

Biesterveldsweg 1, wijzigingsplan woningsplitsing

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke onderbouwing	11
3.1	Beleidskaders	11
3.2	Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit	17
3.3	Cultuurhistorie en Monumenten	19
3.4	Archeologie	20
3.5	Milieukwaliteitseisen	27
3.6	Leidingen en kabels	31
3.7	Waterhuishouding	32
3.8	Mobiliteit	34
3.9	Welstand	34
Hoofdstuk 4	Planopzet en juridische aspecten	35
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	37
Regels		39
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	41
Artikel 1	Begrippen	41
Artikel 2	Wijze van meten	47
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	49
Artikel 3	Natuur	49
Artikel 4	Wonen	51
Artikel 5	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1	54
Hoofdstuk 3	Algemene regels	57
Artikel 6	Antidubbeltelregel	57
Artikel 7	Algemene bouwregels	58
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	59
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	60
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	61
Artikel 11	Overige regels	62
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	63
Artikel 12	Overgangsrecht	63
Artikel 13	Slotregel	64

Bijlagen bij regels

65

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

65

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

Bij de gemeente Deventer is op 20 juli 2012 een aanvraag om een wijziging bestemmingsplan binnengekomen voor de woningsplitsing van de karakteristieke boerderij op de vestiging Biesterveldsweg 1 in Schalkhaar, kadastraal bekend gemeente Deventer (voorheen: Diepenveen), sectie D, nummers 3894 en 3965. Splitsing van de woning is mogelijk ten behoeve van het behoud van de karakteristieke waarden van de boerderij.

Plangebied

Het perceel Biesterveldsweg 1 ligt aan de Biesterveldsweg, in de nabijheid van Frieswijk en Schalkhaar. Het perceel bevindt zich circa 3 km ten noordoosten van het dorp Schalkhaar.

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



Globale ligging plangebied "Biesterveldsweg 1, wijzigingsplan woningsplitsing"

Planologisch regime

Voor het bovengenoemde perceel geldt momenteel het bestemmingsplan Biesterveldsweg 1 (vastgesteld op 24 november 2010 en onherroepelijk op 21 januari 2011).

Het beoogde plan is in strijd met dit vigerende bestemmingsplan. Het perceel heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming 'wonen' en 'natuur'. Op de gronden die bestemd zijn als wonen zijn maximaal 2 woningen toegestaan. De gronden met de bestemming natuur zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Het splitsen van de karakteristieke boerderij is in strijd met de bestemming wonen omdat niet meer dan 2 woningen toegestaan zijn. Het bestemmingsplan geeft het college van burgemeester & wethouders wel de mogelijkheid om woningen met een karakteristieke aanduiding te splitsen.

Deze mogelijkheid is opgenomen ten behoeve van het behoud van de karakteristieke waarden van de boerderij. Om mee te kunnen werken aan de wijzigingsbevoegdheid moet sprake zijn van herstel en/of behoud van de karakteristieke boerderij en mogen cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.

Omdat het initiatief voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, wordt met het voorliggende wijzigingsplan woningsplitsing van de karakteristieke boerderij mogelijk gemaakt.

Leeswijzer

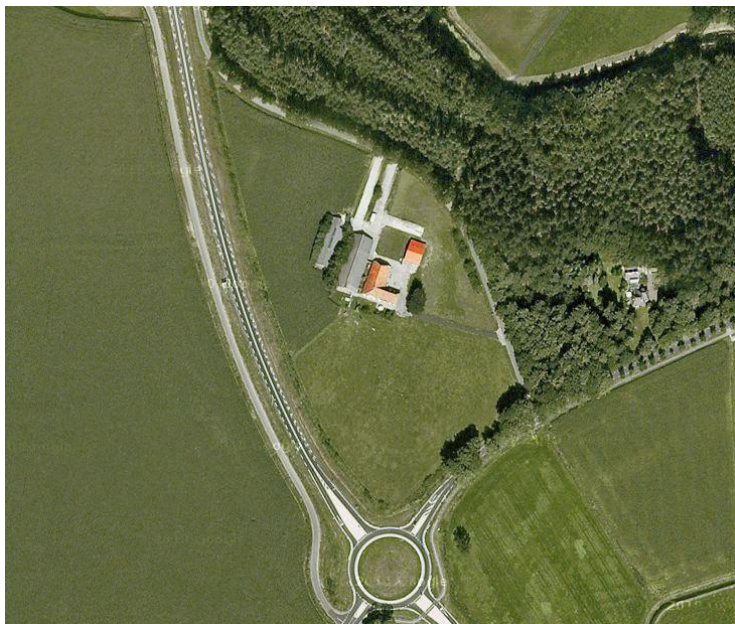
Het eerstvolgende hoofdstuk geeft een planbeschrijving, de uitgangssituatie op de locatie en het voorgenomen inrichtingsplan. In hoofdstuk 3 volgt de ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor het plan geldende beleidskaders, de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Huidige situatie

Het plangebied wordt gevormd door het erf van een voormalige melkveehouderij. Dit betreft de historische boerderij 'Groot Velde'. Op het erf staan een woning (zuidoost), twee stallen (west), waarvan de meest westelijke stal aan de noord- en zuidzijde is voorzien van twee kapschuren, en een houten kapschuur (noordoost).

Verder liggen op het erf een kuilvoerplaat, een sleufsilos (noord) en twee mestkelders. De directe omgeving van de gebouwen is grotendeels verhard. Het erf ligt te midden van grote, open percelen die in regulier, agrarisch gebruik zijn. Het perceel ten westen van het erf wordt gebruikt voor de teelt van maïs. De percelen ten oosten van het erf bestaan uit grasland. Ten westen wordt het plangebied begrensd door de N348 en aan de zuidzijde door de Spanjaardsdijk die samenkomen op een rotonde. Het plangebied is hiermee goed bereikbaar.



Luchtfoto bestaande situatie

Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan een bosgebied. In het plangebied is relatief weinig opgaande begroeiing aanwezig. Rond de woning en langs de westzijde van de stallen is enige begroeiing aanwezig in de vorm van vrij jong bosplantsoen. Verder is langs de wegen aan de west- en zuidzijde een groenstrook aangebracht met gemengd bosplantsoen. Er zijn geen oude bomen op de plaats van de ingreep. Ook oppervlaktewater ontbreekt in en rond het plangebied.

Toekomstige situatie

Functioneel

Het voornemen bestaat om in het kader van de Rood voor Rood-regeling een tweede woning te realiseren. Hiervoor is de sloop vereist van de oostelijke stal, de twee kapschuren aan de westelijke stal, de kuilvoerplaat, de sleufsilos en de twee mestkelders (zie figuur sloopplan). In totaal wordt 946 m² agrarische bebouwing gesloopt. De nieuwbouw is grotendeels geprojecteerd op de locatie waar nu de kuilvoerplaat is gesitueerd en voor een klein deel in de

maïsakker ten noorden van de stallen.

Ten behoeve van de Rood voor Rood-regeling is een Landschapsplan gemaakt dat voorziet in kleinschalige beplanting rond de erven en de aanplant van circa één hectare bos (zie onderstaande figuur). Hiervoor is een groot deel van de maïsakker gereserveerd. De bestaande beplanting blijft in principe behouden. De nieuwe erfbeplanting is minimaal, sober en transparant. Er zijn enkele bomen geprojecteerd. Er is geen sprake van dichte tuinbeplanting. De toegangswegen zijn niet beplant.

Bouwtechnisch

De nieuwe woning gaat onderdeel uitmaken van het "nieuwe" erf. De richting van de nieuwe woning sluit aan bij de richting(en) van de bestaande volumes. De afstand tot de bestaande bebouwing is afgeleid van de afstanden tussen de bestaande volumes. De afstand tot de Biesterveldsweg is voldoende om het totale erf vrij van de Biesterveldsweg te laten liggen (compact erf). De verschillende bouwvolumes worden met elkaar verbonden door verharding of halfverharding.

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.

