

Blankenadijk 2

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke onderbouwing	15
3.1	Beleidskaders	15
3.2	Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit	20
3.3	Cultuurhistorie en Monumenten	21
3.4	Archeologie	21
3.5	Milieukwaliteitseisen	22
3.6	Leidingen en kabels	26
3.7	Waterhuishouding	26
3.8	Mobiliteit	29
3.9	Welstand	29
Hoofdstuk 4	Planopzet en juridische aspecten	31
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	33
Regels		35
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	37
Artikel 1	Begrippen	37
Artikel 2	Wijze van meten	42
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	43
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	43
Artikel 4	Wonen	46
Artikel 5	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1	48
Hoofdstuk 3	Algemene regels	51
Artikel 6	Antidubbelregel	51
Artikel 7	Algemene bouwregels	52
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	53
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	54
Artikel 10	Overige regels	55
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	57
Artikel 11	Overgangsrecht	57
Artikel 12	Slotregel	58
Bijlagen bij de regels		59
Bijlage 1	Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	60

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

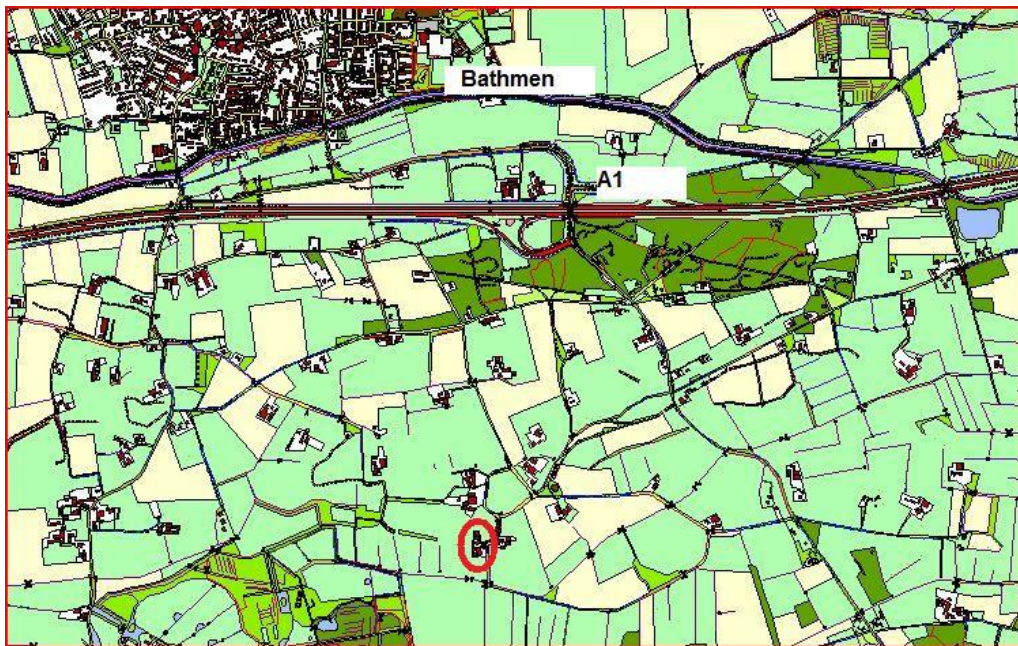
Bij de gemeente Deventer is op 17 november 2009 een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen binnengekomen voor het gedeeltelijk vernieuwen van een boerderij en het oprichten van twee schuren op het perceel Blankenadijk 2 te Bathmen, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie I, nummer 195. Dit verzoek werd op 9 maart 2010 gevolgd door een aanvraag voor een herziening bestemmingsplan om de woonfunctie in een karakteristieke voormalige agrarisch schuur mogelijk te maken.

In het kader van het VAB-beleid (beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen) komt een karakteristieke voormalig agrarische schuur in aanmerking voor functiewijziging naar wonen. Gezien de algehele landschappelijke en ruimtelijke verbetering van dit perceel werkt de gemeente mee aan deze aanvragen.

Plangebied

Het perceel Blankenadijk 2 ligt in het gebied ten zuiden van Bathmen, tussen de snelweg A1 en de grens tussen de provincies Overijssel en Gelderland. Het perceel bevindt zich circa 3 km ten zuiden van het dorp Bathmen aan de westkant van de Blankenadijk.

