel zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypen die hieronder worden beschreven.

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, stiltegebied of een natuurgebied.

- Gemengd gebied

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

Voor het bestemmingsplan Apenhuizerenkweg 1 worden de richtafstanden afgestemd op het omgevingstype rustig buitengebied.

## 3. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid: de grootste van de vier. Bij deze invulling zijn de volgende afstandscategorieën gehanteerd:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1000 m
6	1500 m

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen. Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties.

Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs- /activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor de potentiële hinder, gevaar of schade.

#### **4. Geluid**

Bij bepaalde bedrijfstypen is na de afstand voor geluid de letter C van "continu" aangegeven. Dat houdt in dat de meeste bedrijven in dat bedrijfstype continu -dag en nacht (evt. ook in de weekeinden)- die activiteiten uitoefenen die (mede) bepalend zijn voor het geluidniveau. Bij bepaling van de afstand voor geluid is rekening gehouden met "continu" in die zin dat de afstand voor een "continu bedrijf", dus met C, één stap (categorie) hoger is dan voor een vergelijkbaar niet-continu bedrijf.

Voorts is bij bepaalde bedrijfstypen na de afstand voor geluid de letter Z van "zoning" opgenomen. Dit betreft bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig zijn aangewezen in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb), krachtens de Wet milieubeheer. Indien dergelijke bedrijven in het bestemmingsplan voorkomen of daarin niet worden uitgesloten, moet in dat plan een geluidszone worden opgenomen.

#### **5. Gevaar**

In de kolom gevaar is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaarsaspecten inclusief brandgevaar en stofexplosies. Bij een aantal bedrijven is de letter R van "risico" opgenomen. Bedrijven waarbij dit het geval is, ontplooiën mogelijk activiteiten die onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden nagegaan of het Bevi van toepassing is.

In de kolom gevaar is de letter V van "vuurwerk" opgenomen voor activiteiten waarop het vuurwerkbesluit van toepassing is.

De D van "divers" is opgenomen voor bedrijven waarvan de activiteiten een grote variatie in milieubelasting vertonen. Dit dient per geval nader te worden bezien.

## **6. Index voor verkeeraantrekkende werking**

Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden, maar is weergegeven met een kwalitatieve index die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

## **7. Verklaring gebruikte afkortingen**

- : niet van toepassing / niet relevant
- < : kleiner dan
- >=: groter dan of gelijk aan
- cat.: categorie
- kl.: klasse
- n.e.g.: niet elders genoemd
- o.c.: opslagcapaciteit
- p.c.: productie-capaciteit
- p.o.: productie-oppervlak
- v.c.: verwerkingscapaciteit
- u: uur
- d: dag
- w: week
- j: jaar