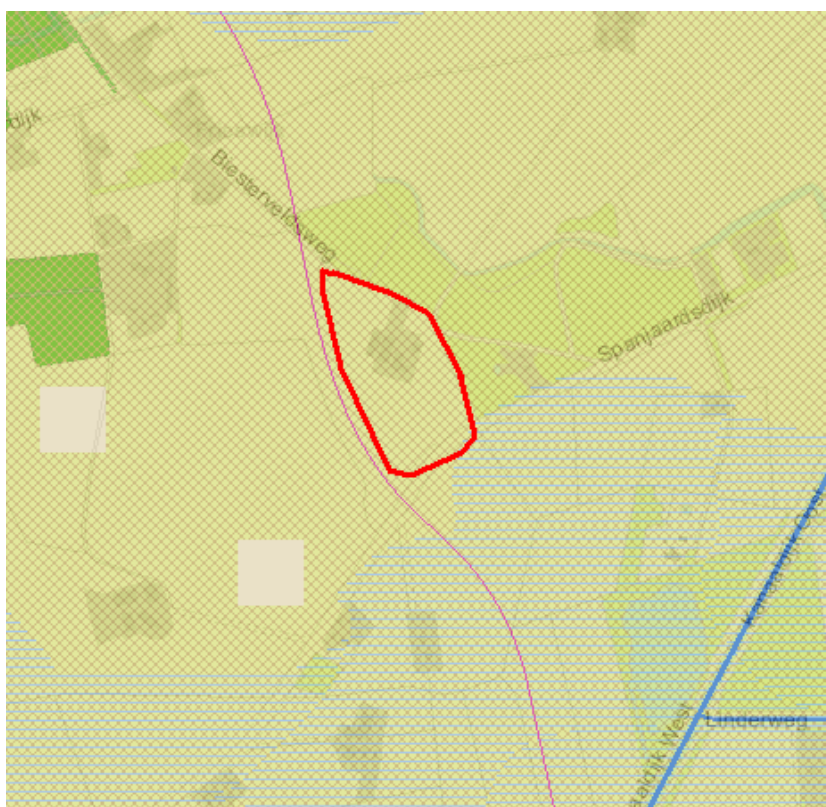
Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de bestuursfilosofie 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) Gebiedskennmerken. De omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie, of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

1. Generieke beleidskeuzes 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. In dit geval gaat het om het mogelijk maken van een Rood voor Rood-woning op het perceel Biesterveldsweg 1 te Schalkhaar. De bestemmingsplanherziening leidt tot sanering van landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing. Door tenminste 850 m² bebouwing te saneren kan compensatie worden geboden in de vorm van een bouwkvavel. In dit kader is een overeenkomst Rood voor Rood met gesloten beurs ondertekend. Dat betekent dat in de toekomst minder rood aanwezig is.
2. De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte', 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. Het andere perspectief dat geldt is 'stadsrandgebied'. Dit betreft een gebiedsconditie die benut kan worden. De sterke relatie tussen stad, in dit geval Deventer, en land is hierbij van belang. De ontwikkelingsperspectieven maken de ontwikkeling van diverse functies mogelijk, waaronder dus wonen.



2. buitengebied accent productie

- schoonheid van de moderne landbouw
- landbouwontwikkelingsgebied

3. buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte

- mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede buren
- flank in het mixlandschap

overige aanduidingen

- beekdal, laagte of veenweidegebied
- stadsrandgebied

Gebiedskenmerken Omgevingsvisie provincie Overijssel

Het perceel Biesterveldsweg 1 is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte'. Dit zijn de gebieden binnen de provincie waar sprake is van de verweving van functies. 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. 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.

3. 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 Gebiedskenmerkcatalogus de volgende gebiedskenmerken:

- i. natuurlijke laag: het plangebied ligt op dekzandvakte. De bijbehorende ambitie 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. Dekzandvaktten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. De ontwikkeling van de Rood voor Rood-woning past bij deze ambitie. De ontwikkeling is erop gericht om de huidige situatie te versterken. In een groot deel van het plangebied wordt de natuur versterkt door bos aan te planten. De bestemmingsregeling is beschermend van aard;
- ii. laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied valt landschappelijk gezien binnen het oude hoevenlandschap. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een ontwikkeling wanneer dat mogelijk is. De ontwikkeling van de Rood voor Rood-woning past bij deze ambitie. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt. Landschapsontsierende bebouwing wordt verwijderd, en daarvoor in de plaats komt een bouwkaavel. De hoeveelheid rood in de nieuwe situatie vermindert. De nieuwbouw sluit aan bij de bestaande boerderij en schuren. Door de aanplant van bos en andere landschappelijk elementen wordt de ruimtelijke kwaliteit verder versterkt;
- iii. stedelijke laag: het plangebied wordt niet aangeduid in de stedelijke laag;
- iv. lust- en leisurelaag: het plangebied is aangeduid als bijzondere plek, te weten stads- en dorpsranden. Het gaat om een locatie met sterke relatie tussen de stad en het land. De toekomstige bewoners kunnen hiervan profiteren.

Conclusie voor het plangebied

De ontwikkeling van de Rood voor Rood-woning past binnen de Omgevingsvisie provincie Overijssel. De motivatie van de drie niveaus van het uitvoeringsmodel, (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken geeft de basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie of, waar en hoe de tweede woning op het perceel Biesterveldsweg 1 gerealiseerd kan worden.

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.

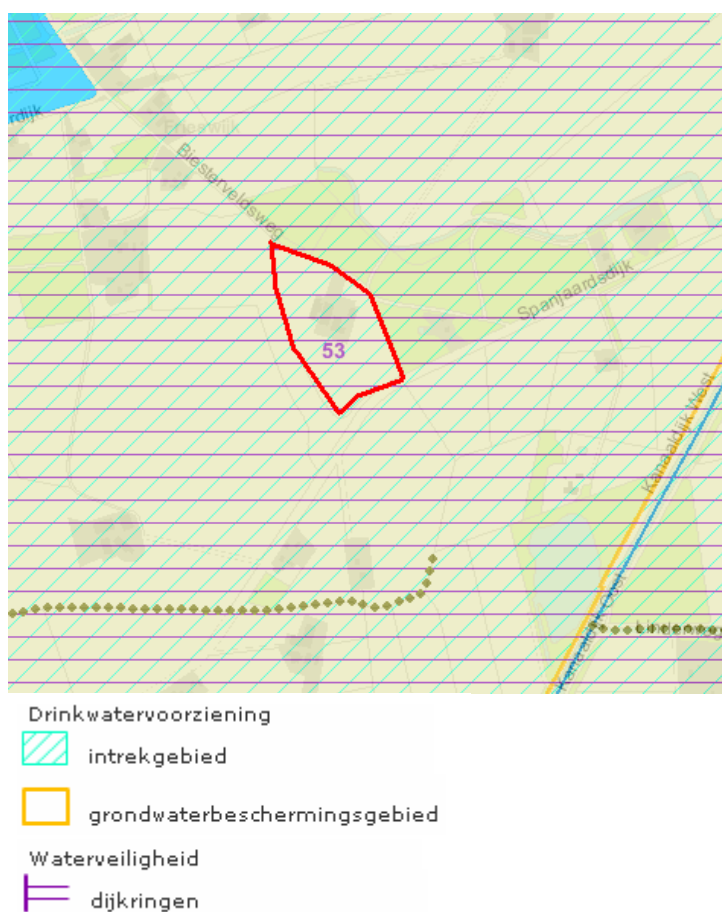
Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is ook toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in deze verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Ook heeft de provincie zoveel mogelijk gekozen voor positief geformuleerde voorwaarden. 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, projectbesluiten en beheersverordeningen);
- grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgroningen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);
- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan Waterschappen);
- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

Voor het plangebied Biesterveldsweg 1 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 of Nationaal Landschap. Wel is het aangewezen als intrekgebied en grondwaterbeschermingsgebied in het kader van drinkwatervoorziening. Ook maakt het onderdeel uit van dijkkring 53 voor wat betreft de waterveiligheid. De provincie eist in dat geval een overstromingsrisicoparagraaf (zie § Waterhuishouding). Voorts ligt het op basis van externe veiligheid in een laagvliegroute. Dit levert geen belemmering op, aangezien dit bestemmingsplan geen hoge bebouwing toestaat. Ook zijn er ontwikkelingsperspectieven benoemd waarvan het plangebied, net als bij de Omgevingsvisie, ligt in "buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte" (mixlandschap). Zie onderstaande figuur.



Het accent "veelzijdige gebruiksruimte" 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.

Conclusie voor het plangebied

Het ontwikkelingsperspectief verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling van de Rood voor Rood-woning.

Gemeentelijk beleid

Cultuurhistorie

Onderdeel van het gemeentelijk beleid voor het buitengebied is het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, erven en ensembles. Het betreft zowel monumenten als karakteristieke panden. De gemeente Deventer heeft het Oversticht gevraagd een inventarisatie naar de karakteristieke panden uit te voeren en om een voorstel te doen van actualisatie van gemeentelijke monumenten. Dit heeft geresulteerd in het document 'karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten' (november 2009). Op de verbeelding zijn karakteristieke panden en monumenten voorzien van een aanduiding.

Om het behoud van de karakteristieke panden en erven te kunnen waarborgen en te stimuleren is in het bestemmingsplan Biesterveldsweg 1 zijn de volgende afwijkingsbepalingen opgenomen:

- de maximale inhoudsmaat van (bedrijfs)woningen in karakteristieke panden kan worden vergroot; voorwaarden zijn:
 1. de woning/wooneenheden moeten deel uitmaken van een karakteristiek pand;
 2. de bestaande afmetingen van dat gebouw mogen niet worden uitgebreid en het karakter van het gebouw in stand blijft;
 3. indien het betreffende pand wordt gesloopt, is de maximale inhoud na terugbouw weer maximaal 750 m³;
- in karakteristieke panden kunnen één of meerdere wooneenheden mogelijk worden gemaakt. Voorwaarde is dat bij het realiseren van twee wooneenheden het pand minimaal 1.000 m³ groot is. Bij 1.500 m³ mogen er drie wooneenheden mogelijk worden gemaakt.

