

Biesterveldsweg 5

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	9
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Beschrijving huidige situatie	11
2.2 Beschrijving toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Rijkskaders	17
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	29
4.1 Cultuurhistorie en Archeologie	29
4.2 Milieu-aspecten	32
4.3 Waterhuishouding	38
4.4 Mobiliteit	41
Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten	43
5.1 Inleiding	43
5.2 RO Standaarden 2012	43
5.3 Planopzet	43
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	51
6.1 Inleiding	51
6.2 Economische uitvoerbaarheid	51
6.3 Resultaten inspraak	51
6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	52
Planregels	53
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	55
Artikel 1 Begrippen	55
Artikel 2 Wijze van meten	73
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	75
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	75
Artikel 4 Bedrijf	78
Artikel 5 Natuur	82

Artikel 6	Wonen	84
Artikel 7	Waarde - Archeologie - 1	88
Artikel 8	Waarde - Landschap - 1	90
Artikel 9	Waterstaat - Intrekgebied	91
Hoofdstuk 3	Algemene regels	93
Artikel 10	Antidubbeltelregel	93
Artikel 11	Algemene bouwregels	94
Artikel 12	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	96
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	97
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	98
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	99
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	100
Artikel 17	Overige regels	101
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	103
Artikel 18	Overgangsregels	103
Artikel 19	Slotregel	104
bijlagen bij de regels		105
Bijlage 1	Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis	105
Bijlage 2	Staat van Bedrijfsactiviteiten	107

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een bedrijfsbestemming in het buitengebied van Deventer aan de Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar. Op het perceel is een pluimveebedrijf en een koel/vriescel gevestigd.

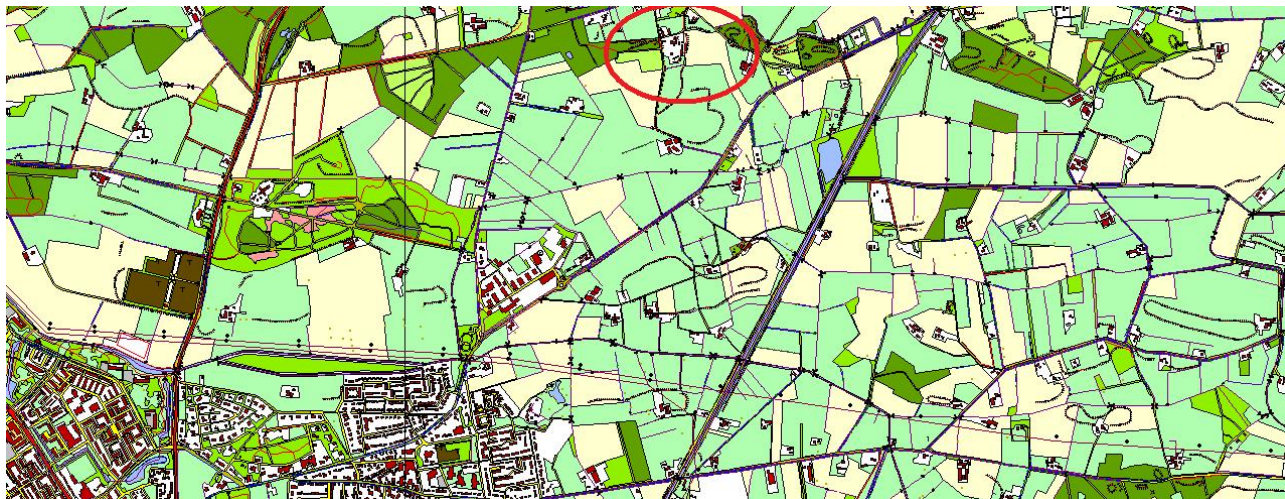
Het voornemen betreft het omzetten van de uitbreiden van de bedrijfsbestemming ten behoeve van het uitbreiden van het koel/vriesbedrijf. De bestaande agrarische bestemming wordt in zijn geheel verwijderd. Ondanks de (geringe) uitbreiding van de koelcel is per saldo sprake van ontstening in het buitengebied.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

Beschrijving ligging

Het plangebied is gelegen in Schalkhaar op de het perceel kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie D met nummers 1935, 2034 en 22 59. In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied in schalkhaar aangegeven.





Globale ligging plangebied "Biesterveldsweg 5"

1.2.2 Begrenzing

Het plangebied "Biesterveldsweg 5" wordt globaal begrensd:

- aan de westzijde door agrarische gronden en een bos;
- aan de zuidzijde door de woning Waterdijk 16;
- aan de noordzijde door de woning Waterdijk 12;
- aan de oostzijde de Biesterveldsweg.

De begrenzing van het plangebied "Biesterveldsweg 5" is in de volgende figuur weergegeven.



Begrenzing plangebied "Biesterveldsweg 5"

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven geldt Bestemmingsplan Buitengebied Deventer welke, op 6 september 2012 in werking is getreden. De percelen hebben op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer de bestemmingen:

- Agrarisch met waarden - landschapswaarden
- Bedrijf
- Natuur
- dubbelbestemming waarde archeologie 1
- dubbelbestemming Waterstaat intrekgebied
- dubbelbestemming Waarde landschap 1
- gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied
- milieuzone grondwaterbeschermingsgebied

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden zoals milieu-aspecten en waterhuishouding, sociale voorzieningen en sociale veiligheid. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

Op het perceel Biesterveldsweg 5 is een opslagbedrijf voor diepvriesproducten gevestigd. De in gebruik zijnde bedrijfsgebouwen zijn gevestigd op een perceel met de bestemming 'Bedrijf'. De huidige koel/vriescel is met een bouwvergunning d.d. 26 november 1999 vergund.

Naast deze bedrijfsbestemming maken ook de erven van de percelen Waterdijk 14 en Waterdijk 16 deel uit van het eigendom van het transportbedrijf. De laatstgenoemde percelen met een bedrijfswoning hebben een agrarische bestemming en behoren bij hetzelfde (voormalige) agrarische bedrijf.



Uitsnede van verbeelding uit bestemmingsplan Buitengebied Deventer met daarop zichtbaar de bedrijfsbestemming en de agrarische bouwvlakken die met een koppelteken zijn verbonden.

De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het langdurig opslaan van producten. De huidige juridische regeling voor het perceel is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie. Er is feitelijk geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. Verder heeft de ondernemer uitbreidingswensen die niet passen binnen het huidige planologische juridische kader.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

De ondernemer wenst de bestaande activiteiten, het opslaan en koelen van voornamelijk verse producten, uit te breiden door de bestaande koelvriescel met een oppervlakte van circa 200 m² te vergroten.

Het bedrijf betreft een familiebedrijf dat van oudsher op deze plek zit. In het verleden was het bedrijf een gemengd agrarisch bedrijf met een slagerij. Er werden dieren gehouden, geslacht en verwerkt. De overweging om in 1999 de bouw van een vriesruimte toe te staan was ingegeven door het behalen van ruimtelijke kwaliteit. Met het nieuwe voornemen kan opnieuw een extra stap worden gezet in het behalen van ruimtelijke kwaliteit op de locatie. Het agrarische bedrijf wordt definitief beëindigd en de leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

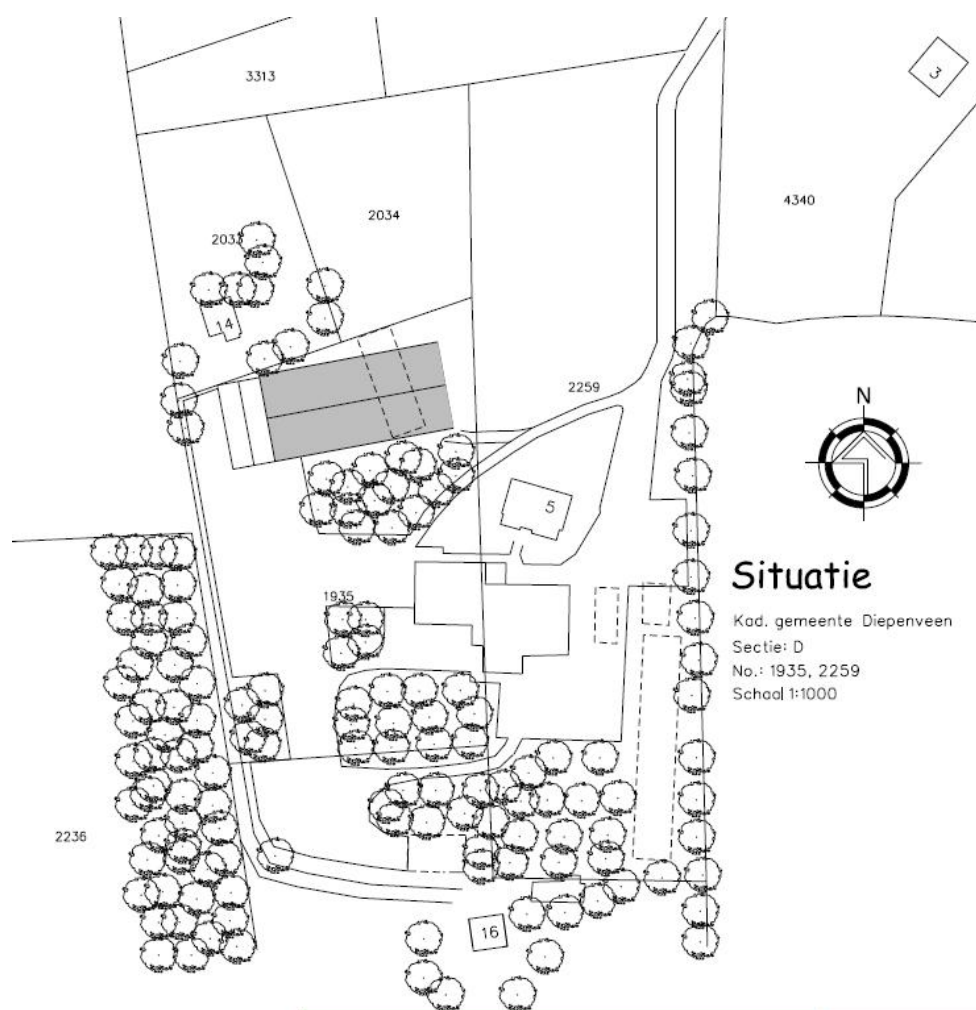
Het bedrijf betreft een eenmansbedrijf. De ondernemer koopt partijen vlees op en bewaart deze totdat de vraag stijgt en dus een hogere prijs kan worden gekregen en brengt daarna de vleesproducten weer weg. De activiteiten betreffen uitsluitend opslagactiviteiten van diepvriesproducten. Op bedrijventerreinen zijn doorgaans bedrijven gevestigd die meer werkgelegenheid bieden en met veel vervoersbewegingen. Dat is bij deze berijfssituatie niet aan de orde. Voor de ondernemer is het heel duidelijk dat hij niet naar het industrieterrein wenst te gaan. Het is een familiebedrijf dat er al generaties zit. In het verleden was het een gemengd bedrijf met een slagerij. Er werden ook daadwerkelijk dieren geslacht en verwerkt. Deze activiteit was ter plaatse ook toegestaan. De overweging om destijds planologische ruimte te bieden voor een vriesruimte is geweest dat het beëindigen van de slagerij en omvorming naar vriezen en opslaan tot een ruimtelijke winst leidde. met de geplande ontwikkeling kan nog een extra stap worden gezet door de agrarische bouwvlakken te verwijderen, de gebouwen te slopen. De bijbehorende agrarische bedrijfsprocessen worden beëindigd en er vindt nog slechts opslag van uit de agrarische sector afkomstige producten plaats. Er kan ook met de landschappelijke inpassing een behoorlijke kwaliteitsimpuls worden geleverd.

Het bedrijf is met technische voorzieningen goed te bewaken, maar toch vindt de ondernemer het belangrijk om toezicht te kunnen houden op zijn bedrijf. Zeker ook omdat het gaat om verse producten, waarbij temperatuurschommelingen leiden tot achteruitgang in kwaliteit. Van veel producten heeft de ondernemer voorraad. Bij spoedopdrachten kan vanaf deze locatie snelle service geboden worden. Op een industrieterrein en op afstand is dat veel moeilijker. Gezien de achtergrond, bedrijfshistorie en cultuur is dit bedrijf niet wenselijk in een industriële omgeving.

Ruimtelijke inpasbaarheid

Met de bestemmingswijziging worden de bouw mogelijkheden 'vastgezet' en ontstaan er geen nieuwe bouw mogelijkheden naar de toekomst. Er wordt met de sloop van gebouwen en landschappelijke inpassing een kwaliteitsimpuls geleverd op de locatie.

Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. Het bedrijf is met technische voorzieningen goed te bewaken, maar gezien de aard van de activiteiten blijft menselijk toezicht noodzakelijk. De verse producten moeten worden gemonitord, omdat temperatuurschommelingen leiden tot achteruitgang in kwaliteit.



figuur: in grijs is de gewenste uitbreiding van de koelcel weergegeven

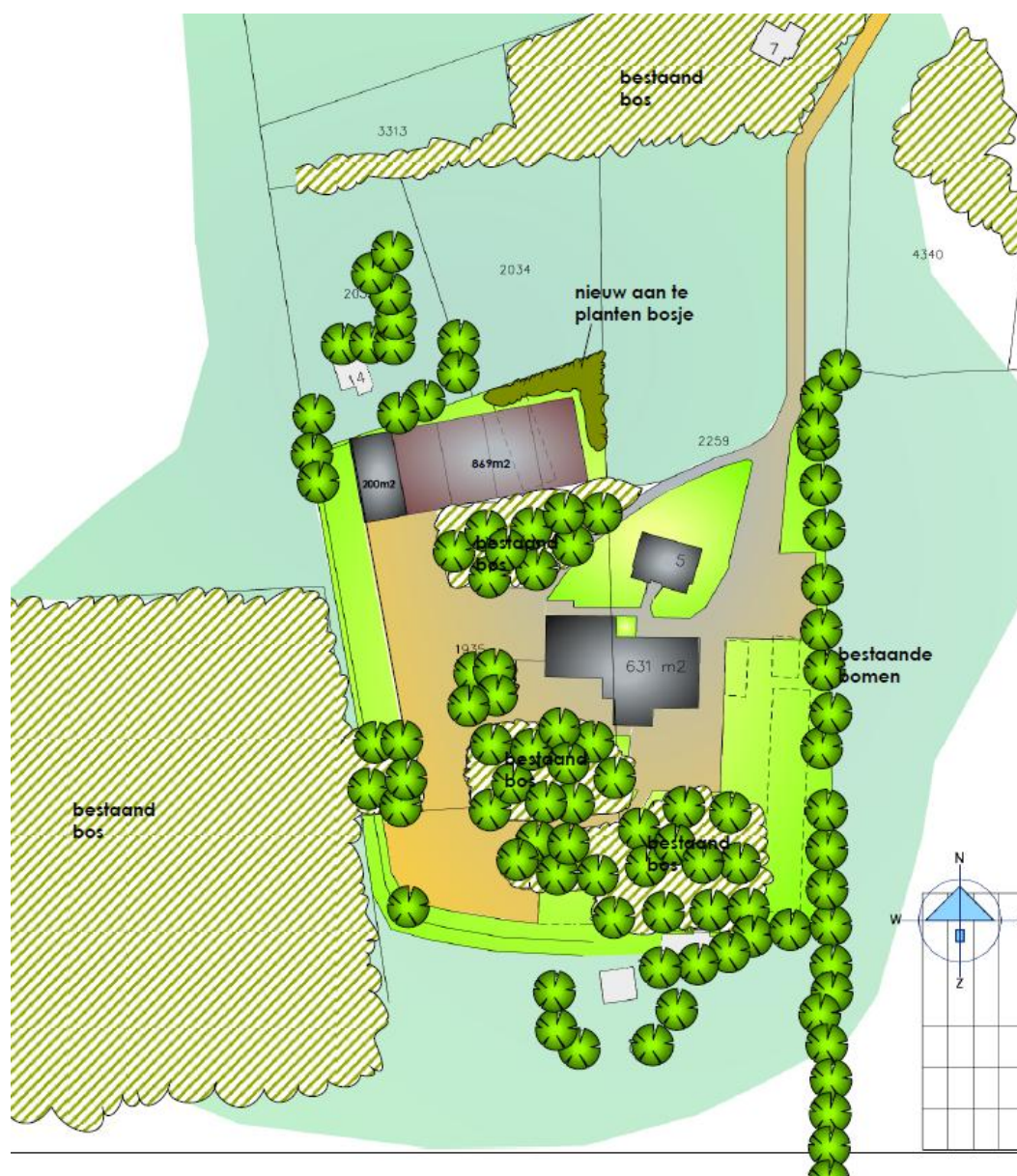
De gewenste nieuwe koelcel heeft een totale oppervlakte van 869 m².

Alle agrarische activiteiten worden beëindigd. Het agrarische bouwvlak wordt van de verbeelding verwijderd. Daarbij wordt een groot aantal opstallen gesloopt. De totale oppervlakte van de te slopen opstallen bedraagt 939 m².



figuur: gebouwen met stippellijn worden gesloopt.

Voor het gebied is een inrichtingsplan opgesteld waaruit blijkt dat de bestaande koelvriescel landschappelijk wordt ingepast.



De nieuwe koel/vriescel wordt landschappelijk ingepast. Daarbij wordt alle landschapsontsierende bebouwing gesloopt met een omvang van 939 m². Er is sprake van een verbetering in de landschappelijke situatie. Tevens is in ruimtelijk planologisch opzicht sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, omdat een agrarisch bouwvlak wordt verwijderd en daarmee de bebouwingsmogelijkheden substantieel afnemen. De bestaande bedrijfsvoering wordt binnen aanvaardbare kaders uitgebreid. De bestaande bestrating aan de oostzijde van het perceel ter plaatse van de te slopen opstallen wordt teruggebracht.

De ontwikkeling wordt als wenselijk beschouwd omdat de bebouwingsmogelijkheden op het perceel substantieel afnemen. De agrarische bouwvlakken worden verwijderd. Er wordt een bedrijfsbestemming 'op maat' opgenomen waarbinnen uitsluitend een groothandel voor een koel-vriesproducten is toegestaan. De bebouwingsmogelijkheden worden vastgelegd op totaal 2000 m² waardoor uitbreiding van de bebouwing in de toekomst niet meer mogelijk is. Dat is ook overeengekomen met de initiatiefnemer. De bestaande bedrijfswoning aan de Waterdijk 16 wordt, omdat geen relatie meer aanwezig is met het bedrijf, omgezet naar een woonbestemming. Deze woonbestemming ligt op 50 meter van de bedrijfsbestemming. De woning Waterdijk 14 blijft wel een

bedrijfswoning. Deze is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering (toezicht) en kan ook niet worden omgezet naar een burgerwoning vanwege de geringe afstand tot het bedrijfsperceel.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijkskaders

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Rijksbeleid

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

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

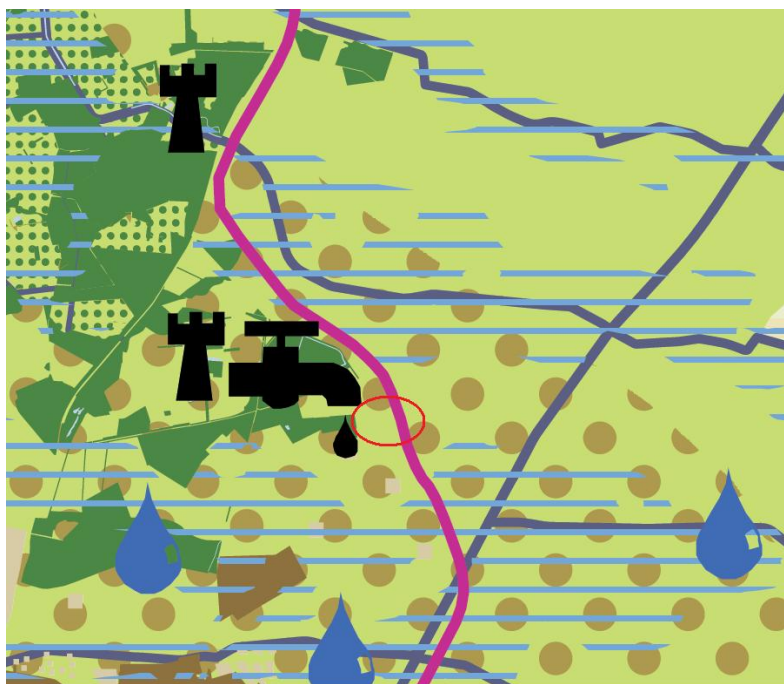


Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

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) Gebiedskenmerken. De omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie, of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

1. Generieke beleidskeuzes 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 uitbreiden van een bestaande bedrijfsbestemming op het perceel Biesterveldsweg 5 en het verwijderen van een agrarisch bouwvlak. De bestemmingsplanherziening leidt tot sanering van landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing. alle overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Tevens wordt een agrarisch bouwvlak verwijderd.
2. De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte', zie onderstaande figuur. Het belangrijkste accent op de visie hier is de ontwikkeling van een mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens. 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 bedrijvigheid.



3. buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte

 mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens

bijzondere gebiedscondities benutten:

 gebied met landgoederen

bijzondere gebiedscondities benutten:

 stadsrandgebied

 kenniscentrum

 stadsas

 stationsgebied

overige beleidsaanduidingen

 Nationaal Landschap

 kansrijk zoekgebied windenergie

 buitendijksgebied, beekdal of veenweidegebied

 primair watergebied of waterbergingsgebied

 drinkwaterwinning

Gebiedskenmerken Omgevingsvisie provincie Overijssel

Het perceel Biesterveldsweg 5 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 agrarische cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskenmerkencatalogus de volgende gebiedskenmerken:
 - i. natuurlijke laag: het plangebied ligt op dekzandvlakte. 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. Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. De ontwikkeling van de locatie 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 en van aard. het bebouwingsoppervlak wordt vastgelegd.;
 - 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

bouwkavel. De hoeveelheid rood in de nieuwe situatie vermindert. De nieuwbouw sluit aan bij de bestaande bebouwing en de toegelaten goot- en nokhoogten in het buitengebied. 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 het terrein past binnen de Omgevingsvisie provincie Overijssel. Er is sprake van een ontwikkeling van een bestaand bedrijf. Om te kunnen ontwikkelen geeft het bedrijf veel bebouwingsruimte op door het agrarische bouwvlak te laten vervallen. Er is sprake van ontstening van het buitengebied door de sloop van landschapsontsierende bebouwing. Er wordt een agrarisch bouwvlak verwijderd en de toegelaten bebouwing wordt op maat opgenomen. In de toekomst is een toename van bebouwing niet meer mogelijk.

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.

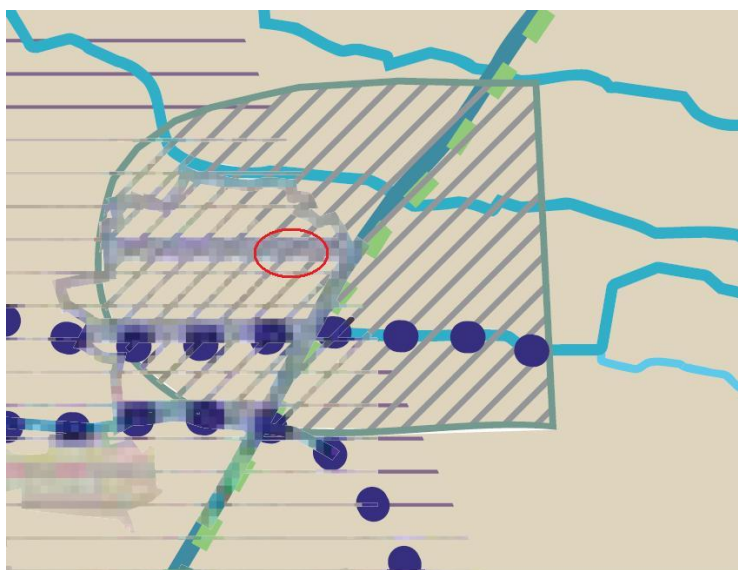
Meer dan in voorgaande verordeningen is het uitgangspunt van de Omgevingsverordening dat er niet méér geregeld wordt dan nodig is voor het beleid, zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven. Wat elders geregeld wordt - 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 afwijkmogelijkheden 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 5 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. Het plangebied ligt in een zogenaamde laagvliegroute, die is opgenomen vanwege externe veiligheid. Dit levert geen belemmering op, aangezien dit bestemmingsplan geen hoge bebouwing toestaat. Wel geldt er op het perceel een specifieke wateropgave. Zie onderstaande figuur.



Het plangebied 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).

De specifieke wateropgave is afgestemd met het Waterschap en de provincie Overijssel en verder uitgewerkt in paragraaf 4.3.1.

Conclusie voor het plangebied

Het ontwikkelingsperspectief verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

3.3 Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk worden de gemeentelijke beleidskaders kaders weergegeven.

3.3.1 Structuurplan Deventer 2025 (2004)

In het structuurplan Deventer 2025 (april 2004) zijn de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer en de gewenste ontwikkelingsrichting in beeld gebracht. Deventer wil ruimte bieden aan voldoende en kwalitatief goede woningen in de nieuwbouw en het bevorderen van de aantrekkelijkheid en gevarieerdheid van de bestaande wijken.

In Deventer Stad is stedelijke herstructurering, zowel voor wonen als werken (kantoren en overige bedrijvigheid), één van de belangrijkste opgaven, samen met de ontwikkeling van de verschillende inbreidingslocaties. Inbreiding en stedelijke herstructurering worden zoveel mogelijk gekoppeld aan het versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur en het verbeteren van de openbare ruimte. De totale woningbouwcapaciteit op inbreidingslocaties is geschat op circa 100-150 woningen per jaar. Veel inbreidingslocaties zijn particuliere locaties waardoor gemeentelijke sturing beperkt is. Toch kan de gemeente belangrijke stedenbouwkundige randvoorwaarden stellen indien er sprake is van een bestemmingsplanherziening.

Daarnaast is het streven de stedelijke groenstructuur te versterken en te laten aansluiten op de structuur van het landelijk gebied. Om aansluiting te vinden en te houden met het omringende landschap wordt ingezet op het realiseren en versterken van zogenaamde 'groene vingers'. Als tegenhangers van de 'rode vingers', reiken de groene vingers vanuit het omringende landschap tot diep in de stad. Op deze wijze wordt het landschap als het ware de stad ingetrokken.

Water

Analyse Deventer heeft een opvallend watersysteem. De rivier de IJssel stroomt ten westen van Deventer en heeft een apart watersysteem, los van de overige waterhuishouding in het gebied. Wel is er bij hoogwater beïnvloeding van de waterhuishouding van Deventer door bijvoorbeeld kwel. Alleen de Schipbeek ten zuiden van Deventer mondt uit in de IJssel.

Het gebied ten noorden van Deventer watert af via weteringen. Deze weteringen zijn vergraven beken tussen de dekzandruggen. Zij verzorgen de afwatering voor de verder oostelijk gelegen Sallandse Heuvelrug. Bij Deventer lopen zij oost-west en buigen vlak voor de IJssel naar het noorden af. Zij monden niet uit in de IJssel, maar via het Zwarte Water in het IJsselmeer.

Dwars door het oost-west gerichte natuurlijke afwateringssysteem van beken en weteringen loopt ten noordoosten van Deventer het Overijssels Kanaal.

Het Deventer grondgebied kent veel regionale kwel, afkomstig van de Veluwe en de Sallandse heuvelrug. De regionale kwel van de Veluwe stroomt onder de IJssel door en komt ten oosten van de IJssel omhoog (onder meer in en rond de Douwelerkolk en de Gooiermars).

Ook is er lokale kwel afkomstig van water dat infiltreert op de dekzandruggen, langs de beekdalen en op de oeverwallen. Dit water komt weer aan de oppervlakte in de aangrenzende laagten.

Voorts zijn er gebieden met speciale bescherming en functie voor water. In het landelijk gebied liggen twee waterwingebieden, namelijk ten noorden van Diepenveen en ten noorden van Schalkhaar. (zie kaart Ontwikkelingsperspectief Water, aan het eind van deze paragraaf).