In de volgende figuur is de ligging van het plangebied met een rode cirkel aangegeven.



Globale ligging plangebied "Blankenadijk 2"

Planologisch regime

Voor het bovengenoemde perceel geldt momenteel het bestemmingsplan Buitengebied 1994 (Bathmen), vastgesteld op 20 oktober 1994 en goedgekeurd op 26 april 1995.

Het beoogde plan is in strijd met dit vigerende bestemmingsplan. Het perceel heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid en voor de instandhouding van de aldaar voorkomende landschappelijke waarden. Op basis van de voorschriften mogen binnen het bouwperceel onder meer één agrarisch bedrijf met bedrijfswoning van maximaal 600 m³ en bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. De functie wonen (zonder agrarische bedrijfsvoering) en het plan voor functiewijziging is in strijd met de bestemmingsbepalingen, omdat er na realisatie van de beoogde functiewijziging sprake is van een woonfunctie en een aanzienlijk grotere woning dan 600 m³ in het plangebied.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de woonbestemming voor het gehele plangebied inclusief de beoogde bebouwing juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

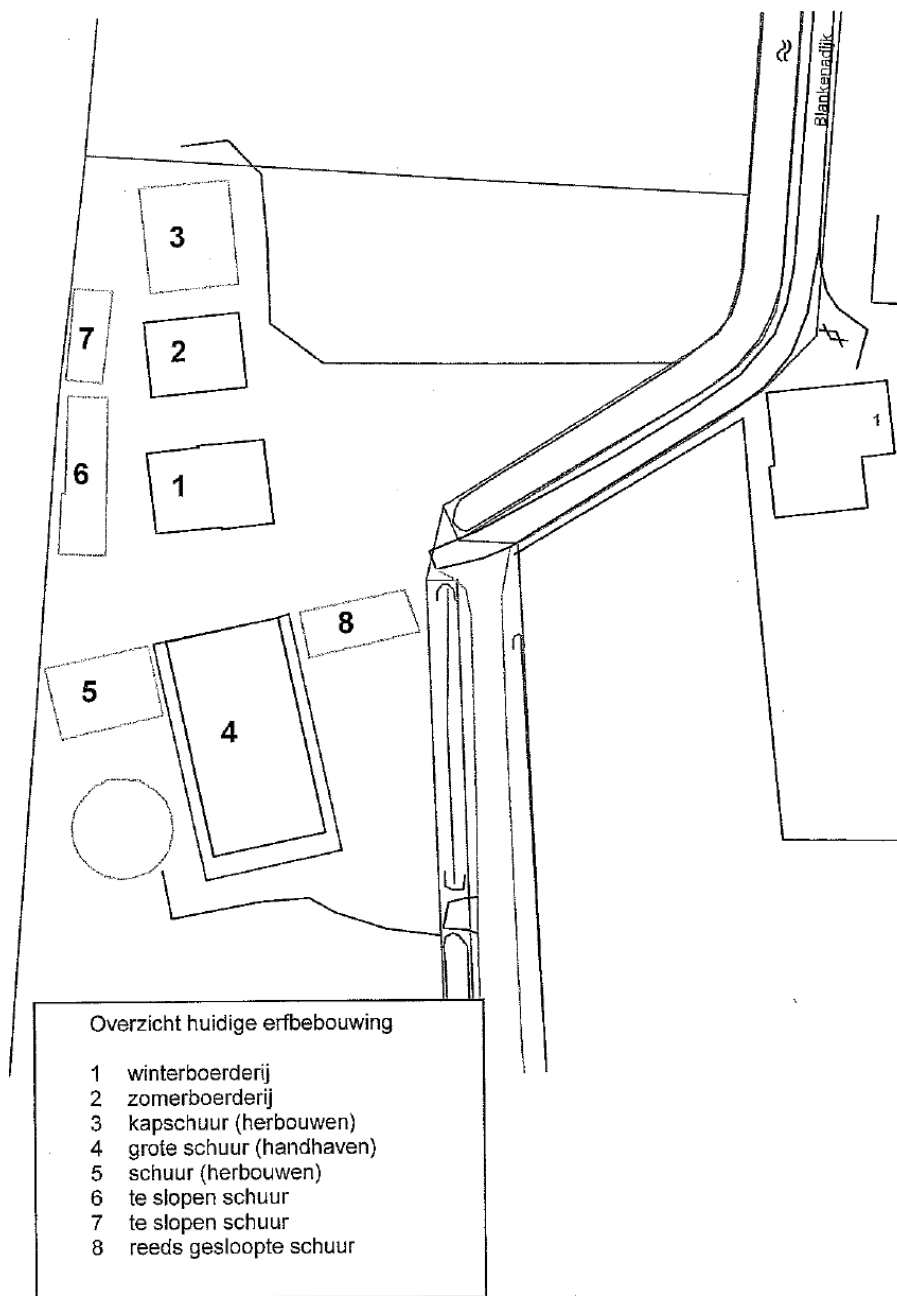
Huidige situatie