Het voorliggende wijzigingsplan voor woningsplitsing van de karakteristieke boerderij past binnen dit beleid. De draagkracht voor het behoud van de karakteristieke boerderij wordt vergroot door de splitsing. Dit is uiteindelijk positief voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Ontwikkelingskader wonen en werken buitengebied Deventer

Het ontwikkelingskader is onderdeel van het actieplan plattelandsontwikkeling van de gemeente en is de voorloper van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP).

Het landelijk gebied is continu in beweging. Ook in de agrarische sector zijn veranderingen zichtbaar. Bedrijfsgebouwen, zoals stallen, schuren en woningen komen bij het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering vrij. Het aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen neemt de komende jaren sterk toe. Dit kan leiden tot verpaupering, verval en leegstand. De ontwikkelingen bieden echter ook kansen. De blijvende boeren krijgen meer ruimte voor hun

bedrijfsvoering en goed bruikbare gebouwen kunnen prima op een andere manier worden benut. Nieuwe functies worden toegevoegd aan het landelijk gebied en de vitaliteit krijgt daarmee een impuls.

Om de landschappelijke kwaliteiten en de vitaliteit te behouden en te versterken is door de provincie een regeling opgesteld aangaande de mogelijkheden voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB) en het principe Rood voor Rood. De kaders geven duidelijkheid over wat wel en wat niet is toegestaan, welke stappen moeten worden genomen om te komen tot een geschikte aanvraag en waarde initiatiefnemers kunnen aankloppen voor ondersteuning.

Deventer kiest voor een actief faciliterende rol bij de uitvoering van de provinciale regelingen. De gemeente toetst de aanvragen en neemt ook een adviserende en begeleidende rol op zich.

Het ontwikkelingskader is zowel een adviserings- als een toetsingsinstrument bij het beoordelen van het particulier initiatief. Het ontwikkelingskader is van toepassing op onderhavig plan dat de bouw van een Rood voor Rood-woning mogelijk maakt.

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".

Dit is opgenomen in de beleidsnota. Hierbij geldt dat wanneer het bestemmingsplan een goede regeling kent, dit toegepast moet worden. Wanneer dit niet het geval is dan is de beleidsnota van toepassing.

3.2 Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit

In de vorige paragraaf is aangegeven dat de nadruk gelegd wordt 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). In deze paragraaf zal daarop nader worden ingegaan.

Bij de keuze om een deel van de bestaande opstallen op het perceel Biesterveldsweg 1 te

slopen en een nieuwe compensatiekavel op deze locatie te realiseren, is rekening gehouden met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In de toekomstige situatie is sprake van een afname van bebouwing. Ook is weloverwogen omgegaan met de plaatsing van de nieuwe bebouwing op het perceel. Hiertoe is een landschapsplan opgesteld die als basis dient voor de verbeelding (plankaart) van dit bestemmingsplan.

In het landschapsontwikkelingsplan Salland (LOP) is het gebied rond de Biesterveldsweg 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 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 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;
- knoopen;
- erven die vloeiend overgaan in het landschap;
- zandwegen en;
- reliëf door essen en kampen

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. Het uitgangspunt is dat de te handhaven bebouwing, de drie bestaande beuken en de nieuwbouw een goede basis vormen om ook in de toekomst een compact erf te vormen. De nieuwe woning gaat duidelijk onderdeel uitmaken van dit "nieuwe erf".

Onderdeel van het erfinrichtingsplan vormt een bosaanplant aan de noordwest-zijde van het erf. Door de aanleg van de N348 is het landschap ten noordwesten van de locatie momenteel versnipperd. Door de aanleg van nieuw bos ter plekke ontstaat samenhang met het bestaande bos. Hierdoor ontstaan grotere eenheden en een ruimtelijk samenhangender beeld.

Bovendien ontstaat door de aanplant van het bosperceel een goede afscherming van de woning ten opzichte van de N348. De openheid aan de 'presentatiezijdes' (zuidwest, zuidoost en noordoost) van de woonboerderij wordt conform het ruimtelijk kader uit de Rood voor Rood-overeenkomst. De sortimentkeuze van het nieuw laaggelegen bos is duidelijk verschillend van samenstelling ten opzichte van het bestaande bosperceel op hooggelegen dekzandrug.

3.3 Cultuurhistorie en Monumenten

De geschiedenis van het (plan)gebied

Tijdens de laatste ijstijd werd het laaggelegen Sallandse dal bedekt met een laag stuifzand, de zogenaamde dekzandafzettingen. De verschillende soorten zand zorgden ervoor dat de laag niet egaal werd verdeeld, maar dat er hoogteverschillen optraden. Zo ontstond op de lijn Raalte-Okkenbroek een reeks hoge dekzandruggen. Omdat droge gebieden in deze streken schaars waren, waren deze dekzandruggen het eerste geschikt voor menselijke bewoning. Door bemesting werd het land in de loop der eeuwen soms wel een meter opgehoogd. Ongeveer duizend jaar geleden verplaatste de bevolking zich naar de flanken van de dekzandruggen.

De locatie ligt op een dekzandrug in het landschappelijk systeem van dekzandruggen en weteringlaagtes (dekzandplateau). Het dekzandrug loopt naar het zuiden af richting de Spanjaardsdijk in een dalvormige dekzandlaagte. Hoogteverschillen zijn kenmerkend. Het maaiveld van de essen is bollend. De bossen liggen van oudsher op de hoogste delen van de zandrug.

Cultuurhistorie

In het bestemmingsplangebied ligt de historische boerderij Groot Velde, waarvan de eerste vermelding dateert uit 1230. De boerderij was vanaf dat moment eeuwenlang eigendom van het kapittel van de Sint Lebuïnuskerk in Deventer. Later kwam het in bezit van de stad Deventer. De oude boerderij Groot Velde lag aan de rand van een met Klein Velde gedeeld escomplex.

De boerderij Groot Velde heeft geen monumentenstatus, maar is wel aangemerkt als karakteristiek pand. De karakteristieke eigenschap dat bepalend is voor de boerderij is de herkenbaarheid van de boerderij in relatie tot de omgeving. De huidige hoofdvorm is intact en enkele gevelopeningen van het bedrijfsgedeelte zijn aangepast. Deze bevindingen zijn vastgelegd in het rapport 'Karakteristieke panden', inventarisatie naar karakteristieke panden in het buitengebied van de gemeente Deventer, door Het Oversticht.

De lange geschiedenis van het pand is aan de buitenzijde niet meer goed waarneembaar; de boerderij is aan de voorkant waarschijnlijk rond 1950 uitgebreid met een lagere varkensstal. Bovendien zijn de gevels vernieuwd. De zijgevels van de boerderij zijn daarbij naar binnen verplaatst. Wat nog over is van de gebinten is echter oud en van grote (cultuur)historische waarde.



Advies

Het opnemen van een planregel die het toestaat om 2 aaneen gebouwde woningen te realiseren, waaraan gekoppeld een regel waarmee voor nieuwe situaties eisen gesteld kunnen worden aan de nokrichting, kappen en stedenbouwkundige en landschapelijke waarden. Hiermee kan de cultuurhistorische waarden van de locatie geborgd worden.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan behoudt de bestaande bebouwing gedeeltelijk in haar karakteristieke ensemble en vorm. Ook blijven bij de woningsplitsing de oude gebinten behouden. Op deze wijze wordt de cultuurhistorische waarde van het erf beschermd. Door de splitsing is er meer draagkracht voor het behoud van de karakteristieke boerderij.

3.4 Archeologie

Naast de cultuurhistorische 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".

Beschrijving fysieke natuurlijke omgeving

Afbakening van het gebied

Het bestemmingsplangebied wordt gevormd door de percelen 3894 en 3965, kadastrale gemeente Diepenveen, sectie D. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Biesterveldsweg en in het zuiden door de Spanjaardsdijk.