Rondom de waterwinningen liggen grondwaterbeschermingsgebieden. Bij de winning ten noorden van Schalkhaar ligt ook een waterintrekgebied. In al deze gebieden gelden beperkingen en randvoorwaarden ten aanzien van andere functies dan waterwinning. Voor de strook van winningen langs de IJssel gelden minder restricties omdat er sprake is van diepe winningen, waardoor deze minder kwetsbaar zijn. Ten noorden van Schalkhaar vindt waterwinning uit ondiep grondwater plaats. Deze winning is dus kwetsbaarder voor eventuele vervuiling.

De locatie ligt in grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied. Met de beherende instanties is afstemming gezocht over de mogelijkheden van de nieuwe ontwikkeling. Per saldo ontstaat een verbetering voor het gebied en om die reden is de voorgenomen ontwikkeling niet strijdig met het beleid.

Ontwikkelingsperspectief

Deventer zet in op meer ruimte voor water. Wateraspecten krijgen een nadrukkelijker rol bij zowel locatieafweging als –ontwikkeling. Hierbij gaat het zowel om grondwater als om oppervlaktewater. Een goede samenwerking met waterbeherende instanties is hierbij essentieel. In het gemeentelijk waterplan wordt het gemeentelijk waterbeleid verder uitgewerkt.

- Deventer ondersteunt in grote lijnen het beleid van de waterschappen en de provincie ten aanzien van beken en wetingen, dat erop gericht is om meer water vast te houden en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Dit kan onder andere door het aanleggen van flauwe oevers, het meer in de breedte vernatten en het minder diep maken van de watergeul.
- Voor de Soestwetering, de Dortherbeek en de Schipbeek geldt dat meer ruimte voor het vasthouden en bergen van het water kan bijdragen aan het realiseren of versterken van ecologische verbindingen.
- Naast de kwantiteit speelt de waterkwaliteit een rol. Een belangrijk beleidsvoornemen van de waterschappen is het verminderen van de inlaat van gebiedsvreemd IJsselwater.
- De gemeente Deventer ondersteunt waar mogelijk initiatieven ter bescherming en herstel van kwelgebieden. Dit is van belang voor de waterhuishouding (tegengaan van verdroging) en voor natuurwaarden die gekoppeld zijn aan dergelijke kwelgebieden.
- Door het watersysteem mede de inrichting te laten bepalen van het landelijk gebied, worden ook de oorspronkelijke relaties tussen het zichtbare landschap en de ondergrond hersteld. Dit komt de identiteit en herkenbaarheid van het landschap ten goede. Recreatieve ontwikkelingen worden hierdoor aangemoedigd.
- Het reconstructieproces in het landelijk gebied van Deventer biedt voorts kansen voor nieuwe vormen van woon- en werkenclaves zoals nieuwe landgoederen in een functionele combinatie met water.

Waterbewust bouwen

Het bouwen in waterwingebieden is een bijzondere opgave. Niet alleen stelt het al in een vroeg planstadium eisen aan de ruimtelijke inrichting, het stelt ook eisen aan het gebruik van de omgeving. Praktijkvoorbeelden hebben laten zien dat een woonwijk prima kan samengaan met waterfuncties zoals berging, buffering en zuivering. Voor woningen betekent dit o.a. dat ze fysiek tegen fluctuerende waterpeilen moeten kunnen en geen belasting vormen voor het grondwater. Woningen kunnen gefundeerd worden op bijvoorbeeld schuimbeton. Voor de bewoners (gebruikers) betekent wonen in watergebieden een andere betrokkenheid met het water(systeem). Men dient bewust te zijn van het

belang van schoon water.

Deventer (en een deel van haar bewoners) wordt in de toekomst geconfronteerd met het bouwen en wonen in een waterwingebied, eengrondwaterbeschermingsgebied en een intrekgebied. Dit is het geval op het moment dat locaties in het zoekgebied Noordoost in ontwikkeling komen. Water zal leidend principe zijn bij bepaling van het aantal te bouwen woningen en de inrichting van het gebied. Ook op een lager schaalniveau (bijvoorbeeld buurt- en woningniveau) is water een belangrijker voorwaarde. Mogelijke opties voor de combinatie waterwinning - woningbouw zijn:

- extensief bouwen (in lage dichtheden)
- ecologisch bouwen
- veel openbaar groen

Bij het bouwen in het waterwingebied in Deventer speelt niet alleen de ondergrond als geheel een rol maar ook de verschijningsvorm op locatie. Het gebied ten noorden van de kazerne laat een beeld zien van wisselende hoogtes (enken) en bijzondere patronen. Ook deze landschappelijke onderlegger vormt een belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling van de locatie.

Conclusie

Bij de ontwikkeling van het terrein is rekening gehouden met bovenstaande beleidskaders. Doordat sprake is van ontstening en een agrarisch bouwvlak wordt verwijderd is per saldo minder belasting op het ondiepe waterwingebied dat kwestbaar is.

3.3.2 Gemeentelijk waterbeleid (2007)

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

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

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

3.3.3 Omgevingsvisie externe veiligheid (2007)

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

3.3.4 **Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)**

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & Breakfast voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande criteria geldt dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid, waarbij het zelfstandig functioneren als wooneenheid dient te worden uitgesloten, het authentieke uiterlijke of de verschijningsvorm van de woningen dient te worden gehandhaafd en het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is 4.

Conclusie

In onderhavig bestemmingsplan is sprake van één woonbestemming die gebruik maakt van de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te hebben. Onderhavig bestemmingsplan sluit hiermee aan op het beleid uit bovengenoemde nota.

3.3.5 **Welstandsnota gemeente Deventer (2012)**

Het gemeentelijke grondgebied is ten behoeve van deze welstandsnota opgedeeld in verschillende gebieden, wat heeft geresulteerd in de welstandskaart. Voor het landelijk gebied hebben het landschapsontwikkelingsplan¹ (LOP) en de omgevingsvisie² als basis gediend. Het landelijk grondgebied van de gemeente Deventer wordt in deze welstandsnota verdeeld in de volgende gebieden:

[1] Het rivierenlandschap

[2] Het oude cultuurlandschap

[3] Het jonge ontginningenlandschap

Het oude cultuurlandschap

Het oude cultuurlandschap bestaat uit oude nederzettingen en ontginningen. Dit gebeurde met name op de hogere gronden aangezien de laagtes te nat waren. Beplantingen, zoals houtsingels, dienden ter afscheiding van de percelen en als veekering. Oude landgoederen hadden een positie in een

bosrijke omgeving. Het oude cultuurlandschap bestaat dan ook grotendeels uit een hoevenlandschap. In dit hoevenlandschap zijn open (bolle) enken gelegen en natte (holle) laagtes. De indeling van het oude cultuurlandschap komt overeen met de indeling in dekzandruggen en het weteringenlandschap uit het LOP1 en de indeling in het oude hoevenlandschap, essenlandschap en maten- en flierenlandschap uit de omgevingsvisie.

Conclusie

Bij het beoordelen van bouwplannen binnen het plangebied Biesterveldsweg 5 zal aan de Welstandsnota worden getoetst.

3.3.6 Cultuurhistorie

Onderdeel van het gemeentelijk beleid voor het buitengebied, onder meer verwoord in het structuurplan deventer 2025, is het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, erven en ensembles.

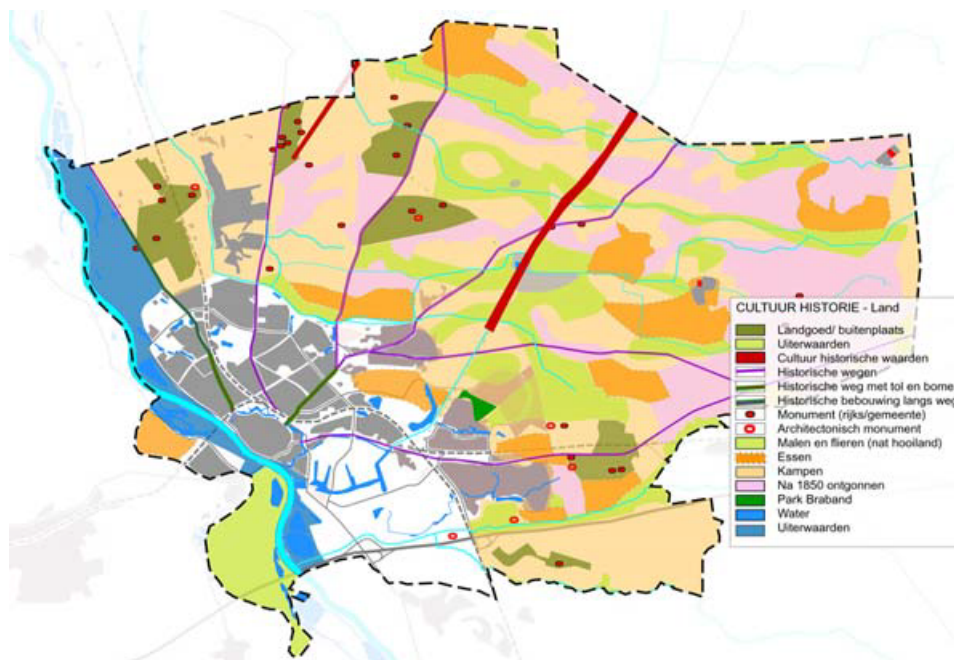
Analyse

Cultuurhistorie is een verzamelnaam voor alle sporen (in het landschap) die verwijzen naar menselijke activiteit. Deze zijn onder andere terug te vinden in oude gebouwen (historische bouwkunde), het landschap (historische geografie) en ondergrond (archeologie). Hieruit kan worden afgeleid op welke manier mensen vroeger hebben geleefd en gewerkt. Dit werd in grote mate bepaald door de natuurlijke omstandigheden van een gebied. Voor Deventer (en omgeving) is het reliëf bepalend geweest. De onderdelen archeologie, historische bouwkunde en historische geografie staan hierin niet op zichzelf, maar bepalen in onderlinge samenhang de cultuurhistorische verschijningsvorm van een gebied.

De cultuurhistorische waarden in het landelijk gebied van Deventer betreffen het kleinschalige kampenlandschap met verspreide bebouwing in samenhang met essen en enken, en natte hooilanden. Met name op de hoger gelegen essen en enken is over het algemeen sprake van een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Andere archeologische waarden hebben een relatie met het historisch landschappelijk erfgoed.

Landgoederen zijn typerend voor Zuid-Salland en worden gekenmerkt door boscomplexen, laanstructuren en grote landhuizen. De harmonie tussen de los verspreide boerderijen in het kampenlandschap en de lanen van de landgoederen, zijn kenmerkend voor het landelijk gebied van Deventer.

Binnen de dorpen en kleine kernen liggen waardevolle gebieden en gebouwen. De oude kern van Diepenveen, het kerkelijk gebied Schalkhaar, park Braband in Schalkhaar, de dorpskern van Okkenbroek en het kerkelijk gebied van Lettele zijn beschermde dorpsgezichten. Het gaat hierbij steeds om een samenspel van bouwwerken en landschappelijke omgeving. Opmerkelijke bouwkundige elementen in het landelijk gebied zijn (een deel van) het Overijssels Kanaal en het tracé van de voormalige spoorlijn Deventer-Ommen. Deze zijn tevens als beschermde gezichten opgenomen. Het Overijssels Kanaal is ooit gebruikt voor de trekvaart. Het landelijk gebied wordt doorsneden door historische uitvalswegen die de stad Deventer met het achterland verbinden.



Het voorliggende bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de locatie past binnen dit beleid. Dit is uiteindelijk positief voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Cultuurhistorie en Archeologie

4.1.1 cultuurhistorie en monumenten

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

Gemeentelijke en/of Rijksmonumenten

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

Cultuurhistorische waarden

Er zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig waarmee rekening mee moet worden gehouden. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.

4.1.2 Archeologie

Geomorfologie

Het natuurlijk landschap van de gemeente Deventer bestaat grotendeels uit dekzand. De basis van het 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 – 10.000 BP) is over dit terrassenlandschap als gevolg van (vaak lokale) verstuving in de laatste ijstijd een pakket (jong) dekzand afgezet. Deze laag stuifzand vormde op de terrassen en in de oude rivierdalen kenmerkende ruggen en koppen, die goed geschikt waren voor akkerbouw. De overgang van een hoger naar een lager gelegen gebied (de flanken van de dekzandruggen) werden vaak gekozen als nederzettingslocatie. De lager gelegen delen zijn veel minder intensief gebruikt, veelal als weide- of hooiland, en werden vaak pas in de volle of late middeleeuwen en nieuwe tijd bewoond. De dekzandruggen zijn al vanaf de prehistorie door mensen in gebruik.

Volgens de geomorfologische kaart is het plangebied gelegen op een fluviatiel terrasrest met (jonge) dekzandwelingen. Ten noorden is een fluviatiel terrasrest gelegen met (oude) dekzandwelingen en direct ten zuiden van het bestemmingsplangebied grenst het aan een gebied van stuifzand en dekzandruggen en koppen.

Verwachting

Het bestemmingsplangebied heeft op de oude verwachtingskaart uit 2006, die de basis vormt voor het geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer, een middelhoge verwachting (afb. 1). De archeologische verwachting van de oude verwachtingskaart uit 2006 is vooral gebaseerd op de hoogte van het landschap. In dit advies wordt echter ook de nieuwe verwachtingskaart meegenomen, die recentelijk door RAAP is opgesteld voor de gemeente Deventer. Op deze kaart is op basis van (nieuw) geomorfologisch en historisch onderzoek meer detail aangebracht in de verwachtingswaarden. In het plangebied is de verwachting op de nieuwe kaart ongewijzigd: het plangebied behoudt de

middelmatige (middelhoge) verwachting (afb. 2) voor, met name, resten uit het Mesolithicum – Vroege Bronstijd.

Het gebied direct ten zuiden heeft een hoge verwachting gekregen voor alle perioden, gezien de ligging ervan op een hoger (en dus een gunstige woon- en werklocatie) gelegen gebied.