Het perceel ligt in een dekzandruggenlandschap. Dit landschap is een afwisseling van open en meer verdichte landschappen. Erven zijn gesitueerd langs de randen van essen. Ook komen er zogenaamde knoopenerven voor; dit erftype organiseerde met routes en beplantingen het omliggende landschap.



Luchtfoto bestaande situatie

Het bestaande erf van de Blankenadijk 2 ligt open in het omliggende landschap. Er komen geen landschappelijke overgangen voor. Aan de voorzijde van de boerderij is een tuin aangelegd.



Bebouwing bestaande situatie

Op het erf is een als karakteristiek gewaardeerd ensemble aanwezig van een winterboerderij (de hoofdwooning met stal - in bovenstaande afbeelding nummer 1) en de zomerboerderij (het voormalig verblijf van de knecht - nummer 2). De buitenzijde van de zomerboerderij is nog bijzonder oorspronkelijk met de grote getoogde deuren in de achtergevel en de kleinere deuren in de zijgevel. Rondom het samenstel van de zomer- en winterboerderij ligt een vijftal schuren gegroepeerd: één ontsierende kapschuur (3), drie kleinere minder behoudenswaardige schuren (5, 6 en 7) en een grote behoudenswaardige schuur (4). Eén kleine schuur (8) is inmiddels reeds gesloopt.



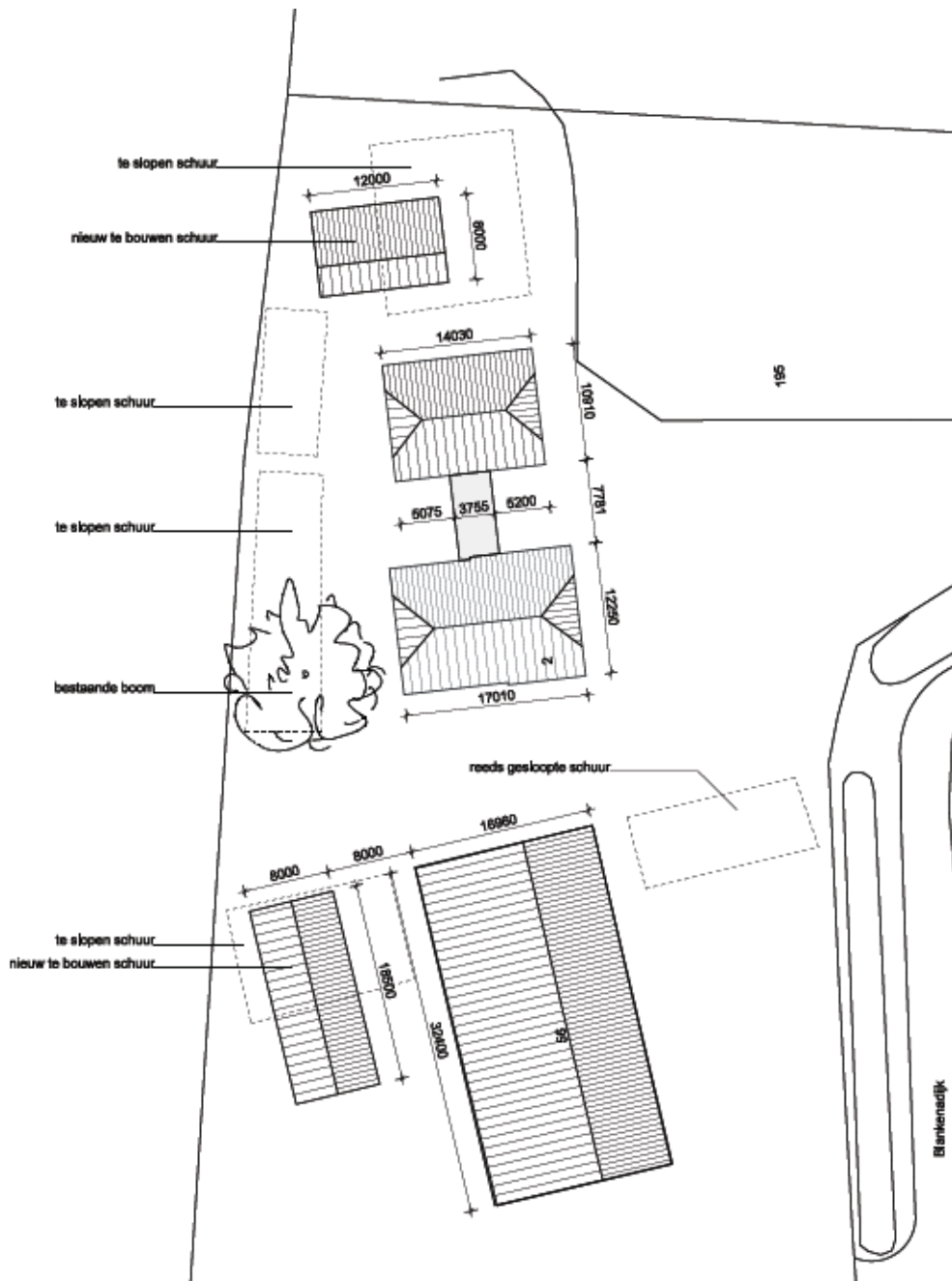
Foto's bestaande situatie: vanaf linksboven met de klok mee: 1: voorgevel winter- en zomerboerderij; 2: linkerzijgevel winterboerderij; 3 achtergevel zomer- en winterboerderij; 4. linker zijgevel zomerboerderij