Grondgebruik

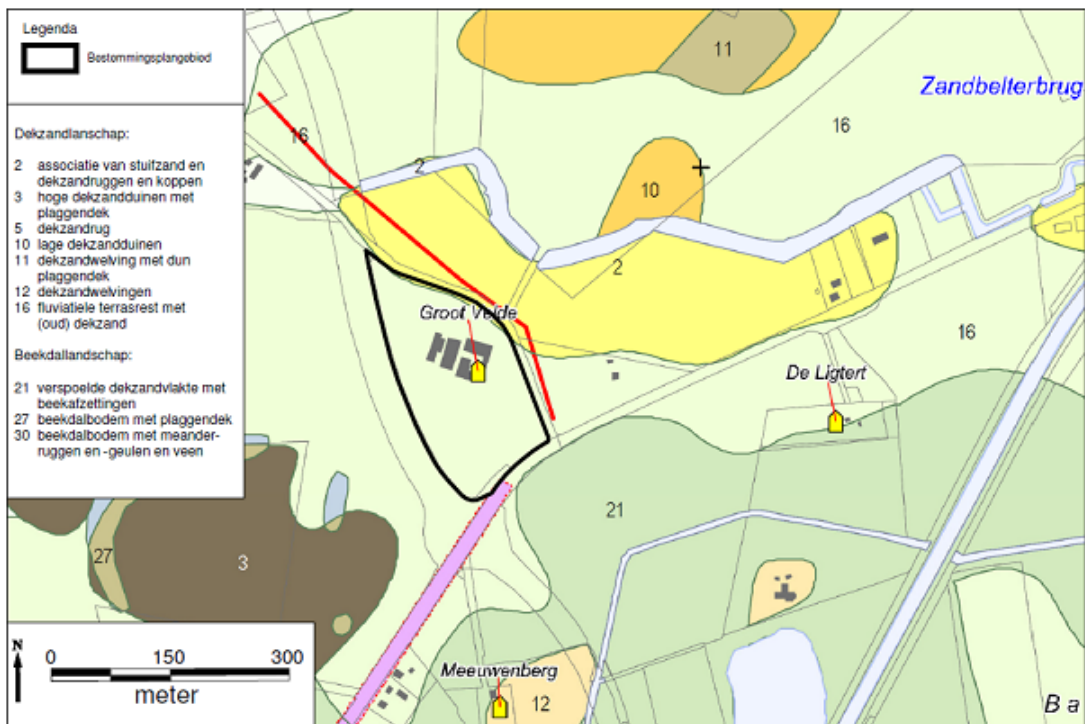
Het bestemmingsplangebied is gedeeltelijk bebouwd met een erf, woning, bijgebouwen. Daarnaast is het in gebruik als grasgrond en akkergebied.

Geomorfologie

Het natuurlijk landschap van het buitengebied van de gemeente Deventer bestaat grotendeels uit dekzand. De basis van dit landschap wordt gevormd door een Pleistoceen rivierlandschap. Als gevolg van opeenvolgende sedimentatie en erosie door afwisselend wind en water is in het pleniglaciaal (73.000 - 12.500 BP) een terrassenlandschap ontstaan. In het laat glaciaal (12.500 - ca. 10.000 BP) is over dit terrassenlandschap als gevolg van (vaak lokale) verstuing in de laatste ijstijd een pakket dekzand (jong dekzand) afgezet. Deze laag stuifzand vormde op de terrassen en in de oude rivierdalen kenmerkende ruggen en koppen. Vaak waren de dekzandruggen al vanaf de prehistorie door mensen in gebruik. De lager gelegen delen zijn veel minder intensief gebruikt. Vaak werden deze pas in de late middeleeuwen en nieuwe tijd intensief bewoond.

Het bestemmingsplangebied ligt op een dekzandwelling (3L5) ten zuiden van een kleine hoge stuifzandduin (4L8) en ten noordoosten van een kleine hoge dekzandduin (4K14). Ten zuiden hiervan ligt het beekdal van de Borgeler Leide. Op de fysisch-geografische kaart van Zuidwest Salland staat aangegeven dat het noordwestelijke deel van het terrein is afgegraven. De dekzandwelling was in het verleden geschikt voor bewoning, maar zal minder in trek zijn geweest dan de hogere dekzandduinen in de omgeving.

Volgens het concept voor de nieuwe geomorfologische kaart voor de gemeente Deventer (opgesteld door RAAP) is het gebied gelegen op een fluviatiel terrasrest met (oud) dekzand. De noordoostelijke rand van het bestemmingsplangebied ligt op de rand van het gebied van stuifzand en dekzandruggen en -koppen (zie afb.1.).



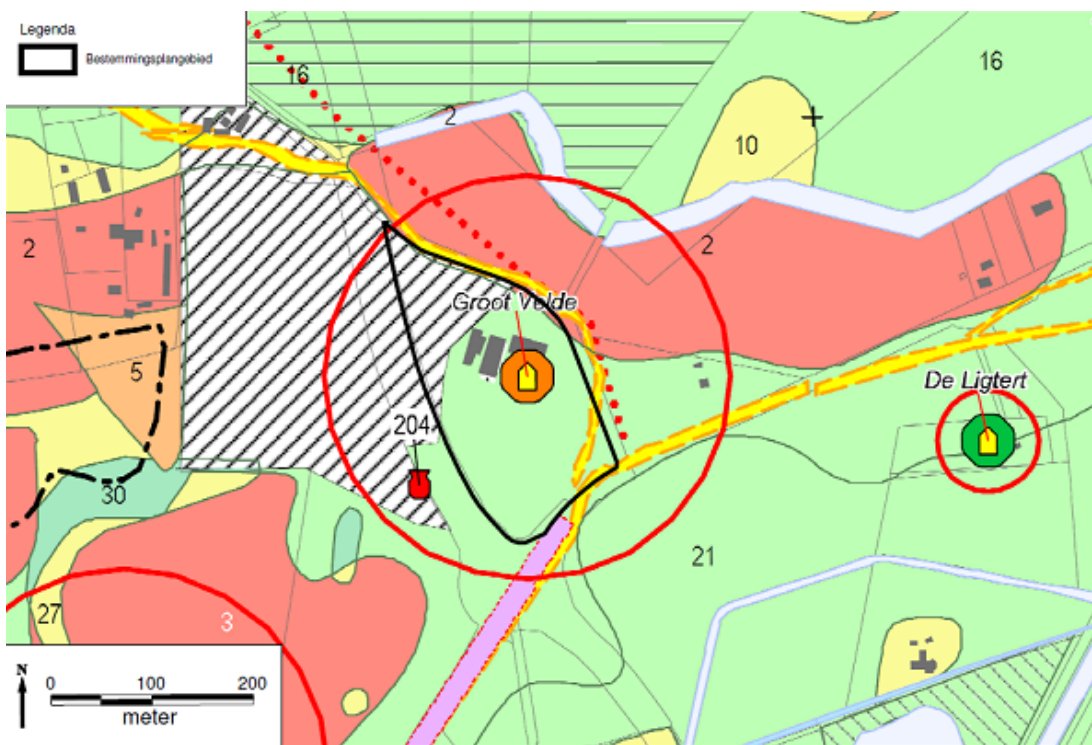
Afb. 1. Uitsnede van de vernieuwde geomorfologische kaart met het bestemmingsplangebied

Beschrijving archeologische en historische elementen

Prehistorie

Er zijn in het bestemmingsplangebied geen archeologische vindplaatsen uit de prehistorie bekend. Ongeveer 770 m ten noordwesten van het bestemmingsplangebied, langs de Waterdijk, op lage dekzandduin waar het gebied aan grenst, is mesolithisch vuursteen gevonden (project 1032). Ook bij het archeologisch vooronderzoek op de locatie van het tracé van de N348 en het gebied ten westen daarvan (project 204 en 252, veldverkenning en booronderzoek) zijn prehistorisch vuursteenmateriaal en laatprehistorisch aardewerk aangetroffen. Deze zijn waarschijnlijk afkomstig van in de jaren 1950-1970 afgeschoven zandkoppen in het gebied.

De verwachting voor resten uit de prehistorie tot en met de vroege middeleeuwen in het bestemmingsplangebied is vanwege deze recente verstoring en ligging op een dekzandwelling/fluviale terrasrest daarom laag op de vernieuwde archeologische verwachtingskaart



Die plaatsen, w eke in de Douw eierkolk verdrongen zijn ...
Archeologische waarden- en verwachtingskaart voor de gemeente Deventer
 RAAP-rapport 2571, kaartbladzijde 2, middenblad, schaal 1:10.000

Verwachte dichtheid aan archeologische resten binnen landschappelijke eenheden

	Hoog verwachting, waarschijnlijk goede conservering	Hoog verwachting, waarschijnlijk goede conservering
	Hoog verwachting, matig goede conservering	Hoog verwachting, matig goede conservering
	Middelmatige verwachting	Middelmatige verwachting
	Lage verwachting	Lage verwachting
	Lage verwachting, te veel overblijfsel	Lage verwachting, te veel overblijfsel
	Onbekende verwachting	Onbekende verwachting

Archeologie

	bestemmingsplan met archeologische status (M&K-kaart)		historische erfgoedobject
	16013 M&K-omschrijvingnummer		historische erfgoedobject (overblijfsel)
	bestemmingsplan met archeologische status		historische erfgoedobject (overblijfsel)
	105 Deventer projectnummer		historische erfgoedobject (overblijfsel)
	historische erfgoedobject		historische erfgoedobject (overblijfsel)
	historische erfgoedobject		historische erfgoedobject (overblijfsel)
	historische erfgoedobject		historische erfgoedobject (overblijfsel)

Historische nederzettinglocaties

	16013 M&K-omschrijvingnummer		historische erfgoedobject
	16013 M&K-omschrijvingnummer		historische erfgoedobject
	16013 M&K-omschrijvingnummer		historische erfgoedobject
	16013 M&K-omschrijvingnummer		historische erfgoedobject
	16013 M&K-omschrijvingnummer		historische erfgoedobject
	16013 M&K-omschrijvingnummer		historische erfgoedobject

Indicatie mate van bodemverstoring

	> 50 cm diep afgegraven bodem		archeologische verwachting
	vergraven grond (> 50 cm - 100 cm diep)		archeologische verwachting
	ongegraven bodem		archeologische verwachting
	bevestigingsgrind (> 35 cm) in stevige laag		archeologische verwachting

Overig

-
-
-

RAAP 2012

Afb. 2. Uitsnede van de vernieuwde archeologische verwachting van de Biesterveldsweg 1

Middeleeuwen en nieuwe tijd

De te splitsen woning in het bestemmingsplangebied is de historische boerderij Groot Velde, waarvan de eerste vermelding dateert uit 1230. De boerderij was vanaf dat moment eeuwenlang eigendom van het kapittel van de Lebuïnuskerk in Deventer, later kwam het in bezit van de stad Deventer. Bij het archeologisch vooronderzoek in het tracé van de N348 (project 204, veldverkenning en booronderzoek) zijn ter hoogte van deze boerderij scherven van keramiek uit de 12de en 14de eeuw aangetroffen, die mogelijk met dit erf in verband kunnen worden gebracht.