Archeologie en historie

Er zijn twee archeologische onderzoeken binnen een straal van 400 m in de omgeving van het bestemmingsplangebied bekend:

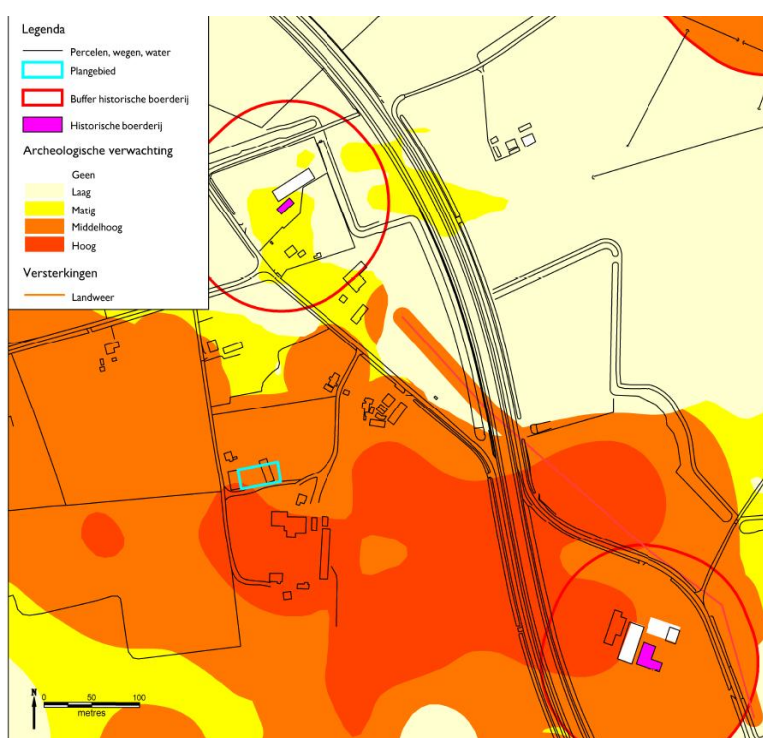
1. Op circa 380 m ten zuidoosten van het plangebied is door Archeologie Deventer in 2000 langs het tracé van de geplande N348 een veldverkenning uitgevoerd (projectnummer 204). Omdat het gebied ten zuiden van de Soestwetering geheel gediepploegd is tijdens de ruilverkaveling in de jaren 1960-1970 zijn hier geen resten meer te verwachten. In het gebied rond de boerderij Groot Velde zijn scherven uit de 12^{de} tot de 14^{de} eeuw opgeraapt. Het bodemprofiel is hier nog intact en de vondsten hangen mogelijk samen met bewoning ter plaatse. Ten zuidoosten van Groot Velde lag een dekzandlaagte waar geen vondsten zijn gedaan. Ten oosten van het Overijssels kanaal zijn op twee plaatsen kleine concentraties vuursteen gevonden.
2. Op circa 150 m ten zuiden van het plangebied is aan de Spanjaardsdijk door RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2004 een inventariserend booronderzoek uitgevoerd (projectnummer 252). Het onderzoek heeft uitgewezen dat direct ten noorden van boerderij Klein Velde een geïsoleerde dekzandhoogte ligt. Op de flanken is op verschillende plaatsen veen ontstaan. Op deze dekzandhoogte en deels ook in de aangrenzende lagere delen is een esdek gevormd. Grotendeels centraal onder het esdek is een 'vuile', licht humeuze laag met een dikte van ongeveer 10 tot 15 cm aangetroffen. Deze laag is geïnterpreteerd als een oude akkerlaag. De lagere delen van het landschap bestaan voornamelijk uit verspoelde dekzanden. Deze worden afgedekt door een humeus cultuurdek. Plaatselijk is hier ook veenvorming opgetreden. Aardewerk, vuursteen, graniet en houtskool zijn aangetroffen in het esdek en in de oude akkerlaag. Een aanzienlijk deel van de scherven bestaat uit handgevormd aardewerk, veelal kogelpotten. Enkele randen van kogelpotten wijzen op een datering in de Late Middeleeuwen. De geïmporteerde keramiek is afkomstig uit het Rijnland. Een datering in de 11^{de} tot en met 13^{de} eeuw lijkt het meest aannemelijk. Door het fragmentarische karakter van het overige handgevormde aardewerk is een scherpere datering van de bewoning, dan de periode van 400 v. Chr. tot in de 13^{de} eeuw, niet mogelijk. Drie fragmenten vuursteen, waarvan een uit de oude akkerlaag, zijn te duiden als prehistorisch bewerkingsafval. De overige twee fragmenten zijn aangetroffen op een dekzandkopje ten westen van de dekzandhoogte. Van deze artefacten is niet duidelijk of het om vondsten gaat die een archeologische vindplaats doen vermoeden of dat het 'losse' vondsten betreft. In een deel van het gebied, aan de rand van het esdek, is een beperkte oppervlaktekartering uitgevoerd. Ter plaatse is het esdek 'afgetopt', zodat archeologisch materiaal door ploegen aan de oppervlakte is komen te liggen. Het grootste deel van deze scherven wijkt niet af van het aardewerk dat in en onder het esdek is gevonden. Tijdens de oppervlaktekartering zijn bovendien verschillende fragmenten leisteen en stukken baksteen verzameld. Mogelijk betreft het een (laat) middeleeuws erf of een huisplaats. Het zou kunnen gaan om (een voorganger van) de uit de historie bekende boerderijen Klein en Groot Velde. Deze boerderijen worden al genoemd in een oorkonde uit 1230. Tenslotte kan het aantreffen van vuursteen en niet direct dateerbare fragmenten aardewerk een aanwijzing vormen dat ook resten uit andere perioden bewaard zijn gebleven. Gezien de ligging van het bestemmingsplangebied in de randzone van bovenstaande vindplaats kunnen archeologische resten van de late Prehistorie t/m de late Middeleeuwen voorkomen.

Historie

Er zijn drie historische elementen binnen een straal van 400 m in de omgeving van het

bestemmingsplangebied bekend:

1. Op circa 280 meter ten noorden van het bestemmingsplangebied staat een boerderij waar in 1832 voor het eerst melding van wordt gemaakt, genaamd Nieuw Biesterveld.
2. Op circa 340 meter ten zuidoosten van het bestemmingsplangebied staat nog een boerderij, Groot Velde. De eerste vermelding hiervan dateert uit 1230. In het bestemmingsplangebied worden geen resten van de genoemde boerderijen of hun voorgangers verwacht omdat deze te ver van het plangebied liggen.
3. Op circa 200 meter ten noordoosten van het bestemmingsplangebied bevindt zich een landweer, deze loopt in zuidoostelijke richting naar de boerderij Groot Velde. Dit is een middeleeuws verdedigingssysteem van sloten, wallen en houtwallen dat in de 14^{de} eeuw aangelegd werd om het vee in de weiden rond de stad te beschermen. Restanten hiervan zijn in 1936 door Doornink waargenomen.



Afb. 1. Uitsnede uit de oude archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer met archeologische verwachting, historie en archeologisch onderzoek.

Conclusie

Op de nieuwe archeologische verwachtingskaart heeft het plangebied een middelhoge verwachting. De verwachting is getoetst aan de verwachtingskaart voor de gemeente Deventer. Deze toont eenzelfde verwachtingsbeeld voor resten uit, met name, resten uit het Mesolithicum – Vroege Bronstijd.

Op basis van deze kaart wordt de archeologische verwachting volgens het geldende Bestemmingsplan gehandhaafd.

De gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachting zijn in het bestemmingsplan Buitengebied Deventer opgenomen met de dubbelbestemming Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied. Dit betekent dat bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en waarbij de graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder maaiveld reiken, een rapport kan worden

verlangd waaruit blijkt dat de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Ook geldt een aanlegvergunning voor werkzaamheden die dieper gaan dan een 0,5 m en groter zijn dan 100 m². Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning kan op basis van bouwtekeningen een nieuw advies gegeven worden.

4.2 Milieu-aspecten

Het onderhavige bestemmingsplan is, ondanks het conserverende karakter, getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- risico/veiligheid;
- ecologie;
- duurzaamheid.

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Op de locatie is geen sprake van het be- en verwerken van producten. De bedrijfsactiviteiten bestaan uit het samenvoegen dan wel opdelen van (deel)partijen en het verpakken van producten. Vanuit het oogpunt van energie-efficiëntie en hygiëne vindt dit binnen de gebouwen/koelcel plaats. Het verladen van producten vindt plaats via een laadperron. Er is, ook in de toekomst, geen sprake van (zware) verkeersbewegingen. Het betreft de opslag van producten en is er geen sprake van een overslagbedrijf. Er worden goederen gebracht ter opslag in een koeling en indien verkocht weer afgevoerd, veelal middels de eigen vrachtwagen. Er is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking. De parkeerbehoefte is nihil omdat er nauwelijks personeel aanwezig is en er geen sprake is van een verkoop aan particulieren. Voor het overgrote deel is er sprake van verkoop op afstand. Overigens is er op het erf voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Ten opzichte van de bestaande situatie wordt er geen nieuwe bebouwing opgericht op geringere afstand van een hindergevoelig object in de omgeving. Uit de VNG-brochure milieuzoneringen volgt dat op grond van geluid ten minste een afstand van 50 meter zou moeten worden aangehouden tussen de functie "Distributiecentra, pak- en koelhuizen" en het dichtstbijzijnde hindergevoelige object. Ten noorden bevinden zich enkele woningen, welke als een hindergevoelig object kunnen worden aangemerkt. Deze afstand tot deze woningen en het nieuw op te richten koelhuis is meer dan 50 meter, daarmee kan worden voldaan aan de minimale afstanden.

In de directe omgeving bevinden zich geen agrarische bedrijven, de dichtstbijzijnde bevindt zich op ruim 350 meter afstand. Dit bedrijf en andere bedrijven worden in hun ontwikkeling eerder belemmerd door andere hindergevoelige objecten, dan dat de nieuwe functie van cliënt de ontwikkeling van het bedrijf zou belemmeren.

De nieuwe woonbestemming Waterdijk 16 ligt op een afstand van meer dan 50 meter wat als voldoende afstand wordt beschouwd tot aan de bedrijfsbestemming.

Conclusie

Op grond van het voorgaande zijn er geen planologische of milieukundige belemmeringen aanwezig die de beoogde bestemmingswijziging verhinderen.

4.2.2 Geluid

De nieuwe koel- vrieshal is niet geluidsgevoelig. Wel is het geluid van de bedrijfsmatige activiteiten binnen de inrichting, naar de omgeving toe een aandachtspunt. Hiervoor is akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door het geluidBuro met kenmerk 7433 RD - 5 WO 003 20-08-13 V1.3 d.d. 20 augustus 2013. Uit het onderzoek blijkt dat op de getoetste punten ruim voldaan kan worden aan de 'goede ruimtelijke ordening' en aan het Activiteitenbesluit.

Uit de toetsing van de rekenresultaten in de representatieve bedrijfssituatie blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de activiteiten in de toekomstige situatie ruimschoots onder de grenswaarden van het Activiteitenbesluit liggen. Ook blijkt dat op 30 meter van de inrichting de geluidbelasting ten gevolge van de inrichting in de toekomstige situatie minder dan 45 dB(A) bedraagt. Een en ander zoals omschreven in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (editie 2009).

Uitgaande van de stand der techniek zal niet verwacht worden dat er een installatie met een veel hoger geluidbronvermogen dan waarmee is uitgegaan zal worden geïnstalleerd. Evengoed is er voldoende akoestische ruimte voor een hoger totaal opgesteld bronvermogen, uiteraard afhankelijk van de locatie van opstelling.

Het bedrijf heeft een geluidzone die niet groter is dan 30 meter.

4.2.3 Bodem

Op basis van het historisch bodembestand (HBB) blijkt dat er op de locatie een (pluimvee)slachterij was gesitueerd. Op de locatie is een ondergrondse HBO-tank en zijn bovengrondse brandstof-, HBO- en dieseltanks aanwezig. Uit het milieubestand blijkt echter dat alleen een bovengrondse tank aanwezig was. Deze is conform Kiwa regels verwijderd. Tevens is een ondergrondse stalen tank aanwezig voor bloed en afvalwater. In de vergunning uit 1999 blijkt tevens dat alleen een bovengrondse dieseltank en een ondergrondse stalen tank aanwezig is.



Bodemonderzoek

Op de locatie heeft in het verleden het volgende bodemonderzoek plaatsgevonden:

Verkennd bodemonderzoek, De Klinker Milieu Adviesbureau, 18 december 1997, projectnummer 971009BS.510

Aanleiding tot het bodemonderzoek zijn het vaststellen van de nulsituatie en de voorgenomen bouwactiviteiten. Hieronder worden per deellocatie de conclusies weergegeven:

Verbranding afvalstoffen

- In de bovengrond worden lichte verontreinigingen met PAK (10 van VROM) en kwik aangetroffen;
- De ondergrond is licht verontreinigd met minerale olie;
- Het grondwater is licht verontreinigd met arseen en minerale olie en bevat een verhoogde EOX.

Olietank

- In het ondergrondmengmonster is geen minerale olie aangetroffen in een concentratie boven de detectiegrens;
- Het grondwater is licht verontreinigd met minerale olie.

Dempen sloot

- De bovengrond is licht verontreinigd met PAK (10 van VROM), zink en minerale olie en bevat een verhoogd gehalte aan EOX;
- De ondergrond bevat een verhoogd gehalte aan EOX.

Opslag afvalstoffen

- Zowel de boven- als ondergrond is licht verontreinigd met minerale olie en bevatten een verhoogd gehalte aan EOX;
- Het grondwater is matig verontreinigd met minerale olie, licht verontreinigd is met tolueen en een verhoogde EOX en fenolindex bevat.

Acculader

- Het bovengrondmengmonster matig verontreinigd is met minerale olie en een verhoogd gehalte aan EOX bevat;
- In de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof;
- Het grondwater licht verontreinigd is met minerale olie en tolueen en een verhoogd gehalte aan EOX bevat.

Stoken houtkachel

- De bovengrond licht verontreinigd is met minerale olie en PAK (10 van VROM) en een verhoogd gehalte aan EOX bevat.
- Branden afvalstoffen
- De bovengrond licht verontreinigd is met minerale olie en PAK (10 van VROM) en een verhoogd gehalte aan EOX bevat;
- In de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof.

Lozen afvalwater via overstort

- De bovengrond is sterk verontreinigd met koper, nikkel, lood, zink en minerale olie, matig verontreinigd is met cadmium, licht verontreinigd is met chroom, arseen en PAK (10 van VROM) en een verhoogd gehalte aan EOX bevat;
- In de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof;
- Het grondwater is matig verontreinigd met nikkel, licht verontreinigd met cadmium, chroom, minerale olie en benzeen en bevat een verhoogde fenolindex en EOX.