Toekomstige situatie

Functioneel

Van de winterboerderij wordt de deel ingericht als woonruimte. Onderdeel van de woonfunctie vormt het voornemen van initiatiefnemer om te fungeren als pleeggezin. Tussen de zomer- en de winterboerderij wordt een tussenlid, in de vorm van een overloop tussen beide gebouwen, gerealiseerd. De zomerboerderij, die deel uitmaakt van het karakteristieke ensemble, wordt verbouwd tot woonruimte. In de bijgebouwen wordt hobbymatig vee gehouden.

De kapschuur (3) en de kleine schuur (5) worden gesloopt en kleiner teruggebouwd in een meer passende, karakteristieke bouwstijl. Het grootste volume op het erf (4), blijft gehandhaafd. In deze schuur is een kantoor- en hobbyruimte voorzien. De drie overige kleinere schuren (6, 7 en 8) worden gesloopt.



Bebouwing toekomstige situatie

Stedenbouwkundig

In het kader van het onderhavige project wordt een tussenlid tussen de winter- en zomerboerderij gebouwd. Daarnaast worden de kapschuur en een kleine schuur hergebouwd.

De aanvragers willen de woonruimte ook deels aanwenden om als pleeggezin te kunnen functioneren, waarvoor één grote aaneengesloten woonruimte nodig is.

Door een koppeling krijgen de zomer- en winterboerderij ruimtelijk en functioneel weer een relatie met elkaar. De zomer- en winterboerderij kunnen weer aanvullend op elkaar zijn, net zoals ze dat in het verleden waren. In het toekomstige gebruik verdelen de verschillende woonfuncties zich over de zomer- en winterboerderij. Cultuurhistorisch wordt er op deze wijze voortgebouwd op het principe van twee, elkaar complementerende, boerderijen.

Bij het realiseren van het tussenlid geldt dat deze in massa en vorm sterk ondergeschikt moet zijn aan de zomer- en winterboerderij. De tussenverbinding krijgt beperkte afmetingen. De tussenverbinding wordt tenminste 5 meter terugliggend ten opzichte van de voor- en achtergevel van de zomerboerderij gesitueerd. Bij de materiaalkeuze en detaillering moet gekozen worden voor lichte en transparante materialen. De vormgeving moet 'slank' zijn.