Op de huidige verwachtingskaart is rond historische boerderijen een bufferzone van 100 meter

aangegeven, waarin oudere voorgangers en randverschijnselen van het erf worden verwacht. Omdat het bestemmingsplangebied grotendeels in de bufferzone van de historische boerderij ligt, moet in het bestemmingsplangebied rekening gehouden worden met de aanwezigheid van archeologische resten van oudere voorgangers en eventuele randverschijnselen van het erf van de historische boerderij Groot Velde. In het kader van het opstellen van een nieuwe verwachtingskaart voor de gemeente Deventer zijn de historische boerderijen opnieuw onder de loep genomen.

De bufferzones zijn op de vernieuwde kaart ingedeeld in twee typen: de oudste boerderijen hebben een straal van 200 m rondom de historische boerderij en de jongere boerderijen hebben een bufferzone met een straal van slechts 50 m rond de boerderij gekregen.

Bij middeleeuwse erven wordt in een buffer van 200 meter aangehouden. De reden hiervoor is dat tot ongeveer 1300 bij deze boerderijen vanwege houtrot aan de dragende constructie regelmatig nieuwbouw plaats vond. Er werd dan na enkele decennia op enige afstand van de oude boerderij een nieuwe boerderij gebouwd. Archeologisch onderzoek in de gemeente Deventer heeft uitgewezen dat sporen van de oude boerderij en bijbehorende structuren tot op 200 meter van het latere erf gevonden kunnen worden. Bij boerderijen na 1200 à 1300 werd een nieuwe vorm van fundering gebruikt - op poeren of stiepen - waardoor gebouwen minder vaak vernieuwd hoefden te worden. Hierdoor was sprake van minder tot zelfs geen verplaatsing. Rond erven die tussen circa 1300 en 1832 ontstonden, is daarom een buffer van 50 meter gelegd. Rond erven die ná 1832 ontstonden, is verder geen buffer gelegd. Deze boerderijen kennen een geringe archeologische relevantie, vanwege de beschikbaarheid van bijvoorbeeld bouwhistorische gegevens.

Het erf Groot Velde heeft een vroegste datering in 1230 en wordt daarom in de groep boerderijen die dateren van 800-1300 geplaatst. Het erf heeft een bufferzone van 200 m gekregen, waarin resten van oudere houten voorgangers, erfgebouwen of perceel- en kavelsloten (restanten van een oudere vorm van landinrichting) worden verwacht. Deze verwachting geldt voor het gehele bestemmingsplangebied, met uitzondering van het ontgronde gedeelte in het noordwesten (zie afb. 2).

Langs de noordoostelijke grens van het bestemmingsplangebied wordt de landweer bij Groot Velde verwacht. De landweer bestond uit een systeem van grachten, wallen en soms ook palissaden, dat in de 14e eeuw werd aangelegd om de landbouwgronden op de Deventer Enk te beschermen. Langs de Biesterveldsweg werd in 1936 door Dorgelo een restant van de landweer waargenomen. Ook op de kadastrale kaart van 1832 zijn de erven van de boerderijen Groot en Klein Velde en de bouw-, hooi- en weilanden eromheen nog steeds in eigendom van de Stad Deventer. Rond de percelen liggen smalle hakhoutpercelen, die mogelijk ook het restant van de landweer vormen.

Prehistorie

Er zijn in het bestemmingsplangebied geen archeologische vindplaatsen uit de prehistorie bekend. Ongeveer 770 meter ten noordwesten van het bestemmingsplangebied, langs de Waterdijk, op dezelfde dekzandrug, is mesolithisch vuursteen gevonden (project 1032). Ook bij archeologische booronderzoeken in het tracé van de N348 en het gebied ten westen daarvan (project 204 en 252) zijn prehistorisch vuursteenmateriaal en laatprehistorisch aardewerk aangetroffen. Dergelijke archeologische resten kunnen ook in het bestemmingsplangebied verwacht worden.

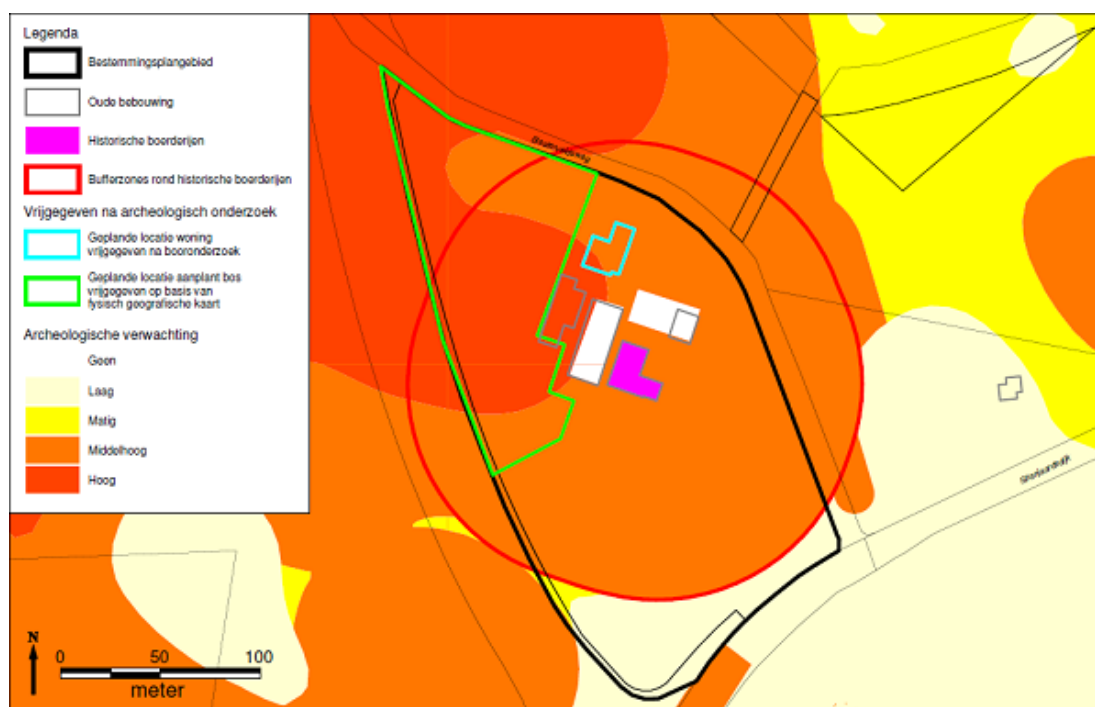
Middeleeuwen en nieuwe tijd

Bij het archeologisch booronderzoek in het tracé van de N348 (project 204) zijn ter hoogte van deze boerderij scherven van keramiek uit de 12^{de} en 14^{de} eeuw aangetroffen, die met dit erf in

verband kunnen worden gebracht.

Rond historische boerderijen is een bufferzone van 100 meter aangegeven, waarin oudere voorgangers en randverschijnselen van het erf worden verwacht. Aangezien het bestemmingsplangebied grotendeels in de bufferzone van de historische boerderij ligt, moet in het bestemmingsplangebied rekening gehouden worden met de aanwezigheid van archeologische resten van oudere voorgangers en eventuele randverschijnselen van het erf van de historische boerderij Groot Velde.

Bij de noordoost-grens van het bestemmingsplangebied loopt de landweer bij Groot Velde. Deze werd in 1936 in archeologisch onderzoek waargenomen. De landweer bestond uit een systeem van grachten, wallen en soms ook palissaden, dat in de 14^e eeuw werd aangelegd om de landbouwgronden op de Deventer Enk te beschermen.



Afb. 3. Archeologisch onderzoek in het bestemmingsplangebied op de huidige verwachtingskaart van de gemeente Deventer.