Overig terrein

- De bovengrond is licht verontreinigd met koper, PAK (10 van VROM) en bevat een verhoogd gehalte aan EOX;
- In de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof;
- Het grondwater is licht verontreinigd met chroom en bevat een verhoogd fenolindex en aan EOX.

Op de locatie van de in 2010/2011 gebouwde woning is het volgende bodemonderzoek uitgevoerd:

Van der Poel Consult b.v., maart 2010, projectnummer 11.001.048. De belangrijkste conclusies zijn:

- Zintuiglijk zijn geen bijzonderheden in de bodem waargenomen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een bodemverontreiniging;
- De bovengrond is licht verontreinigd met PAK, lood en zink. De overige onderzochte componenten zijn niet aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende component;
- In de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink.

Onderzoeken

Op de locatie heeft in 1997 en 2010 een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Tijdens dit onderzoeken zijn bodemverontreinigingen aangetroffen. Voor de ruimtelijke procedure is gezien de ligging van het plangebied t.o.v. de locaties van de aangetroffen verhoogde gehalten, een aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk voor de ruimtelijke procedure

Bouwaanvraag

Ter plaatse van de toekomstige koel- en vrieshal kan sprake van de voortdurende aanwezigheid (>2 uur) van mensen. Daarom is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 (met een vooronderzoek conform de NEN 5725) mogelijk nodig. Dit is afhankelijk van inrichting en gebruik van het gebouw.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Bij besluitvorming over luchtkwaliteit is een plan reeds inpasbaar als de verslechtering van de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) is. Van bepaalde projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de '3% grens' niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) en bedraagt 1,2 µg/m³.

Uit de NIBM-tool (www.infomil.nl) blijkt dat de grens voor 'niet in betekende mate' ongeveer ligt bij een toename van het verkeer met ca. 500 motorvoertuigen per etmaal (uitgaande van 10% zwaar verkeer). Op grond de 'nibm-tool' bestaat het vermoeden dat de ontwikkeling daarom niet in betekende mate zou kunnen bijdragen.

Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook 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 ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan en dat de extra woningen geen overschrijding zullen veroorzaken. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

4.2.5 Externe veiligheid

Wat betreft het aspect externe veiligheid is er binnen het grondgebied van Deventer sprake van drie typen risicobronnen die zijn gereguleerd door verschillende regelgeving. Gezien de ligging van het plangebied zijn bedrijven of objecten die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) vallen niet aan de orde. Ook liggen hoge druk aardgasleiding op voldoende afstand.

Wel ligt het plangebied nabij de N348, welke is aangewezen als route gevaarlijke stoffen. De beoogde koel-/vrieshal ligt buiten het invloedsgebied van 200 meter. Op die afstand worden er geen beperkingen meer gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij komt dat in het buitengebied het groepsrisico zeer laag is en de ontwikkeling nagenoeg geen invloed heeft op het aantal personen in het invloedsgebied van de route gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling verder niet relevant.

4.2.6 Ecologie

4.2.6.1 Algemeen

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en Faunawet relevant. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in geheel Nederland. Ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied dienen te worden getoetst aan de Flora- en faunawet. Het plangebied is nabij Ecologische Hoofdstructuur (hierna: EHS) gelegen.

De soortbescherming in het plangebied en de externe werking op het omliggende invloedsgebied dienen te worden onderzocht op grond van de Habitatrichtlijn en de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De Ecologische Hoofdstructuur kent geen externe werking. De Minister van LNV heeft in 2008 in een brief aan de Tweede Kamer geschreven dat ingrepen buiten de EHS niet hoeven te worden beoordeeld op hun effecten voor de wezenlijke kenmerken en waarden binnen de EHS (TK 29576, nummer 12 en 52). Deze brief vloeide voort uit de Nota Ruimte. Initiatieven buiten de EHS hoeven dan ook niet per definitie getoetst te worden.



afbeelding: ligging van plangebied nabij EHS (groene gebieden)

Het gehele plangebied is op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer voorzien van een (agrarisch) bouwvlak. Op dit bouwvlak zijn dus al gebouwen toegestaan. Ook de locatie waar de uitbreiding van de koel/vriescel is voorzien vindt plaats in een bestaand bouwvlak. Met het bestemmingsplan neemt de totale hoeveelheid aan bebouwingsmogelijkheden af. De uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van de koel/vriescel vindt niet plaats in de richting van de Ecologische Hoofdstructuur, maar midden op het in het voor het koel/vriesbedrijf in gebruik zijnde terrein.

Op het bestaande bedrijfsterrein worden in het licht van het huidige gebruik en de inrichting van het bedrijfsterrein geen beschermde soorten verwacht. Gezien de geplande ingrepen in het plangebied en het verkleinen van het totale bebouwingsoppervlak zijn er geen significant negatieve effecten te verwachten op de nabijgelegen Ecologische Hoofdstructuur en eventuele beschermde soorten die zich daar bevinden. Een nader onderzoek naar beschermde soorten wordt om deze redenen niet noodzakelijk geacht.

Op het terrein vindt op termijn sloop plaats van bestaande voormalige agrarische gebouwen. Voorafgaand aan de beoogde sloopplannen, dient een inventarisatie van beschermde diersoorten plaats te vinden, om duidelijkheid te verkrijgen in het voorkomen van de beschermde soorten in de bestaande gebouwen, waaronder vleermuizen. Het beste tijdstip hiervoor is het voorjaar (maart – mei). Aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek moet worden bepaald of het mogelijk en/of noodzakelijk is dat de initiatiefnemer een ontheffingsaanvraag op grond van artikel 75 van de

Flora- en Faunawet indient bij de Dienst Regelingen (voorheen LASER) van het ministerie van LNV.

4.3 Waterhuishouding

4.3.1 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen gevolgen hebben op de waterhuishouding. Voorbeelden hiervan zijn een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden, etc. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

Relevant beleid

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

Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied van een drinkwaterwinning. 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. Het provinciale grondwaterbeschermingsbeleid voor de drinkwaterwinning is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel 2009. De regels omtrent

grondwaterbescherming zijn verwerkt in de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Conform artikel 2.13.9 van de Omgevingsverordening moet op basis van de 'Methodiek Gebiedsgerichte Grondwaterbescherming' van de provincie Overijssel worden verantwoord dat de ontwikkeling passend is in het gebied. Aan de hand van de Methodiek wordt in een aantal stappen bepaald wat de aard van de functie is en of er invulling wordt gegeven aan het 'Stand still'principe'. Dat principe houdt in dat de functiewijziging niet mag leiden tot achteruitgang van de grondwaterkwaliteit of toename van de risico's voor het grondwater. Bij deze functiewijziging in het grondwaterbeschermingsgebied is het 'stand-still-beginsel' van toepassing omdat de bestemming 'bedrijf' wordt vergroot.

Methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming

De methodiek 'gebiedsgerichte grondwaterbescherming' is ontwikkeld om drinkwaterwinningen via het ruimtelijke ordeningsspoor te beschermen. De methodiek past het beschermingsniveau aan op de belasting van het grondgebruik én op de kwetsbaarheid van de drinkwaterwinning. De methodiek doorloopt acht stappen die hieronder zullen worden besproken.

Stap 1. inventarisatie van de activiteit

De locatie betreft in de huidige situatie een (gekoppeld) agrarisch bouwperceel van circa 6.410 m² en een bedrijfsbestemming met een oppervlakte van circa 3.270 m².

Er zijn in totaal drie bedrijfswoningen aanwezig. De juridische situatie doet geen recht aan de feitelijke situatie, maar is vanuit de geschiedenis van het bedrijf zo ontstaan.

Het bedrijf behoort nu tot de functietypen 'Agrarisch met waarden' en 'Bedrijf'.

Stap 2. functiegroepen en risico's

Voor grondwaterbeschermingsgebieden is een lijst met verboden inrichtingen opgenomen in bijlage 1 van het uitvoeringsbesluit voor de fysieke leefomgeving. Op grond van het huidige toegelaten gebruik zijn risicovolle activiteiten toegestaan, te weten land- en tuinbouwbedrijven. De bestaande functie, groothandel in koelvriesproducten valt niet onder de risicovolle activiteiten.

Stap 3 toetsing aan randvoorwaarden

Bij de uitbreiding van het koelvriesbedrijf is sprake van uitbreiding van een niet-risicovolle functie in grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied. De locatie is gelegen in een gebied met een overwegend landelijk karakter. Om die reden geldt de randvoorwaarde dat de ontwikkeling invulling moet geven aan het standstill-principe.

Stap 4 detaillering

Met de nieuwe functie vinden geen risicovolle activiteiten plaats voor het intrekgebied en het grondwaterbeschermingsgebied. Er is sprake van een vermindering van het toegelaten gebruik van risicovolle activiteiten omdat het gebruik van bestrijdingsmiddelen niet meer plaats vindt. Dit kon als gevolg van de toegelaten agrarische activiteiten veelvuldig plaatsvinden.

De nieuwe functie vindt plaats binnen (deels op te richten) bebouwing.

Stap 5 categorie-indeling

De nieuwe activiteiten kunnen op basis van de voorgaande inventarisatie worden ingedeeld in categorie C: Ja, onder specifieke voorwaarden.

Bij de nieuwe activiteiten die in deze categorie vallen, zijn er onderdelen die een mogelijk risico zijn voor het te onttrekken grondwater. Er worden via de omgevingsvergunning aanvullende eisen gesteld

om de risico's van deze onderdelen te beperken. De risico's in dit geval betreffen de toepassing van bouwmaterialen en de afvoer van hemelwater. In de omgevingsvergunning moeten voorwaarden de voorwaardelijke sfeer kan d.m.v. toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen, aansluiting op riolering en het opvangen en infiltreren van hemelwater de eventuele risico's worden beperkt.

Stap 6 uitwerking

De indicatie van de belasting van de nieuwe functie is laag. Er is uitsluitend sprake van een gebouw, riolering en verkeer.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van constructies zoals gebouwen moeten eisen worden gesteld aan het materiaalgebruik en de wijze van behandeling van het hemelwater. de infiltratie moet via de bodem plaatsvinden.

Stap 7 beoordeling

In deze stap wordt beoordeeld of de nieuwe activiteit van de initiatiefnemer toelaatbaar is of niet. De activiteit is toegestaan als het voldoet aan de stand-still of stap-vooruit.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het Standstill. principe. In de nieuwe situatie is zeker geen verslechtering ten opzichte van de oude bedrijfssituatie. Er zijn op grond van het huidige toegelaten gebruik risicovolle activiteiten toegestaan. Deze risicovolle land- en tuinbouw activiteiten die zijn toegelaten op grond van de agrarische bestemming verdwijnen met de functiewijzing. Alle nieuwe functies hebben een lage belasting op het grondwaterbeschermingsgebied en het intrekgebied.

Stap 8 besluitvorming

Het onderliggende bestemmingsplan wordt aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling.

afvalwater via drukriolering

Het rioleringssysteem grenzend aan het plangebied bestaat uit een drukrioleringssysteem met een beperkte capaciteit waarop alleen huishoudelijk afvalwater mag worden aangesloten. Op het drukrioleringssysteem mag geen drainage of regenwater worden aangesloten, omdat het rioleringssysteem daar niet op is berekend.

aansluiten op het bestaande vuilwaterstelsel

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij 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 gemeente 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 omvang 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.

4.3.2 Overstromingsrisico

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

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

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

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

4.4 Mobiliteit

Gemotoriseerd verkeer

Het buitengebied van Diepenveen is grotendeels ingericht als erftoegangsweg. Op erftoegangswegen buiten de bebouwde kom geldt een maximum snelheid van 60 km/u. Vanaf de erftoegangswegen zijn gebiedsontsluitingswegen te bereiken. Buiten de bebouwde kom geldt er een maximumsnelheid van 80 km/u op gebiedsontsluitingswegen.

Vanaf de Biesterveldsweg is de N348 gemakkelijk te bereiken, vanaf waar Deventer gemakkelijk te bereiken is.

Fietsverkeer

In het gebied zijn verschillende ontsluitingen voor fietsverkeer. Dit zijn veelal recreatieve routes. Vanaf de routes zijn bestemmingen goed te bereiken. Vanaf de bebouwde kom gaan deze routes veelal over in hoofdfietsroutes, met de daarbij behorende voorzieningen.

Daar waar in het gebied fietsvoorzieningen ontbreken mogen fietsers, mits toegestaan, gebruik maken van de openbare weg.

Voetgangers

In het plangebied bevatten de meeste wegen geen voetgangersvoorzieningen. Daar waar deze voorzieningen ontbreken, mogen voetgangers gebruik maken van het fietspad of, mits toegestaan, de openbare weg.

Openbaar vervoer

Het gebied wordt door het OV ontsloten door buslijn 4. Deze bus rijdt naar Deventer en richting Heeten. Deze bus rijdt 2 maal per uur.

Parkeren

Binnen het gebied is het parkeren niet gereguleerd. Er kan afwisselend geparkeerd worden op parkeerterreinen, in parkeerhavens, of op/naast de rijbaan. De parkeernormen die hier gelden zijn gecategoriseerd in gebied III, overige gebieden van bijlage 14 van de bouwverordening.

Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de overgang van het analoge, 'papieren' bestemmingsplan naar een digitaal bestemmingsplan behandeld. Vervolgens wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In § 5.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan.

5.2 RO Standaarden 2012

Overgang van analoog naar digitaal

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening inwerking getreden (Wro). Het deel dat betrekking heeft op het digitaal opstellen en waarmerken van bestemmingsplannen is niet direct in werking getreden. Deze digitaliseringsverplichting geldt per 1 januari 2010. Dit betekent dat bestemmingsplannen (mits ze als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage zijn gelegd) alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Dit bestemmingsplan is daarom digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het is voorbereid om digitaal te worden vastgesteld en gepubliceerd.

Standaardisering

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

5.3 Planopzet

5.3.1 Algemeen

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

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

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

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

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

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

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

5.3.2 Inleidende regels

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

Bestemmingsvlak

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

Bouwvlak

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

Bouwperceel

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

Hiervoor is aangegeven dat de begrenzing van een bouwperceel niet hoeft samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Met name in de woonbestemmingen komen meerdere bouwpercelen binnen één of meer bestemmingsvlakken voor. De grenzen van de bouwpercelen worden in de regel gevormd door de begrenzing van het erf. Waar die begrenzing tevens de

eigendomsgrens is - en dit is vrijwel altijd het geval - vallen de grenzen van het bouwperceel samen met die van het kadastrale perceel. De loop van kadastrale grenzen kan veranderen door, bijvoorbeeld, aan- of verkoop van grond. Dan verandert ook de grens van het bouwperceel. Een stuk grond kan nu nog niet bij een bouwperceel horen en over een tijdje wel. Via de anti-dubbeltelbepaling in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat één stuk grond tweemaal meegeteld wordt bij de behandeling van aanvragen van omgevingsvergunningen.