Voor de herbouw van de kapschuur en de kleine schuur geldt dat deze nieuwe schuren in omvang en volume duidelijk ondergeschikt worden aan de zomerboerderij, waardoor de boerderijen als primaire gebouwen op het erf herkenbaar worden en blijven. Voor de gevels wordt gebruikt gemaakt van hout en/of baksteen. Dakvlakken worden bij voorkeur gedekt met keramische pannen. De kapschuur en de kleine schuur krijgen een duidelijke lengte-breedte verhouding en de lengterichting (nokrichting) van deze schuur wordt parallel aan de naastliggende bebouwing gesitueerd.

Inrichtingsplan

In het kader van de onderhavige ontwikkeling is een (erf)inrichtingsplan opgesteld dat voorziet in kleinschalige beplanting rond de erven (zie onderstaande figuur).

Er wordt terughoudend omgegaan met beplantingen. Ten aanzien van het overige erf wordt in de directe nabijheid van de bebouwing erfbepanting aangebracht of een siertuin aangelegd. Nieuwe erfbepanting in de vorm van solitair of groepsgewijs geplaatste bomen en hagen kunnen worden geplant, onder de voorwaarde dat het erf een open karakter krijgt dat overgaat in het landschap.

Rondom de bebouwing wordt als bestrating een gebakken klinker toegepast, naar de randen van het erf toe aangevuld met halfverharding en (bestaande) betonklinkers.



Bestaande bomen: Donker groen

Bomen aanplant 2009: Donkerbruin

Bomenaanplant 2010: Geel

Heggen: Oranje. Hoogte 100-120 cm.

Heesterbeplanting: Paars

Rozenwand: Blauw (ramblers)

Lage vakbeplanting: Grijsgroen

Gazon: Groen

Weide: Lichtgroen

Groente, bloementuin: Beige

Erfbeplantingsplan

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

Inleiding

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

3.1 Beleidskaders

Rijksbeleid

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

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2009

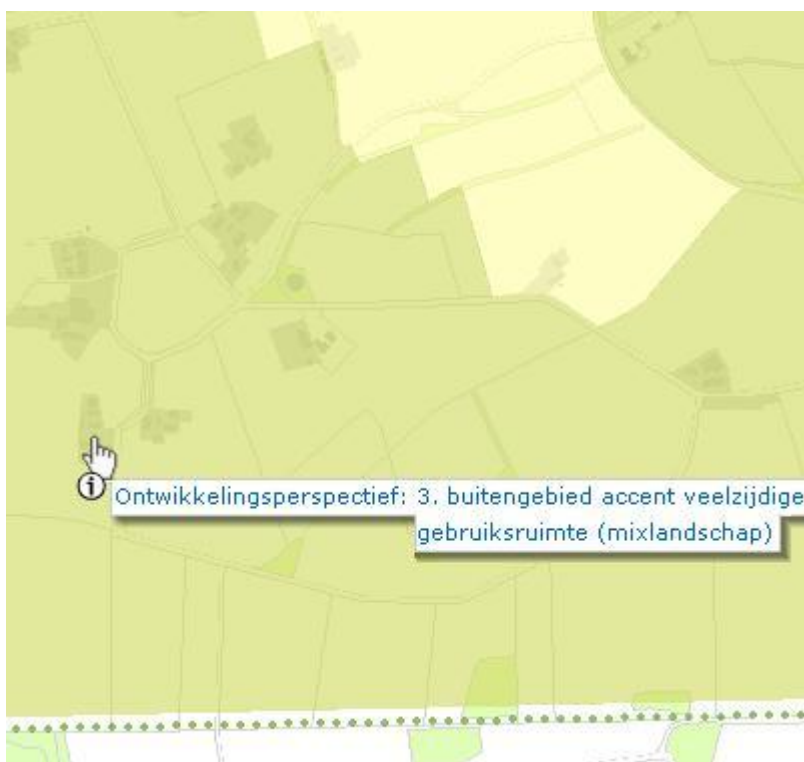
De Omgevingsvisie is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft het integrale, provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De rode draden van de Omgevingsvisie zijn ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Om de provinciale ambities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



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de sturingsfilosofie van vitale coalities: met partners een gezamenlijke visie of doel delen en dan ieder in eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komen. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) 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. Dit is het geval bij de ontwikkeling aan de Blankenadijk 2. Het gaat om het, op grond van het VAB-beleid, mogelijk maken van woonruimte in karakteristieke voormalige agrarische bebouwing. De bestemmingsplanherziening leidt tot renovatie van deze agrarische bebouwing, waardoor de kans op behoud van de bebouwing aanzienlijk vergroot wordt.