Verwachting/selectie

In het gehele bestemmingsplangebied, met uitzondering van het ontgronde gedeelte in het noordwesten van het bestemmingsplangebied en de onderzochte locatie van de geplande woning, kunnen de resten verwacht worden van oudere houten voorgangers van het erf Groot Velde, erfgebouwen of perceel- en kavelsloten (restanten van een oudere vorm van landinrichting). Langs de Biesterveldsweg kunnen resten van de 14^{de}- eeuwse landweer verwacht worden. Alleen langs de uiterste noordoostelijke grens van het bestemmingsplangebied geldt een hoge verwachting voor resten uit de prehistorie tot en met de vroege middeleeuwen.

Bij de herziening van het bestemmingsplan voor Biesterveldsweg 1 in 2010 is voor de delen van het bestemmingsplangebied met een middelhoge en hoge archeologische verwachting de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1' gaan gelden.

Naar aanleiding van het archeologisch bureau- en booronderzoek dat in 2011 is uitgevoerd en de vernieuwde verwachtingskaart van de gemeente Deventer kan de omvang van het gebied waarop deze dubbelbestemming ligt echter worden aangepast. De dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied zal van het ontgronde deel van het perceel en op de locatie van het booronderzoek worden verwijderd. Omdat de bufferzone rond het erf Groot Velde is vergroot, krijgt ook het zuidelijke deel van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1' (zie afb. 4).



Afb. 4. Overzicht van de herziene dubbelbestemming Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied en de huidige plannen.

Planregels

In de planregels van de dubbelbestemming Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied is vastgelegd dat bij ingrepen met een diepte van 50 cm of meer en een oppervlakte groter dan 100 m² een archeologisch rapport kan worden verlangd. Hieronder zal worden uitgelegd waarom voor deze grenzen is gekozen.

De diepte van 50 cm is gekozen, omdat dit in de meeste gevallen de diepte van de bouwvoor is. In de bouwvoor is de bodem volledig verstoord door grondbewerking of de aanleg van bestrating en eventuele kabels en leidingen.

In de Monumentenwet is een oppervlakte van 100 m² aangegeven als ondergrens. Bodemverstoringen die kleiner zijn dan deze oppervlakte worden uitgezonderd van archeologische verplichtingen. Gemeenten zijn vrij om deze ondergrens in verordeningen of bestemmingsplannen aan te passen. Voor gebieden buiten de historische binnenstad is deze 100 m² echter een redelijke grens. In een ontgraving met een oppervlakte kleiner dan 100 m² is de waarneembaarheid van archeologische sporen in de meeste gevallen niet duidelijk genoeg en zijn uit de waargenomen sporen lastig structuren aan te wijzen. Daardoor wegen de kosten van archeologisch onderzoek niet op tegen de informatie die uit de ontgraving te halen

is. In ontgravingen vanaf 100 m² zijn sporen en structuren duidelijker waarneembaar en kan relatief meer informatie worden gedocumenteerd. Door de ondergrens op 100 m² te leggen, worden vooral kleine particuliere initiatieven ontzien.

In de meeste gevallen zal ook bij een oppervlakte van 100-200 m² geen volledig archeologisch onderzoek worden gevraagd. Omdat het bestemmingsplangebied echter in de bufferzone van een historisch erf ligt, zal wel enige vorm van archeologisch onderzoek worden gevraagd. Doordat het om een bekend historisch erf gaat, is de kans op het aantreffen van relevante sporen groter. Maar de informatiedichtheid en –waarde zijn ten opzichte van de kosten van een volledig archeologisch onderzoek te klein om voor oppervlakten van 100-200 m² een volledig onderzoek te eisen. Daarom zal bij dergelijke oppervlakten geen volledig archeologisch onderzoek worden opgezet, maar kan worden volstaan met een kostenloze archeologische waarneming. Tijdens de archeologische waarneming zullen de resten in grote lijnen worden gedocumenteerd.

Wanneer een oppervlakte van 200 m² of meer zal worden verstoord zal in de meeste gevallen wel een archeologisch onderzoek worden opgezet.

Geen dubbelbestemming archeologie

In de delen van het bestemmingsplangebied die geen archeologische verwachting hebben, is de kans op het aantreffen van archeologische resten klein. Deze gebieden worden daarom niet in het bestemmingsplan opgenomen met een archeologische dubbelbestemming.

Onderzoek

De woningsplitsing heeft geen bodemactiviteiten tot gevolg. Het is daarom niet noodzakelijk voorafgaand aan het vaststellen van dit bestemmingsplan archeologisch onderzoek uit te voeren. Mochten er in de toekomst wel dergelijke bouw- en of graafwerkzaamheden plaatsvinden dan is op grond van artikel 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1' van dit bestemmingsplan archeologisch onderzoek vereist.

Wijziging verwachting

In het voorliggende wijzigingsplan kan alleen het archeologische verwachtingsgebied verwijderd of verkleind wordt. Het is niet mogelijk om binnen de wijzigingsbevoegheid het verwachtingsgebied aan te passen naar aanleiding van de meest recente inzichten. Daarom is gekozen om de archeologische verwachting van het gebied af te halen waar dit niet meer verwacht wordt. Dit was de verwachting die gesitueerd was ten noorden van de huidige bebouwing. De uitbreiding van de verwachting naar het zuiden kan niet opgenomen worden in het voorliggende wijzigingsplan. Omdat hier geen bouwactiviteiten gepland en zondermeer mogelijk zijn, is geen sprake van potentiële versterking van de mogelijke waarden. Bij activiteiten in deze gebieden is waarschijnlijk nader archeologisch onderzoek nodig.

3.5 Milieukwaliteitseisen

Beleid

In het gemeentelijk 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.

Bedrijven en milieuzonering

Het perceel Biesterveldsweg 1 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer. Het toekennen van een nieuwe bestemming aan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag geen negatieve invloed hebben op de omliggende agrarische bedrijven en hun rechten.

In relatie tot de vergunde rechten van omliggende veehouderijen kan qua geurwetgeving gemeld worden dat ingevolge artikel 14, lid 2 onder c van de Wet geurhinder en veehouderij, voor nieuwe geurgevoelige objecten (nieuwe woning) een minimale afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom in acht genomen moet worden ten opzichte van agrarische bedrijven van derden. Binnen 50 meter van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven. De nieuwe geurgevoelige functies vormen vanuit geuroptiek dus geen belemmering voor de vergunde rechten van de omliggende veehouderijen.

Geluid

De locatie ligt in de geluidzone van de Biesterveldsweg, Spanjaardsdijk en de N348 (art. 74 Wet geluidhinder (Wgh)). De nieuwe woonbestemming moet daarom getoetst worden aan de Wgh (art. 76 Wgh). De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB, de maximale grenswaarde bedraagt 53 dB (art. 83 Wgh).

Op grond van een Geonoise-rekenmodel, gebaseerd op de Verkeersmilieukaart 2020 is vastgesteld dat de geluidbelasting als gevolg van de Biesterveldsweg, Spanjaardsdijk en N348 (Deventer-Raalte) de voorkeursgrenswaarde niet zal overschrijden (inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh). Akoestisch onderzoek is verder niet noodzakelijk voor de ruimtelijke procedure.

Bodemkwaliteit

Op basis van het historisch bodembestand blijkt dat er een ondergrondse brandstoftank (3.000 liter) is gelegen en drie bovengrondse tanks aanwezig waren (2 b.g. dieseltanks inhoud 800 en 1200 liter en 1 b.g. gasolietank 600 liter).

De ondergrondse tank (3000 liter) is verwijderd op 04 november 1991 onder toezicht van WMO. Deze tank heeft als status dat de tank onder KIWA regels is verwijderd. Dit betekent dat deze tank in het kader van de ruimtelijke procedure niet meer als verdacht wordt aangemerkt.

Er is een bovengrondse dieseltank van 3.000 liter in gebruik (geïnstalleerd in 1991). Op basis

van de informatie die de eigenaren van het perceel aan de gemeente hebben verstrekt, blijkt dat deze tank in 1999 (jaar van aankoop) op de locatie niet aanwezig was. Deze tank komt ook niet in de hinderwetvergunningen voor. Mogelijk betreft deze tank de gesaneerde tank en is er dus ten aanzien van deze tank sprake van een onjuiste vermelding in het digitale archief. Op dit moment bestaat hierover geen duidelijkheid. Voor de beoordeling van de ruimtelijke procedure is aanvullend historisch onderzoek op dit kader niet noodzakelijk, omdat deze deellocatie in ieder geval op een afstand van meer dan 70 meter van het bouwblok voor de nieuwe woning ligt.

Daarnaast blijkt uit oude Hinderwetvergunningen dat er op de locatie nog 2 b.g. dieseltanks inhoud 800 en 1200 liter en 1 b.g. gasolietank 600 liter) aanwezig kunnen zijn.

Volgens informatie van de eigenaren waren de bovengrondse dieselolietanks niet meer op de locatie aanwezig op het moment dat zij de boerderij in 1999 hebben gekocht.