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

5.3.3 Bestemmingsregels

Algemeen

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

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

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

Enkelbestemmingen

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

Bestemming Artikel 3: Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Binnen de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven welke productietakken rechtstreeks zijn toegestaan. In de huidige situatie komt het echter voor dat bedrijven een andere agrarische functie uitoefenen dan datgene wat in de betreffende zone is toegestaan. Deze bedrijven worden voorzien van een specifieke functieaanduiding.

Voor de aanwezige agrarische bedrijven zijn bouwvlakken opgenomen. In dit bestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen. Er kunnen dus geen bedrijfsgebouwen o.i.d op de agrarische gronden worden opgericht.

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

Op de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden en Agrarisch met

waarden - Natuur en landschapswaarden is een vergunningenstelsel van kracht met het oog op de te beschermen waarden. Middels regels wordt het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bepaalde werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die een aantasting van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden dan wel de cultuurhistorische waarde betekenen. Dit vergunningenstelsel is niet van toepassing voor werken en werkzaamheden binnen het bouwvlak.

Wijzigingsbevoegdheid

Naast afwijkingsregels zijn er ook wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen voor ontwikkelingen waarvoor een zwaarder afwegingskader geldt dan bij afwijkingen van het bestemmingsplan. Daarnaast gaat een wijzigingsbevoegdheid gepaard met een aanpassing van de verbeelding.

Reconstructiewet

Naast de verschillende mogelijkheden voor agrarische bedrijven op basis van de zonering zoals genoemd in paragraaf 3.2, leidt ook de Reconstructiewet tot verschillende mogelijkheden voor agrarische bedrijven. Voor de zones die voortkomen uit de Reconstructiewet zijn 3 verschillende gebiedsaanduidingen opgenomen. De gemeente Deventer kent de volgende gebiedsaanduidingen in het kader van de Reconstructiewet:

1. reconstructiewetzone-extensiveringsgebied;
2. reconstructiewetzone-verwevingsgebied;
3. reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied.

Wanneer bepaalde ontwikkelingen juist wel of juist niet in de bepaalde gebieden mogelijk zijn, is dat als voorwaarde bij de betreffende ontwikkeling opgenomen.

Artikel 4: Bedrijf

De bestemming Bedrijf is toegekend aan alle niet-agrarische bedrijven. Voor de bestemming Bedrijf is gebruikgemaakt van een zogenaamde Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten (milieucategorieën). In zijn algemeenheid worden bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' toegestaan. Bestaande bedrijfsactiviteiten uit een hogere categorie worden specifiek bestemd. Dit betekent dat na bedrijfsbeëindiging uitsluitend een soortgelijk bedrijf is toegestaan of een bedrijf in de categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

In onderhavige situatie is een specifieke aanduiding opgenomen voor een groothandel in koel/vriesproducten. Dit om te voorkomen dat er veel soorten bedrijven zijn toegestaan.

de toegelaten bedrijfsbebouwing is 'op maat' opgenomen op de bedrijfsbebouwing waardoor de algemene uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven niet van toepassing is op dit perceel.

Voor bedrijven die de bedrijfsvoering beëindigen, is middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen voor een vervolgfunctie. Hierbij gelden dezelfde voorwaarden als voor vervolgfuncties bij agrarische bedrijven.

Artikel 5 Natuur

De bestemming Natuur is toegekend aan bestaand natuurgebied. Ook bestaande bossen zijn voorzien van de bestemming Natuur. Om deze reden is hier ook houtoogst toegestaan zonder omgevingsvergunning voor werken. Binnen deze bestemming is het oprichten van gebouwen ten behoeve van de bestemming uitsluitend via een afwijkingsregel toegestaan.

Artikel 6 Wonen.

De planregels sluiten aan bij de regels zoals deze zijn opgenomen in bestemmingsplan buitengebied

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

Dubbelbestemmingen

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

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

Om de archeologische waardevolle gebieden 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 veilig gesteld. Daarnaast geldt er een aanlegvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden.

De regeling is niet van toepassing op bestaande bouwwerken voor zover ingeval van herbouw gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundamenteën. In alle overige gevallen geldt per archeologische dubbelbestemming een specifieke regeling. Deze regeling is van toepassing op het oprichten van nieuwe bebouwing groter dan een bepaald oppervlak en lager dan een bepaalde diepte. Een aanlegvergunning is niet noodzakelijk voor werken en werkzaamheden die betrekking hebben op normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de toegekende bestemming.

Artikel 9 Waterstaat - Intrekgebied

Voor intrekgebieden ten behoeve van (potentiële) waterwinning is de functie tot uitdrukking gebracht in de dubbelbestemming Waterstaat - Intrekgebied. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan als hiervoor vergunning is verleend door het bevoegd gezag. Vergunning wordt verleend als de waterwinfunctie hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het bevoegd gezag wint hiervoor, met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit, advies in bij de beheerder van het waterwingebied, voordat ze beslist op het verzoek om af te wijken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Antidubbeltelbepaling

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars verschillen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.

Artikel 11 Algemene bouwregels

Bestaande maten

Met deze regeling wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 van de regels – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.

Herbouw (bedrijfs)woningen

In het kader van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit betekent dat de afstandsmaten van woningen tot wegen niet bekend zijn. Om deze reden is de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamenteën uitgesloten. Middels een algemene afwijkingsregel of een algemene wijzigingsbevoegdheid wordt herbouw mogelijk gemaakt.

Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen zijn afzonderlijke bouwregels opgenomen. Op deze manier wordt voorkomen dat ondergrondse bouwwerken vanaf het maaiveld zichtbaar zijn

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State is gebleken dat wonen in bijgebouwen is toegestaan als dit niet expliciet is uitgesloten. Omdat dit niet gewenst is, wordt in deze algemene gebruiksregel wonen in bijgebouwen uitgesloten. Ook zijn prostitutiebedrijven en permanente bewoning van recreatiewoningen en plattelandkamers niet toegestaan.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

Grondwaterbeschermingsgebied

Dit artikel is opgenomen voor de aanwezige grondwaterbeschermingsgebied. Ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebieden is voor de regelgeving aangesloten bij de vigerende plannen en de Omgevingsverordening Overijssel.

Tevens zijn de reconstructiegebieden opgenomen als gebiedsaanduiding. De regels als gevolg van de Reconstructiewet zijn opgenomen in de betreffende artikelen. In dit artikel is uitsluitend een verwijzing opgenomen naar deze betreffende artikelen om te kunnen voldoen aan de digitale raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Algemene afwijkingsregels zijn opgenomen voor zaken die niet voor één specifieke bestemming gelden, maar in meerdere bestemmingen voorkomen en bijvoorbeeld gekoppeld zijn aan een aanduiding. In dit bestemmingsplan zijn algemene afwijkingsregels opgenomen voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, de herbouw van woningen en de realisatie van kleinschalige windturbines.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Naast de algemene afwijkingsregels zijn er ook een aantal algemene wijzigingsregels. Concreet gaat het om:

- verwijderen bestemming Waarde - Archeologie als uit nader onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- herbouw (bedrijfs)woningen.

De herbouw van (bedrijfs)woningen wordt, naast een algemene afwijkingsregel, ook via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Indien aangetoond kan worden dat aan de uiterste grenswaarde en de overige voorwaarden wordt voldaan, is herbouw buiten de bestaande fundamenteën toegestaan. Hiervoor dient wel een Verzoek hogere waarde te worden aangevraagd. Omdat dit uitsluitend mogelijk is in het kader van een bestemmingsplan of wijzigingsbevoegdheid, is deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

Artikel 18 Overgangsrecht

Overgangsrecht bouwwerken

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in lid 18.1. Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders.

Overgangsrecht gebruik

Lid 18.2 betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

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

Overgangsregels

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

Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 6.3 en 6.4 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Inmiddels is een ministeriële regeling van kracht waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen als hiervoor bedoeld maar sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan de plankosten op nul gesteld mogen worden.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een functieverandering. De kosten voor de planherziening zijn gedekt via de leges. Voor mogelijke planschadekosten is een overeenkomst gesloten. Voor het overige zijn er geen kosten die verhaald hoeven te worden.

Er bestaat derhalve geen verplichting om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is daarmee aangetoond.

6.3 Resultaten inspraak

Omwillen van een vlotte bestemmingsplanprocedure is gekozen om de voorontwerpfase over te slaan. De mogelijkheid tot het indienen van inspraak wordt hiermee achterwege gelaten. Op grond van artikel 2.1 van de Inspraakverordening kan elk bestuursorgaan zelf beslissen of zij een inspraakronde

noodzakelijk vindt of niet. In het onderhavige bestemmingsplan gaat het om een functieverandering, het is geen grootschalige nieuwe ontwikkeling. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan.

6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

Onderhavig bestemmingsplan valt binnen de provinciale vooroverleglijst van Gedeputeerde Staten van Overijssel. Dit betreft een lijst waarbij voor aangewezen categorieën is bepaald dat het wettelijk voorgeschreven vooroverleg met de provincie achterwege kan blijven. De ontwikkeling valt binnen de categorie A sub 1, woningbouw. Dit betreft plannen voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen, mits in lijn met de tussen gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken over wonen. Het voorliggende plan voorziet in de functieverandering van een maatschappelijke functie in wonen.

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

Vanuit het wateraspect is een digitale watertoets toegepast. naar aanleiding hiervan is contact geweest met het waterschap. Zij geven aan geen belemmeringen voor het verder in procedure brengen van het bestemmingsplan. Wel geven zij aan dat er contact gezocht moet worden met de Provincie Overijssel gezien de ligging van het gebied in grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied.

De provincie heeft op 18 juli 2013 ingestemd met het concept-ontwerpbestemmingsplan.

Naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan heeft de provincie per mail d.d. 26 september 2013 aangegeven:

'In reactie op de kennisgeving van de terinzageligging van het bovengenoemde plan laten wij u het volgende weten. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt onvoldoende waarom dit bedrijf, ook na de uitbreiding, op deze plek gevestigd moet blijven en niet naar een bedrijventerrein verplaatst kan worden. Naar onze mening is een uitgebreidere toelichting wenselijk. In uw mail van 24 september j.l. heeft u toegezegd in het vast te stellen bestemmingsplan hier aandacht aan te zullen schenken. Verder geeft het plan ons geen reden om GS te adviseren een zienswijze in te dienen.'

Conform de afspraken met de provincie is in de toelichting, paragraaf 2.2. van het bestemmingsplan nader onderbouwd waarom het bedrijf op deze locatie gevestigd moet blijven.

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan Biesterveldsweg 5 van de gemeente Deventer.

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P294-OW01 met de bijbehorende regels.

1.3 *verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0150.P294-OW01.

1.4 *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.

1.5 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengebouwd

twee of meer aan elkaar gebouwde woningen of bestaande woningen die door middel van splitsing als twee afzonderlijke wooneenheden aangemerkt zijn.

1.7 aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw

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

1.8 agrarisch bedrijf

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

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en boomkwekerij;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
- c. intensieve veehouderij: een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m² bedrijfsoppervlakte dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden, of dieren 'biologisch' en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, , in potten of in containers, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

1.9 afhankelijke woonruimte

een voor de huisvesting van een (zelfstandig) huishouden geschikt gebouw, dat ruimtelijk ondergeschikt is en/of een geheel vormt met het hoofdgebouw en blijvend onderdeel uitmaakt van de kavel van het hoofdgebouw.

1.10 ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten

het be- of verwerken van agrarische producten die afkomstig zijn van het eigen bedrijf of het be- of verwerken van agrarische producten die afkomstig zijn uit de eigen regio.

1.11 archeologisch onderzoek

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

1.12 archeologische verwachtingswaarde

de kans op het aantreffen van archeologische resten in een bepaald gebied.

1.13 archeologische waarde

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

1.14 bebouwing

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

1.15 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.

1.16 *bedrijf*

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

1.17 *bedrijfsplan*

een weergave van de huidige en toekomstige situatie van een bedrijf en haar omgeving waarin de doelstellingen op korte en lange termijn zijn weergegeven en waarin tevens richtlijnen zijn opgenomen om de doelstellingen te realiseren.

1.18 *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.

1.19 *bedrijfsvloeroppervlakte*

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.20 *beperkt kwestbare en kwestbare objecten*

objecten zoals opgenomen in artikel 1 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

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

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

1.22 *bestaande bedrijven*

bedrijven zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan; een bedrijf dat via nieuwvestiging in een landbouwontwikkelingsgebied is gerealiseerd, wordt na 5 jaar onder bestaand bedrijf gerekend.

1.23 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak.

1.24 *bestemmingsvlak*

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

1.25 *Bevi-inrichtingen*

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.26 *bevoegd gezag*

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.27 *biomassavergistingsinstallatie*

een afgesloten systeem van tanken/silo's dat gebruikt wordt voor de productie van energie uit biomassa (mest, bermafval, GFT en dergelijke).

1.28 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.

1.29 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.30 bouwvlak

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

1.31 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.

1.32 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (bedrijfs)woning.

1.33 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.34 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.

1.35 deel

een bedrijfsgedeelte in de stal of schuur dat aangebouwd is aan de bedrijfswoning.

1.36 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.

1.37 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.38 evenementen

gebeurtenissen die ten hoogste 5 dagen duren, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur.

1.39 extensieve dagrecreatie

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

1.40 extensiveringsgebied

een ruimtelijk begreemd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk is gemaakt.

1.41 gebouw

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

1.42 geluidsgevoelige objecten

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

1.43 gevoelige functies

woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen.

1.44 grote risicovolle functies

grote en grootschalige vormen van (dag- en verblijfs)recreatie, woningbouw (meer dan 10 respectievelijk 100 woningen); winkelcentra, bedrijven voor horeca, handel en dienstverlening), autowegen (inclusief parkeerterreinen, transferia), spoorwegen (inclusief emplacementen) en waterwegen (inclusief havens), bedrijventerreinen, buisleidingen voor gas, olie(producten) of chemicaliën; nieuwe rioolwaterzuiveringsinstallaties en diepteontgrondingen.