Gebiedskenmerken Omgevingsvisie provincie Overijssel

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

3. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskenmerkcatalogus de volgende gebiedskenmerken:
 - a. natuurlijke laag: het plangebied ligt op een 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 nieuwe inrichting van het perceel aan de Blankenadijk 2 past bij deze ambitie. De ontwikkeling is erop gericht om de huidige situatie te versterken.
 - b. 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. Het onderhavige plan past bij deze ambitie. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt. Landschapsontsierende bebouwing wordt verwijderd. De hoeveelheid rood in de nieuwe situatie vermindert;
 - c. stedelijke laag: het plangebied wordt niet aangeduid in de stedelijke laag;
 - d. lust- en leisurelaag: het plangebied wordt niet aangeduid in de lust- en leisurelaag.

Conclusie voor het plangebied

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

Omgevingsverordening

Om het beleid dat is verwoord in de Omgevingsvisie door te laten werken is de Omgevingsverordening opgesteld. De Omgevingsverordening is vastgesteld in juli 2009.

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

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

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

Voor onderhavig plangebied is meer specifiek de regeling voor gemeentelijke ruimtelijke plannen van belang. Onderhavig bestemmingsplan sluit aan op de Omgevingsverordening.

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, Nationaal Landschap, intrekgebied, grondwaterbeschermingsgebied of dijkkring. Wel zijn er ontwikkelingsperspectieven benoemd waarvan het plangebied, net als bij de Omgevingsvisie, ligt in 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte' (mixlandschap).

Het accent 'veelzijdige gebruiksruimte' heeft betrekking op de doelstelling om in deze gebieden de gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen benadrukken, te versterken. De omzetting van de karakteristieke bebouwing naar een woonfunctie is passend binnen deze doelstelling.

Er gelden vanuit de provincie voorwaarden om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen bij nieuwe ontwikkelingen. Deze zijn ingegeven vanuit de gebiedskenmerken die in kaart gebracht zijn voor het gehele provinciale grondgebied op basis van vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag).

Voor het plangebied Blankenadijk 2 betekent dit het volgende. Vanuit de kenmerken van de natuurlijke laag (dekzandvlakte en ruggen) geldt de voorwaarde voor een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding danwel versterking van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Vanuit de laag van het agrarisch cultuurlandschap ('oude hoevenlandschap') geldt de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit een stevige impuls te geven en soms een ontwikkeling wanneer dat mogelijk is. Zowel de lust- en leisurelaag als de stedelijke laag is niet relevant voor het plangebied.

Conclusie voor het plangebied

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening. Het draagt bij aan de doelstelling van het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte' en de ambities van de diverse gebiedskenmerken. De ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Deventer wordt versterkt door de ontwikkeling aan de Blankenadijk 2. De hoeveelheid rood in de nieuwe situatie vermindert en het draagt bij aan een goed woonmilieu waarbij het nieuwe erf landschappelijk is ingepast.

Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingskader wonen en werken buitengebied Deventer

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

Het landelijk gebied is continu in beweging. Ook in de agrarische sector zijn veranderingen zichtbaar. Bedrijfsgebouwen, zoals stallen, schuren en woningen komen bij het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering vrij. Het aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen neemt de komende jaren sterk toe. Dit kan leiden tot verpaupering, verval en leegstand. De ontwikkelingen bieden echter ook kansen. De blijvende boeren krijgen meer ruimte voor hun bedrijfsvoering en goed bruikbare gebouwen kunnen prima op een andere manier worden benut. Nieuwe functies worden toegevoegd aan het landelijk gebied en de vitaliteit krijgt daarmee een impuls.

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

komen tot een geschikte aanvraag en waar de initiatiefnemers kunnen aankloppen voor ondersteuning.