Daarnaast is door de eigenaren aangegeven ze, vlak na de koop van de boerderij in 1999, de bovengrondse gasolietank (inclusief lekbak) hebben verkocht. De gasolietank betrof "een kant en klare unit met lekbak en overkapping geheel volgens de regels. Hier is dus geen vervuiling van te verwachten". Door de gemeente Deventer blijft deze locatie als een verdachte deellocatie gekenmerkt. De gasolietank stond op ongeveer 65 meter van het bouwblok voor de nieuwe woning.

De eigenaren hebben aangegeven dat op de voormalige deel van de boerderij waarschijnlijk een dieselmotor(stoom zou ook nog kunnen) heeft gestaan voor de aandrijving van machines door middel van canvasriem overbrengingen. De verdeelas met houten wielen van diverse diameter hangt nu nog aan het gebint. Hier zou een opslagtank kunnen hebben gezeten. Dit verklaart ook de bevindingen van het bodemonderzoek op de deel in 2000 door Mos Grondmechanica. Dit gebied ligt op zo'n 55 meter van het bouwblok voor de nieuwe woning.

Bodemonderzoek

Op de locatie heeft in het verleden het volgende bodemonderzoek plaatsgevonden: Verkennend bodemonderzoek, Mos Grondmechanica, R672600-RY_1, 3 oktober 2000. Aanleiding tot het bodemonderzoek waren de voorgenomen bouwactiviteiten. In de boven- en ondergrond is een lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom. De gemeten gehalten overschrijden de streefwaarde, maar blijven beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek en/of sanerende maatregelen.

Ruimtelijke procedure

De ruimtelijke procedure heeft uitsluitend betrekking op de splitsing van de bestaande boerderij. Op de locatie aanwezige verdachte deellocaties bevinden zich op een afstand van meer dan 10 meter voor een bovengrondse tank en 25 meter voor een ondergrondse tank.

- (vml.) o.g. HBO-tank (3.000 liter)→ deze tank betreft mogelijk de gesaneerde tank.
- (vml.) b.g. dieseltanks (800 en 1.200 liter);
- (vml.) b.g. gasolietank (600 liter).

Bovenstaande verdachte deellocaties liggen op een dusdanige afstand van het bouwblok dat het niet aannemelijk is dat deze activiteiten een verontreiniging ter plaatse van het bouwblok veroorzaakt hebben. In het kader van de ruimtelijke procedure is een bodemonderzoek volgens de NEN 5740 niet noodzakelijk.

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 een 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 woning geen overschrijding veroorzaakt. Op grond hiervan vindt de gemeente het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

Externe veiligheid

De op te richten woning ligt op ongeveer 70 meter van de N348, een aangewezen route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij de aanwijzing van de route in 2006 is het groepsrisico berekend. Ter hoogte van de woonwijken van Deventer blijkt het groepsrisico zeer laag te zijn. Het groepsrisico is daar berekend op 0,1 maal de oriënterende waarde. Op de onderhavige locatie in het buitengebied met een lage bebouwingsdichtheid ligt het groepsrisico duurzaam laag. Wat betreft bereikbaarheid voor de hulpdiensten en vluchtmogelijkheden bij een calamiteit is de Biesterveldsweg ontsloten via de rotonde van de kruising N348 en de Spanjaardsdijk. Ook kan haaks van de risicobron af worden gevluht richting Biesterveldsweg nummer 2.

De bestaande boerderij die geslitsd wordt ligt op ongeveer 186m van twee hogedruk aardgasbuisleidingen (specificatie: 3.6 Leidingen en kabels). De leidingen liggen ruim buiten de 1% letaliteitsgrens van respectievelijk 140 en 170m. Dit betekent dat de leidingen voor dit plan niet relevant zijn.

De bluswatervoorziening in het buitengebied is niet te vergelijken met de bebouwde kom. Dit is ondervangen doordat in het buitengebied met twee hulpvoertuigen wordt uitgerukt. Een van die voertuigen is voorzien van een losse pomp en slangen, zodat tot 250 meter water vanaf een brandkraan, open water of een geboorde put gehaald kan worden. De wagen beschikt over een kaart met alle mogelijkheden. De wateropbrengsten van de voorzieningen worden regelmatig getest. De suboptimale watervoorziening in het buitengebied is een geaccepteerd risico.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid is er geen belemmering voor dit plan.

Ecologie

De locatie ligt op circa 400 meter van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, bestaande natuur en kwetsbaar gebied in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij). Naar verwachting zullen de voorgenomen activiteiten (slopen agrarische bebouwing, bouw woning en aanleg bos en landschapselementen) geen negatieve gevolgen hebben op de EHS. Binnen een straal van vier kilometer zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig.

Bij de geplande werkzaamheden is het echter mogelijk dat beschermde soorten worden geschaad. Volgens gemeentelijke data is de beschermde steenmarter aanwezig en zijn in de directe omgeving meerdere vleermuissoorten foeragerend aangetroffen. Het aangrenzende

bosgebied is qua flora en vogels zeer soortenrijk. Aangezien de te slopen bebouwing van agrarische aard is, bestaat er een kans dat vogelsoorten met een jaarrond beschermd nestplaats (bijvoorbeeld uilen en huismus), steenmarter en vleermuizen aanwezig zijn.

In dit kader is een Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Dit is vastgelegd in een rapport (Prins & Bleijerveld, Flora- en faunaonderzoek Biesterveldsweg 1/Schalkhaar, 17 maart 2010).

Het plangebied bevindt zich niet in of in de directe omgeving van een beschermd gebied. Een negatief effect op beschermde gebieden als gevolg van het plan is uitgesloten.

Er zijn geen bedreigde flora (Rode Lijst) of beschermde flora aangetroffen. Het voorkomen hiervan op de ingreeplocatie is uitgesloten.

Beschermde fauna is (mogelijk) aanwezig uit de soortgroepen zoogdieren, vleermuizen, vogels.

Van tabel 1 zijn algemene soorten zoogdieren te verwachten. Soorten van tabel 1 zijn niet ontheffingsplichtig in geval van ruimtelijke ingrepen.

Van tabel 2 is de aanwezigheid van algemene broedvogels in de opgaande begroeiing rond de gebouwen vrijwel zeker. Broedgevallen zijn ook mogelijk in de gebouwen. Werkzaamheden in de broedtijd kunnen een negatief effect hebben op broedvogels. Het verstoren van broedvogels is verboden volgens de Flora- en faunawet. In verband met de waarschijnlijke aanwezigheid van broedvogels dient de sloop buiten het broedseizoen te worden gepland. Het broedseizoen loopt van circa 1 maart tot 1 augustus. Vroegere en latere broedgevallen zijn mogelijk, met name van duiven (zie Natuurkalender op www.minlnv.nl). Er werden geen aanwijzingen gevonden voor het voorkomen van vaste verblijfplaatsen van vogels in de te slopen gebouwen.

Van tabel 3 is het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen gebouwen niet uit te sluiten. In dit verband is nader onderzoek uitgevoerd door bureau Bleijerveld, d.d. 30 juni 2010. Het onderzoek bestond uit twee bezoeken. Het eerste bezoek is afgelegd rond de avondschemering en een tweede bezoek is afgelegd tijdens de ochtendschemering. De resultaten zijn als volgt. Er zijn twee soorten vleermuizen waargenomen, namelijk Gewone dwergvleermuis en Rosse vleermuis. Gewone dwergvleermuis was in zeer beperkte mate rond het erf aanwezig. Er zijn enkele exemplaren waargenomen. Tijdens het avondbezoek verscheen het eerste exemplaar lang na de gebruikelijke uitvliegtijd. Uitvliegende exemplaren zijn niet vastgesteld. Tijdens het ochtendbezoek zijn geen zwermende of invliegende exemplaren waargenomen. Van Rosse vleermuis vlogen enkele exemplaren langs tijdens het ochtendbezoek. De exemplaren vlogen hoog over in noordelijke richting zonder binding met het plangebied.

Op grond van het onderzoek is geconcludeerd dat zich in de te slopen stallen geen verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden. Hieruit volgt dat er vanuit de Flora- en faunawet bezien geen belemmeringen zijn voor de sloop.

3.6 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen die planologisch relevant zijn. Wel bevinden zich in de buurt van het plangebied twee gasleidingen die planologisch relevant kunnen zijn. Het gaat hier om:

Leiding	Diameter	Ontwerpdruk	Afstand leiding tot de woning aan de Biesterveldsweg 1

N-557-36-KR-018	12"	40 bar	186m
A-651-KR-011	12"	62,2 bar	188m

In paragraaf 3.5 is bij het onderdeel externe veiligheid aandacht besteed aan de mogelijke planologische relevantie van de gasleidingen.

3.7 Waterhuishouding

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 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 gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding

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

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. 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.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op verontreiniging van het grondwater. Drinkwatervriendelijke functies worden gestimuleerd en voor de overige functies wordt een

restrictief beleid gevoerd. In de provinciale milieuverordening van de provincie Overijssel wordt dit beleid nader omschreven.