1.45 hellend dak

een afdekking van een gebouw of bouwwerk, die geen horizontale of gebogen vlakken bevat, met uitzondering van dakkapellen of vergelijkbare onderdelen.

1.46 hobbykas

een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.47 hobbymatige activiteiten

het uitoefenen van agrarische of natuurgerichte activiteiten die bijdragen aan het beheer van het landschap maar niet als volwaardig, reëel of deeltijd agrarisch bedrijf kunnen worden aangemerkt .

1.48 hoofdgebouw

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

1.49 horecabedrijf

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.50 inrichtingsplan

een inrichtingsplan is de grafische beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling waarin de situering van bouwwerken ten opzichte van elkaar en van de omgeving en het al dan niet aanbrengen van beplanting op een goede manier is weergegeven.

1.51 kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.52 kassen

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.53 karakteristiek

panden die op basis van de volgende criteria gewaardeerd zijn als karakteristiek:

- relatie met het landschap;
- erfstructuur en erfinrichting;
- streekeigen verschijningsvorm;
- herkenbaarheid en mate van gaafheid;
- architectuur en cultuurhistorische waarde;

de waardering van de karakteristieke eigenschappen hebben betrekking op hoofdgebouwen tenzij anders in bijlage 6 of 7 van deze regels is aangegeven.

1.54 kelder

een ruimte gesitueerd onder een gebouw die geen ruimtelijke uitstraling heeft en/of niet van buitenaf toegankelijk is.

1.55 kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning of bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen meldingsplicht op grond van het Activiteitenbesluit of vergunningplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, op een oppervlak van niet meer dan 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m² en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.56 kunstobject

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van culturele aard en bedoeld ter expositie al dan niet in de buitenlucht.

1.57 *landschappelijke inpassing*

de situering van de ontwikkeling waarbij rekening gehouden wordt met de landschappelijke kenmerken van de nabije omgeving en waarbij de ontwikkeling wordt ingepast middels bijvoorbeeld erfbeplanting.

1.58 *landschapsontwikkelingsplan*

het landschapsontwikkelingsplan zoals vastgesteld op 19 november 2008.

1.59 *landschapswaarde*

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

1.60 *landbouwontwikkelingsgebied*

een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van de reconstructie is voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij.

1.61 *langdurig*

ten minste 14 tot 18 uur per dag gedurende minimaal 1 jaar.

1.62 *manege*

een onderneming die gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.63 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.

1.64 natuurwaarde

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

1.65 nevenfunctie

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

1.66 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.

1.67 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.

1.68 onverharde wegen

een (zand)weg, zonder verhard oppervlak en functionerend als ondergeschikte verbinding tussen andere wegen en/of ontsluitingen van (agrarische) percelen.

1.69 overkapping

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

1.70 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.

1.71 peil

- a. 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;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: 10 cm boven de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.72 plattelandskamer

een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebouw of een pand, welke is bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in kamers en waar keuken en/of sanitair in een gemeenschappelijke ruimte is ondergebracht. Voor zover sprake is van 1 plattelandskamer dient gebruik te worden gemaakt van keuken en/of sanitair in het hoofdgebouw.

1.73 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.74 reconstructiegebied

een gebied waarvoor een reconstructieplan, als bedoeld in artikel 11 van de Reconstructiewet concentratiegebieden, is opgesteld.

1.75 recreatieverblijf

een gebouw of kampeermiddel, dat uitsluitend bedoeld is voor een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft.

1.76 reëel agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang van 40 tot 70 Nge.

1.77 relatie

een figuur dat aangeeft dat er sprake is van een gekoppeld bouwvlak waarbij de bepalingen met betrekking tot een 'enkel' bouwvlak van overeenkomstige toepassing zijn.

1.78 ruimtelijke kwaliteit

het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

1.79 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.

1.80 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.81 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.82 standplaats voor kampeermiddel

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.

1.83 stand still-principe

beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

1.84 stap vooruit-principe

het beginsel dat erop gericht is de risico's op verontreiniging van het grondwater te verminderen en de grondwaterkwaliteit te verbeteren.

1.85 teeltondersteunende voorzieningen

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:
 - 1. teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m (niet zijnde teeltondersteunende kassen of boomteelthekken) die maximaal 6 maanden op dezelfde locatie gebruikt mogen worden, waaronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, vraatnetten, boogkassen tot 0,5 m, hagelnetten, wandelkappen en schaduwhallen;
- b. permanente teeltondersteunende voorzieningen:
 - 1. laag: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden worden gebruikt, zoals bakken op stellingen, regenkappen en containervelden; hieronder worden niet verstaan teeltondersteunende kassen en

- boomteelthekken;
- 2. hoog: teeltondersteunende kassen met een bouwhoogte van meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden worden gebruikt.

1.86 verkoop agrarische producten

het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, voor zover deze producten op het eigen bedrijf zijn geteeld of het resultaat zijn van ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten.

1.87 verkoopvloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

1.88 vervolgfunctie

een of meer functies of een of meer activiteiten als alternatief voor de agrarische bedrijfsvoering die ter plaatse is beëindigd.

1.89 verwevingsgebied

een gedeelte van een reconstructiegebied ingericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten, zoals dat gedeelte dat is aangeduid als verwevingsgebied.

1.90 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang van meer dan 70 Nge.

1.91 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.

1.92 voormalig bedrijfsbebouwing

bebouwing dat niet meer in gebruik is voor de uitoefening van een (agrarisch) bedrijf.

1.93 waterbergingsgebied

een gebied waar, in tijden van overvloedige neerslag, water tijdelijk vastgehouden kan worden.

1.94 windturbine

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.95 woning

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

1.96 wooneenheid

een woning.

1.97 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.98 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

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 is.

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 tiphoogte van de windturbine.

2.6 *inhoud van een bouwwerk, niet zijnde een recreatiewoning*

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

2.7 inhoud van een recreatiewoning

tussen de onderzijde van de onderste grondvloer (inclusief ondergrondse gedeelten), de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1.8 onder a, b, e, f en g;

alsmede voor:

- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water;
- c. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);

met daaraan ondergeschikt:

- d. evenementen;
- e. extensieve dagrecreatie;

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

	max. aantal per bouwvlak	max. opper- vlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling (min./ max.)
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven	-	750 m ³	4,5 m	10 m	20°/55°**
bijgebouwen en overkappingen	-	100 m ²	-	3 m	6 m	12°/55°**
overige bedrijfsgebouwen	-	volledig bouwvlak	-	5,5 m	12 m	12°/55°**

erf- terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	of	-	-	-	-	1 m 1 m 2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		-	-	-	-	3 m	-

- = Niet van toepassing.

* = Zoals legaal aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

** = Niet van toepassing voor platte, ondergeschikte bouwdelen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- buitenopslag is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat de totale stapelhoogte ten hoogste 4 m bedraagt;
- buitenopslag ten behoeve van nevenfuncties is niet toegestaan;
- bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar;

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

3.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

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

3.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

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

- noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;

- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- e. voor het eenmalig ophogen van grond tot een hoogte van maximaal 25 cm met een maximale oppervlakte van 2.000 m²;
- f. het genoemde onder e is niet van toepassing op gronden met de dubbelbestemmingen Waarde - Landschap - 1 met een zone van 50 m rondom die dubbelbestemming en op gronden met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied en binnen het bouwvlak.

3.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 3.1 onder c bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

3.5 Wijzigingsbevoegdheden

3.5.1 Ten behoeve van nieuwe natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden te wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheerschap wordt gerealiseerd of in het kader van de realisatie van een nieuw landgoed of als er contractueel is vastgelegd dat gronden worden overgedragen aan een terreinbeherende instantie;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;
- c. de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 3.1 onder c mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.5.2 Ten behoeve van waterberging

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

- a. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;
- b. de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 3.1 onder c mogen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven vallende in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; alsmede voor:
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel koel/vriesproducten' tevens een groothandel in koel/vriesproducten.
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- evenementen;
- het verhandelen van ter plaatse vervaardigde goederen;

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;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling (min./max.)
bedrijfswoning (inclusief aanbouwen)	één, tenzij middels een maatvoering-aanduiding anders is aangegeven	de oppervlakte van de woning moet passend zijn binnen de middels een maatvoering-aanduiding 'maximale bebouwing' aangegeven toegelaten oppervlakte	750 m ³	4,5 m	10 m	20°/55°
bijgebouwen en overkappingen	-	100 m ²	-	3 m	6 m	20°/55°

overige (bedrijfs)gebouwen	-	de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing moet passend zijn binnen de middels een maatvoering-aanduiding 'maximale bebouwing' aangegeven toegelaten oppervlakte aan bebouwing	-	5,5 m	10 m	12°/55°
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - overige plaatsen	-	-	-	-	1 m 2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- Niet van toepassing.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

- ter plaatse van het middels de figuur 'relatie' gekoppelde bestemmingsvlak zijn 2 bedrijfswoningen toegestaan;
- ter plaatse van het middels de figuur 'relatie' gekoppelde bouwvlak is maximaal 2000 m² aan bebouwing toegestaan;
- nieuwe Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- per bedrijf mag de oppervlakte van het kantoor niet meer bedragen dan 50% van het totale vloeroppervlak met een maximum van 400 m² per bedrijf;
- de verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan;
- bevi-bedrijven zijn niet toegestaan;
- overige detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de hoofdfunctie;
- horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de hoofdfunctie;
- buitenopslag met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalige bedrijfsbebouwing' buitenopslag niet is toegestaan, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven;
- het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Ten behoeve van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.1 sub a om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 onder a genoemd.

4.5 Wijzigingsbevoegdheden

4.5.1 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een bedrijf – vervolgfuncties toegestaan zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt het volgende:
 1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
 3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd, met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- d. indien er sprake is van het bepaalde onder b dient door middel van een inrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsonwikkelingsplan;
- e. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
- f. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- k. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- l. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- m. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- n. de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwonwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt;
- o. het aantal woningen mag niet toenemen;

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. houtoogst;
- d. water;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, bruggen, paden, recreatieve voorzieningen en trafohuisjes.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het beheer en het onderhoud, een schuilhut of informatievoorziening van de terreinen, met inachtneming van het volgende:

- a. het gebouw dient noodzakelijk te zijn voor het beheer en onderhoud, een schuilhut of informatievoorziening;
- b. de oppervlakte per gebouw bedraagt ten hoogste 50 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de bestaande natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

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

5.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, 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, herprofilen 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.

5.4.2 *Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming of de gebiedsaanduiding betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds moeten worden gemeld in het kader van de Boswet.

5.4.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen, daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken;

met daaraan ondergeschikt:

- de in tabel 6.1 vermelde toegestane nevenfuncties;
- bed & breakfast;
- evenementen;

Tabel 6.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van streekeigen agrarische producten	-	100
in pandige opslag en stalling	-	500 m ²
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
kano-, boot- of fietsenverhuur	-	100

- = Niet van toepassing.

6.2 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;
- bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevel gebouwd worden;
- de afstand tussen de woning en het bijgebouw bedraagt ten hoogste 20 m;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling
woningen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis'	één	bestaand**	-	4,5 m	10 m	20°/55°*

overige woningen (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij middels een maatvoeringaan duiding anders is aangegeven	750 m³	-	4,5 m	10 m	20°/55°
overige bijgebouwen overkappingen	-	-	100 m²	3 m	6 m	20°/55°
gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing'	-	bestaand**	bestaand*	bestaand**	bestaand**	bestaand**
lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - overige plaatsen	-	-	-	-	1 m 2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- = Niet van toepassing.

* = Niet van toepassing voor platte, ondergeschikte bouwdelen.

** = Zoals legaal aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

met dien verstande dat:

- e. voor de reeds bestaande bijgebouwen boven de 100 m² het volgende geldt:
 1. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
 2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
 3. het gebruik van kassen, anders dan hobbykassen is in geen geval toegestaan;
 4. van het bepaalde onder 2 kan eenmalig worden afgeweken indien bebouwing boven de 100 m², niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 250 m²;

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Ten behoeve van het maximum oppervlak aan bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 teneinde het maximum oppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m², met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt 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. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

6.3.2 *Ten behoeve van nieuwbouw bij voormalig agrarische bedrijven*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 onder e. teneinde nieuwbouw toe te staan met inachtneming van het volgende:

- a. er dient sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen plaats te vinden, hierbij geldt het volgende:
 1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
 3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;
- b. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsonwikkelingsplan.

6.4 *Specifieke gebruiksregel*

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

- a. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- b. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- c. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4 tenzij middels een maatvoeringsaanduiding anders is aangegeven. In dat geval geldt het aantal kamers zoals aangegeven middels de maatvoeringsaanduiding;
- d. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing;
- e. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.
- f. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

6.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. uitsluitend de nevenfuncties kleinschalig kamperen en plattelandskamers zijn toegestaan;
- b. kleinschalig kamperen en de plattelandskamers dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- e. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- f. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;

- h. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- i. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m²;
- j. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 - 1. de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 - 3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
 - 4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 - 5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 - 6. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- k. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
 - 1. het aantal kamers op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' bedraagt ten hoogste 5, met dien verstande dat de oppervlakte per kamer ten hoogste 50 m² bedraagt;
 - 2. het aantal kamers op overige gronden bedraagt ten hoogste 1, met dien verstande dat de oppervlakte ten hoogste 50% bedraagt van het oppervlak van het bijgebouw met een maximum van 50 m²;
 - 3. de afstand tussen de plattelandskamers en het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 25 m.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 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 middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarden.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarde, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen 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 archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b, sub 1 en 2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag 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 grondbewerkingen dieper dan 50 cm onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die in bodemingreep dieper dan 50 cm tot gevolg hebben;

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

7.3.2 *Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 7.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 7.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 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 een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 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.

Artikel 8 Waarde - Landschap - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende bestemming(en), bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen, te weten:

- a. openheid;
- b. reliëf;

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

8.2.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

8.2.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 8.2.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden binnen een bouwvlak;
- b. reeds vergunningplichtig zijn ingevolge de andere voor deze gronden geldende bestemming(en);
- c. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

8.2.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden, zoals in lid 8.2.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 8.1 bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 9 Waterstaat - Intrekgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Intrekgebied' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor functies die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van ten hoogste 2 m;
 2. bebouwing ten behoeve van de waterleidingmaatschappij;
- 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 het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- c. het bepaalde onder a, b en c is niet van toepassing op gronden voorzien van een bouwvlak.