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

Het ontwikkelingskader is zowel een adviserings- als een toetsingsinstrument bij het beoordelen van het particulier initiatief. Het ontwikkelingskader is van toepassing op onderhavig plan dat de realisatie van een VAB-woning mogelijk maakt. Op het perceel van Blankenadijk 2 zal een woning ontstaan die groter is dan de op grond van het nieuwe beleid toegestane 750 m³. Het erf en de bebouwing zijn echter door Het Oversticht als karakteristiek aangemerkt en zijn daarmee behoudenswaardig. Op grond van het VAB beleid mag een karakteristieke schuur omgezet worden in een woonruimte, om de karakteristieke panden en erven te behouden. Naast het veranderen van de functie van één van de huidige bedrijfsgebouwen in een woonruimte, staan er op het erf nog meer voormalige bedrijfsgebouwen. Een deel van deze bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, een ander deel wordt behouden en tevens worden twee nieuwe, kleinere schuren teruggebouwd.

Deze sloop en nieuwbouw voldoen niet geheel aan het Ontwikkelingskader, omdat er te weinig wordt gesloopt voor Rood voor Rood en er niet geheel voldaan wordt aan het uitgangspunt 'hergebruik van bestaande bebouwing'. Echter, het bouwplan voldoet wel aan de voorwaarden die het provinciaal VAB-beleid stelt en vormt daarmee een wenselijke ontwikkeling. Er vindt ten eerste een substantiële reductie van het bouwvolume plaats. De schuren zijn in de huidige grootte niet noodzakelijk. Daarom worden deze gesloopt en worden er kleinere teruggebouwd. Ten tweede zorgen het afbreken van de schuur voor de voorgevelrooilijn en de massieve schuur naast de zomerboerderij voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ook het aanzicht op het erf wordt minder kolossaal en het erfensemble komt meer in balans.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan binnen het VAB beleid past. De nieuwe woonfunctie vindt plaats in de bestaande karakteristieke schuur. Het levert een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het bouwvolume neemt per saldo af door de sloop van een deel van de landschapsontsierende bebouwing die niet noodzakelijk is voor deze nieuwe functie. Kleinere bebouwing dat beter past bij de nieuwe functie, wordt met meer kwaliteit teruggebouwd. Daarmee heeft het plan een toegevoegde waarde voor het buitengebied van de gemeente Deventer.

Beleidsnota Beroep en Bedrijf aan huis

Thuiswerken wordt steeds populairder. Regelmatig komen bij de gemeente verzoeken binnen om in de woning een bedrijf of beroep te mogen uitoefenen.

Bij de toetsing van deze aanvragen aan de bestemmingsplannen blijkt dat in een groot gedeelte van de (oudere) bestemmingsplannen in Deventer niets is geregeld ten aanzien van beroep en bedrijf aan huis. Hierdoor bestaat vaak onduidelijkheid over de vraag of het uitoefenen van bepaalde aan huis verbonden werkactiviteiten al dan niet is toegestaan of toegestaan zou kunnen worden.

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

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

Deze definitie is opgenomen in de planregels van dit bestemmingsplan. Ook in de bestemmingsregels is het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis geregeld.

3.2 Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit

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

Om deze sturingsfilosofie te waarborgen heeft de provincie in de Omgevingsverordening opgenomen dat in het bestemmingsplan dient te worden onderbouwd op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5). In deze paragraaf wordt daarop nader ingegaan.

Bij de keuze om de agrarische bebouwing op het perceel Blankenadijk 2 te hergebruiken als woning en een deel van de bestaande opstallen te slopen, is rekening gehouden met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In de toekomstige situatie is sprake van een afname van bebouwing. Ook is weloverwogen omgegaan met de plaatsing van de nieuwe bebouwing op het perceel. Hiertoe is een kader ten behoeve van de erfinrichting en een erfbeplantingsplan opgesteld die als basis dienen voor de verbeelding (plankaart) van dit bestemmingsplan.



In het Landschapsontwikkelingsplan Salland (LOP) is het gebied rond de Blankenadijk 2 aangewezen als 'dekzandrug' met de aanwezigheid van een escomplex, zie bovenstaande afbeelding. Kenmerkend voor dit landschap is de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen, zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen door essen en open ruimten ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van een besloten tot half open landschap. De historische ensembles die in het gebied voorkomen, zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd.

Enkele landschappelijke karakteristieken zijn:

- verdichting van de rug met landschapselementen zoals bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen;
- afwisseling van verdichte en open ruimtes, met verrassende doorkijkjes;
- onbeplante essen, maar beplante wegen;
- wegen, die zich voegen naar de erven en daar deels ook over heen lopen;
- knooperven;
- erven die vloeiend overgaan in het landschap;
- zandwegen;
- reliëf door essen en kampen.