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 infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap 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.

Overstromingsrisicoparagraaf

Het bestemmingsplangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkkringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn, indien in het bestemmingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Door klimaatveranderingen moet meer rekening gehouden worden 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 gemiddelde overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (gereed in 2011), kaarten (gereed 2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden.

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

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

3.8 Mobiliteit

Bereikbaarheid

Het buitengebied van Deventer is grotendeels ingericht als 60-km gebied. Het perceel Biesterveldsweg 1 wordt via de twee bestaande erftoegangswegen op de Biesterveldsweg ontsloten. Via de Biesterveldsweg en Spanjaardsdijk is de N348 eenvoudig te bereiken. Het centrum van Deventer ligt op circa 7 km van het perceel.

Door de realisatie van één extra woning op het perceel neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel naar verwachting in niet betekende mate toe. Dit leidt niet tot problemen op het omliggende wegennet.

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

Het plan voorziet in de splitsing van een bestaande boerderij. Uiterlijk vind geen verandering plaats waardoor welstand niet van toepassing is.

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 planregels 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) zijn een aantal termen van de SVBP 2008 aangepast conform de werkafpraak van Geonovum van september 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;
- Afwijking (voorheen ontheffing) van de bouwregels;
- Afwijking (voorheen ontheffing) van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning);
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (voorheen sloopvergunning);
- Wijzigingsbevoegdheid.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Natuur

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Daarnaast is extensieve dagrecreatie en houtproductie toegestaan. Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden. Ten behoeve van de bouw van gebouwen en bouwwerken voor beheer en onderhoud van de terreinen is afwijking mogelijk. Om de natuur- en landschapswaarden te beschermen is een omgevingsvergunning nodig voor een aantal werken en werkzaamheden.

Artikel 4 Wonen

De bestemming wonen is bedoeld voor drie woningen, waarvan twee-aaneengebouwde woningen, incl. beroepen en bedrijven-aan-huis en bed & breakfast. Ook is een aanduiding houtsingel opgenomen waar uitsluitend een houtsingel is toegestaan. Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels gegeven. Hierop is ontheffing mogelijk. Daarnaast geldt een aantal specifieke gebruiksregels. Ook hier is een omgevingsvergunning nodig voor het beschermen van de "houtsingel".

Dubbelbestemmingen

gel 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:

Artikel 5 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 dat een omgevingsvergunning nodig is voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden.

Algemene regels en overgangs- en slotregels

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 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 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.

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 exploitatieplan op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro vastgesteld te worden.

Er zijn geen aanleidingen dat dit plan financieel onhaalbaar is. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan worden geacht te zijn aangetoond.

Inspraak

In artikel 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.

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.

Dit wijzigingsplan voorziet in de uitvoer van bestaand gemeentelijk beleid voor karakteristieke panden waar de provincie achter staat. Vooroverleg is daarom niet nodig.

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

Ook wordt de waterhuishouding in het gebied niet beïnvloed door voorliggend wijzigingsplan. 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 heeft geen bezwaar tegen dit plan. Om die reden heeft er ook geen vooroverleg met het Waterschap plaatsgevonden.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan Biesterveldsweg 1, wijzigingsplan woningsplitsing van de gemeente Deventer.

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.W006-VG01 met de bijbehorende regels en bijlage.

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 *archeologisch onderzoek*

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

1.7 *archeologische waarde*

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

1.8 bebouwing

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

1.9 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.

1.10 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.11 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.

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 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.

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwvlak

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

1.18 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.

1.19 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.

1.20 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.

1.21 deel

het huidig of voormalig bedrijfsgedeelte van de boerderij.

1.22 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten.

1.23 extensieve dagrecreatie

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

1.24 gebouw

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

1.25 hoofdgebouw

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

1.26 landschappelijke inpassing

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

1.27 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.

1.28 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.29 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.30 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming.

1.31 nutsvoorzieningen

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

1.32 overkapping

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

1.33 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.

1.34 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.

1.35 plattelandskamers

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

1.36 seksinrichting

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.37 voorgevel

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

1.38 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 beganegrond, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 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 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. houtproductie.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een hoogzit bedraagt ten hoogste 8 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen op basis van het bepaalde in lid 3.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het beheer en het onderhoud van de terreinen, met inachtneming van het volgende:

- a. het gebouw dient noodzakelijk te zijn voor het beheer en onderhoud;
- b. de oppervlakte per gebouw bedraagt ten hoogste 50 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken,¹ voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilieren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- d. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);

- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

3.4.2 Uitzonderingen

Het verbod van lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

3.4.3 Toepassingsvoorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen daaronder begrepen beroepen en bedrijven aan huis;
- bed & breakfast;
- ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' uitsluitend een houtsingel;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken.

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 'aaneengebouwd' zijn maximaal twee aangebouwde woningen toegestaan;
- bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden;
- de afstand tussen de woning en het bijgebouw bedraagt ten hoogste 20 m;
- ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen karakteristieke woningen niet worden uitgebreid;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling
woningen (inclusief aan- en uitbouwen)	drie	750 m ³		4,5 m	10 m	20°/55°
bijgebouwen en overkappingen			100 m ²	3 m	6 m	
Verlichting ten behoeve van paardenbakken					8 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

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' kunnen nadere eisen gesteld worden aan de situering en/of de lengte-breedteverhouding van nieuw te bouwen bebouwing en de

nokrichting van de kappen van gebouwen, teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en/of landschappelijke situatie van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het karakteristieke pand te verzekeren.

4.4 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in lid 4.2 teneinde het maximumoppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m² als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend, indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
- b. omgevingsvergunning 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;
- c. er dient ten minste 1 ha grond in beheer te zijn;
- d. de extra bebouwing dient landschappelijk inpasbaar te zijn.

4.5 Specifieke gebruiksregels

- a. paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;

Beroepen en bedrijven aan huis

- b. gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 2. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieu-categorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
 3. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
 4. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing, met een maximum van 50 m²;
 5. er mag in het kader van kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis geen horeca plaatsvinden;
 6. er mag geen sexinrichting opgericht worden;
 7. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

Bed & breakfast

- c. gebruik van ruimten binnen een woning (hoofdgebouw incl. aan- 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:

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

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'houtsingel' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning 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.

4.6.2 Uitzonderingen

Het verbod van lid 4.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

4.6.3 Toepassingsvoorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

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 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;
 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 werken, 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 schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders 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 een 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 zoals in lid 5.3.1 bedoeld 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 Toepassingsvoorwaarden

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 bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbelregel

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 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, entreepoortalen, 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 wordt in ieder 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 afwijkingsregels

9.1 *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen van het bepaalde in artikel 8.1 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. de afhankelijke woonruimte wordt bewoond door de mantelzorgbehoevende(n);
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische bedrijven);
- d. de afhankelijke woonruimte voldoet aan de regels inzake bijgebouwen, met dien verstande dat de oppervlakte ten dienste van mantelzorg niet meer dan 75 m² bedraagt;
- e. gebruik wordt gemaakt van het dichtst bij de hoofdwoning gelegen bijgebouw, tenzij op grond van doelmatigheidsmotieven een ander op het perceel gelegen bijgebouw meer geschikt is;
- f. de afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit;
- g. in aanvulling op de ontheffing wordt een overeenkomst tussen de gemeente en de betrokkenen gesloten waarbij de tijdelijkheid van de situatie verzekerd is;
- h. een verzoek om ontheffing wordt voorgelegd aan een deskundige met de vraag of aan het bepaalde onder a wordt voldaan.

9.2 *Vergroten inhoudsmaat karakteristieke gebouwen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen van het bepaalde in hoofdstuk 2 ten behoeve van de vergroting van de inhoudsmaat van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', met inachtneming van het volgende:

- a. de inhoud van de woning mag tot ten hoogste 750 m³ worden vergroot;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de maximuminhoud van 750 m³ overschreden mag worden indien er sprake is van het betrekken van de deel bij de woning met dien verstande dat de bestaande afmetingen van dat gebouw niet worden uitgebreid;
- c. het karakter van het pand dient in stand te worden gehouden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Woningplitsing karakteristieke panden

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

- a. woningplitsing 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. woningplitsing in twee wooneenheden is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ bedraagt;
- e. woningplitsing 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:

- 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 omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig een omgevingsvergunning van lid 12.1 onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 onder a met maximaal 10%;
- c. het onder lid 12.1 onder 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.

12.2 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 lid 12.2 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 lid 12.2 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. lid 12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Biesterveldsweg 1, wijzigingsplan woningsplitsing'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- of 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	Autobeklederingen	0	0	10	10	10	1	1G	1
0112		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
0122		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1P	1
0124	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
0124		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
0125		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1P	1
0125		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1P	1
0125	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1P	1
0125	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1P	1
014	A	Computerservice- en informatietechnologiebureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1P	1
014		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1P	1
014	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2P	1
0142		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2P	1
02		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1P	1
020		Ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2P	1
0501.2		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1P	1
0502	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1P	1