9.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 teneinde in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies toe te staan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a kunnen nieuwe grootschalige risicovolle functies in intrekgebieden alleen worden toegestaan als dit noodzakelijk is vanuit een zwaarwegend maatschappelijk belang, waarvoor redelijke alternatieven ontbreken en mits voldaan wordt aan het stap vooruit-principe.
- c. in afwijking van het bepaald in lid 9.1 en onverlet het bepaalde in dit artikel onder a en b kunnen binnen intrekgebieden met stedelijke functies nieuwe grootschalige risicovolle functies worden toegestaan mits deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en aan het stand still-principe.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

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

11.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

11.3 Herbouw (bedrijfs)woningen

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt dat algehele herbouw van (bedrijfs)woningen uitsluitend mag plaatsvinden op of binnen de bestaande funderingen.

11.4 Ondergronds bouwen

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

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

geen maximale inhoudsmaat voor het ondergrondse bouwwerk.

Artikel 12 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. de bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer en brandblusvoorzieningen;
- b. een brandweeringang;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

- a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
- b. Het gebruik van plattelandskamers voor permanente bewoning is niet toegestaan.
- c. Het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning is niet toegestaan.
- d. Prostitutiebedrijven zijn niet toegestaan.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' de volgende regels:

- a. de gronden zijn bestemd voor functies die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening en de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van drinkwatervoorziening;
- b. op de gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van ten hoogste 2 meter;
 2. bebouwing ten behoeve van de waterleidingmaatschappij;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b teneinde in grondwaterbeschermingsgebieden ook nieuwe niet-risicovolle functies toe te staan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c kunnen nieuwe grote of grootschalige risicovolle functies in intrekgebieden alleen worden toegestaan als dit noodzakelijk is vanuit een zwaarwegend maatschappelijk belang, waarvoor redelijke alternatieven ontbreken en mits voldaan wordt aan het stap-voorstap-principe;
- e. in afwijking van het bepaalde a. onverlet het bepaalde onder c. en d. kunnen binnen intrekgebieden met stedelijke functies nieuwe grootschalige risicovolle functies worden toegestaan mits deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en aan het stand still-principe;

14.2 Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

De gronden met de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' zijn bedoeld voor het weergeven van de extensiveringsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet

14.3 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

De gronden met de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn bedoeld voor het weergeven van de Verwevingsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 onder a ten behoeve van het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw/bedrijfsgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

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

15.2 Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.3 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- c. de nieuwe (bedrijfs)woning mag niet worden gerealiseerd op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- g. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

15.3 Kleinschalige windturbines

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 ten einde de realisatie van windturbines mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. windturbines zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. per bouwvlak is ten hoogste 1 windturbine toegestaan;
- c. de tiphoogte van een windturbine bedraagt ten hoogste 25 m;
- d. er dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 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.

16.2 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen mogelijk te maken met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- c. de nieuwe (bedrijfs)woning mag niet worden gerealiseerd op gronden gelegen binnen 50 m van Hoogspanningsverbindingen;
- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- g. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

Artikel 17 Overige regels

17.1 *Werking wettelijke regelingen*

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

17.2 *Relatie*

Indien er blijkens het figuur 'relatie' sprake is van een gekoppeld bouwvlak, dan zijn voor het gebruik, het bouwen, bevoegdheid tot afwijken en wijzigingsbevoegdheden, de bepalingen met betrekking tot een 'enkel' bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

17.3 *Toegelaten gebruik in afwijking van de bestemming*

De in hoofdstuk 2 opgenomen afwijkingen voor nevenfuncties worden geacht te zijn verleend voor zover het activiteiten betreft die voldoen aan de regels voor nevenfuncties en voor zover de activiteiten legaal aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dan wel kunnen worden ontplooit middels een verleende omgevingsvergunning, afwijking, ontheffing of vrijstelling.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsregels

18.1 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 of omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder lid a 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.

18.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
 - b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
 - c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan 'Biesterveldsweg 5'.

bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-Code	OMSCHRIJVING		AFSTANDEN IN METERS	Categorie	INDICES								
		NR			Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand		Verkeer	Visueel	Bodem	Lucht
01		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1			
0111, 0113	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1G	1			
0112		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1G	1			
0112	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1G	1			
0112		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1			
0122		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1P	1			
0124	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1			
0124		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1			
0125		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1P	1			
0125		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1P	1			
0125	A	Telecommunicatiebedri jven	0	0	10 C	0	10	1	1P	1			
0125	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1P	1			
014	A	Computerservice- en informatietechnologie- bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1P	1			
014		Maatschappij- en geesteswetenschappel ijk 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			

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant	w	week
<	kleiner dan	j	jaar
>	groter	B	bodemverontreiniging
=	gelijk aan	C	continu
cat.	categorie	D	divers
e.d.	en dergelijke	L	luchtverontreiniging
kl.	klasse	Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
n.e.g.	niet elders genoemd	R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
o.c.	opslagcapaciteit	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
p.c.	productiecapaciteit	G/P	verkeersaantrekkende werking goederenvervoer/personenvervoer:
p.o.	productieoppervlak		1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking
b.o.	bedrijfsoppervlak		2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking
v.c.	verwerkingscapaciteit		3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking
u	uur		
d	dag		

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW												
0112	0	Tuinbouw:												
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30		2	1	G
0112	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30	C		10		100		3.2	1	G
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30	C		10		30		2	1	G
0112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30		2	1	G
014	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:												
014	1	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50			10		50	D	3.1	2	G
014	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30			10		30		2	1	G
014		- algemeen met opslag bestrijdingsmiddelen > 10 ton: zie SBI-code 51.55												
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50			10		50		3.1	2	G
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30			10		30		2	1	G
0142		KI-stations	30	10	30	C		0		30		2	1	G
05	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN												
0501.1		Zeevisserijbedrijven	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
0501.2		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	C		10		50		3.1	1	G
0502	0	Vis- en schaaldierkwekerijen												
0502	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50	C		0		100		3.2	1	G
0502	2	- visteeltbedrijven	50	0	50	C		0		50		3.1	1	G
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN												
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:												
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D	3.2	2	G
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1.000 m ²	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1.000 m ²	50	0	50	C		30		50		3.1	1	G
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	30	0	50			10		50		3.1	1	G
151	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1	1	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50			10		50		3.1	2	G
152	0	Visverwerkingsbedrijven:												
152	5	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 1.000 m²	100	10	50			30		100		3.2	1	G
152	6	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30			10		50		3.1	1	G
1531	0	Aardappelproductenfabrieken:												
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50			50	R	50		3.1	1	G
1532, 1533	0	Groente- en fruitconserverfabrieken:												
1532, 1533	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2	1	G
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2	2	G
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2	2	G
1551	0	Zuivelproductenfabrieken:												
1551	3	- melkproductenfabrieken v.c. < 55.000 ton/jaar	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30			0		30		2	1	G
1561	0	Meelfabrieken:												
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:												
1581	1	- v.c. < 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2	1	G
1581	2	- v.c. >= 7.500 kg meel/week	100	30	100	C		30		100		3.2	2	G
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30		100		3.2	2	G
1584	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:												
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50			30		100		3.2	2	G
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2	1	G
1584	5	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50			30	R	100		3.2	2	G
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2	1	G
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10		50		3.1	2	G
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:												
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30			10		100		3.2	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:											
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10		100	3.2	2	G
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	10	0	30	C		0		30	2	1	G
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100	3.2	3	G
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100	3.2	2	G
172	0	Weven van textiel:											
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100	3.2	2	G
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50	3.1	2	G
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50	3.1	1	G
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50	3.1	1	G
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50	3.1	1	G
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50	3.1	1	G
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)											
192		Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D 3.1	2	G
193		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50	3.1	2	G
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE											
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100	3.2	2	G
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:											
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50	3.1	2	G
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100	3.2	3	G
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100	3.2	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50			0		50		3.1	1	G	
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30		2	1	G	
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN													
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:													
2112	1	- p.c. < 3 ton/uur	50	30	50	C		30	R	50		3.1	1	G	
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	G	
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:													
2121.2	1	- p.c. < 3 ton/uur	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	G	
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10		100		3.2	3	G	
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10		100		3.2	3	G	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2	1	P	
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1	1	G	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1	1	G	
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE; BEWERKING SPLIJT- /KWEESTOFFEN													
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R	100		3.2	2	G	
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN													
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:													
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1	2	G	
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:													
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50		100		3.2	3	G	
2464		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100			50	R	100		3.2	3	G	
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50		3.1	3	G	

[illegible]

[illegible]

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
29	1	- p.o. < 2.000 m²	30	30	100			30		100	D	3.2	2	G
29		- reparatie van machines en apparaten, zonder proefdraaien verbrandingsmotoren ≥ 1 MW	30	30	50			30		50		3.1	1	G
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS												
30	A	Kantoomachines- en computerfabrieken, inclusief reparatie	30	10	30			10		30		2	1	G
31	-	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN												
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100		3.2	2	G
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2	1	G
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMMUNICATIEAPPARATEN EN -BENODIGDHEDEN												
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1	2	G
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1	1	G
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	30			0		30		2	1	G
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS												
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven												
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	G
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)												
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:												
351	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
351	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2	2 G
351		- onderhoud/repairatie metalen schepen < 25 m, incidenteel bouwen	30	50	50			30		50		3.1	2 G
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:											
352	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2	2 G
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:											
354		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2 G
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2	2 G
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2	2 G
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10			0		10		1	1 P
362		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	30	10	10			10		30		2	1 G
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2 G
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2 G
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30			0		30		2	1 P
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30		50	D	3.1	2 G
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER											
40	B0	Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:											
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, gft en reststromen voedingsindustrie	100	50	100			30	R	100		3.2	2 G
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100			30	R	100		3.2	2 G
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:											
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10		30		2	1 P
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30		50		3.1	1 P
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50		100		3.2	1 P
40	D0	Gasdistributiebedrijven:											
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties, categorie A	0	0	10	C		10		10		1	1 P
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	0	0	30	C		10		30		2	1 P

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	0	0	50	C		50	R	50	3.1	1	P
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:											
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C		50		100	3.2	1	P
40	E2	- blokverwarming	10	0	30	C		10		30	2	1	P
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER											
41	A0	Waterwinning-/bereidingbedrijven:											
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en/of straling	10	0	50	C		30		50	3.1	1	G
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
41	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10		30	2	1	P
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10		100	3.2	1	P
45	-	BOUWNIJVERHEID											
45		Bouwbedrijven/aannemers algemeen											
45	0	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10		100	3.2	2	G
45	1	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 1000 m²: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50	3.1	2	G
45	2	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. <= 1.000 m²	0	10	30			10		30	2	1	G
453		Bouwinstallatie algemeen	10	10	30			30		30	2	1	G
453		Installatie sanitair/centrale verwarmingsapparatuur indien met spuitertij	50	30	50			30		50	3.1	1	G
453		Elektrotechnische installatie	10	10	30			10		30	2	1	G
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501		Groothandel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	10	10	100			10		100	3.2	2	G
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100	3.2	1	G
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10	1	1	G
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50	3.1	1	G
503, 504		Groothandel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30	2	1	P
51	-	GROOTHANDEL EN OPSLAG											
5121	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50			30	R	50	3.1	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
5123		Groothandel in levende dieren	50	10	100	C		0		100	3.2	2	G
5124		Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50	3.1	2	G
5125, 5131		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R	50	3.1	2	G
5132, 5133		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50	3.1	2	G
5148.7	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:											
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50	3.1	2	G
5151.1	0	Groothandel in vaste brandstoffen:											
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50	3.1	2	P
5151.2	0	Groothandel in vloeibare brandstoffen:											
5151.2		- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	0	10			10		10	1	1	G
5151.2		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. < 10 m³	10	0	10			50	R	50	3.1	1	G
5151.2		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			100	R	100	3.2	1	G
5151.2		- bovengronds, K3-klasse: o.c. < 10 m³	10	0	10			10		30	2	1	G
5151.2		- bovengronds, K3-klasse: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			50		50	3.1	1	G
5151.2	0	Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, lpg (in tanks)):											
5151.2		- bovengronds, < 2 m³	0	0	0			30		30	2	1	G
5151.2		- bovengronds, 2 - 8 m³	10	0	0			50	R	50	3.1	1	G
5151.2		- bovengronds, 8 - 80 m³	10	0	10			100	R	100	3.2	1	G
5151.2		- ondergronds, < 80 m³	10	0	10			50	R	50	3.1	1G	G
5151.2		Gasvormige brandstoffen in gasflessen											
5151.2		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10	1	1	G
5151.2		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	10	0	10			30	R	30	2	1	G
5151.2		Niet-reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld	10	0	10			50		50	3.1	1	G
5151.3		Groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	100	0	30			50		100	3.2	2	G
5152.1	0	Groothandel in metaalertsen:											
5152.2 /.3		Groothandel in metalen en -halfabricaten	0	10	100			10		100	3.2	2	G
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:											
5153	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	10	50			10		50	3.1	2	G
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	10	30			10		30	2	1	G

[illegible]

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
63	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER												
631		Loswal	10	30	50			30		50		3.1	2	G
6312	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1	2	G
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30		100		3.2	2	G
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN												
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	10	0	50			10		50	D	3.1	2	G
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D	3.1	2	G
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
725		Onderhoud en reparatie computers en kantoormachines	0	0	10			0		10		1	1	P
72	B	Datacentra	0	0	30	C		0		30		2	1	P
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK												
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30		2	1	P
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING												
74701		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D	3.1	1	P
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING												
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:												
9001	B	Rioolgemalen	30	0	10	C		0		30		2	1	P
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven en dergelijke	50	30	50			10		50		3.1	2	G
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50		3.1	2	G
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:												
9002.2	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2	1	G
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1	1	G
9002.2	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2	1	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30		2	1	G
9002.2	C0	Composteerbedrijven:												
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jaar	100	100	100			10		100		3.2	2	G
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING												
9301.1	A	Wasserijen en linnenverhuur	30	0	50	C		30		50		3.1	2	G
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50		3.1	2	G
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2	1	G