Met name het in stand houden van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf van de essen is van groot belang, evenals het aanbrengen en behouden van kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandwegen, karakteristieke erven en de beeldbepalende open ruimte daartussen.

Het bouw- en inrichtingsplan heeft rekening gehouden met deze kenmerken en versterken deze. Met de toekomstige situering van de bebouwing, de aan te planten bomen rond het erf, de her te bouwen voormalige agrarische bijgebouwen, de functiewijziging van de zomerboerderij tot woonruimte en de historische weg die over het erf loopt, past het plan van de Blankenadijk 2 in het Landschapsontwikkelingsplan Salland.

3.3 Cultuurhistorie en Monumenten

De geschiedenis van het gebied

Het natuurlijk landschap van het buitengebied van de gemeente Deventer bestaat grotendeels uit jong dekzand. Het jonge dekzand is door de wind afgezet tijdens de laatste ijstijd (ca. 120.000-10.000 jaar geleden). De dekzandruggen waren goed geschikt voor akkerbouw. Vaak waren de dekzandruggen al vanaf de prehistorie door mensen in gebruik.

Cultuurhistorie

De zomer- en de winterboerderij zijn karakteristiek, zowel de op zich zelf staande gebouwen als het ensemble van de beide boerderijen. De buitenzijde van de zomerboerderij is nog bijzonder oorspronkelijk met de getoogde deuren in de achtergevel en de kleinere deuren in de zijgevel. Ook het kookgedeelte en de opkamer in de zomerboerderij hebben een cultuurhistorische waarde.

Het voorliggende bestemmingsplan behoudt de bestaande bebouwing gedeeltelijk in haar karakteristieke ensemble en vorm. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid tot een woongebruik van de zomerboerderij. Dit nieuwe gebruik maakt de renovatie van de karakteristieke schuur mogelijk. Op deze wijze wordt de cultuurhistorische waarde van het erf beschermd.

3.4 Archeologie

Beschrijving archeologische en historische elementen

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

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

In het plangebied ligt de historische boerderij de Rosse, eerste vermelding 1840. Omdat het een relatief jonge boerderij gaat, is het onwaarschijnlijk dat er nog oudere voorgangers van deze boerderij te verwachten zijn.

Naast het bestemmingsplangebied lag de havezate Blankena. Dit was een ridderhofstad, die voor het eerst werd vermeld in 1520. Het is daarom goed mogelijk dat in het bestemmingsplangebied ook archeologische resten uit deze periode worden aangetroffen. Het terrein van de havezate is door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE, voorheen Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek) aangewezen als 'Terrein van hoge archeologische waarde' (monumentnr. 2701, CMA-nr. 33F-005).

Verwachting, selectie

Het noordelijke deel van het bestemmingsplangebied heeft een middelhoge verwachting. In het midden ligt een kleine strook met een matige verwachting. Het zuidwestelijke deel van het bestemmingsplangebied heeft een lage archeologische verwachting. De aanleg van de grote stal of schuur op het perceel heeft het bodemarchief in het verleden waarschijnlijk al verstoord, daarom heeft de locatie van de manege geen archeologische verwachting meer.

Gebieden die op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer een middelhoge en hoge verwachting hebben, krijgen in een bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1. Voor de voorwaarden die hier van toepassing zijn, wordt verwezen naar artikel 5 van de planregels.

3.5 Milieukwaliteitseisen

Beleid

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

- behoud van bestaande milieukwaliteiten, verantwoord gebruik van natuurlijke hulpbronnen (ruimtelijke ontwikkeling en milieu);
- een duurzame ontwikkeling en betrokkenheid en verantwoordelijkheid van ondernemers (economische ontwikkeling en milieu);
- de betrokkenheid van de burger (maatschappelijke ontwikkeling en milieu).

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

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

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

Bedrijven en milieuzonering

Het oprichten van een extra woningruimte is niet vergunningsplichtig vanuit de Wet milieubeheer. In relatie tot vergunde rechten van omliggende veehouderijen kan qua geurwetgeving gemeld worden dat ingevolge artikel 14, lid 2 onder c van de Wet geurhinder en veehouderij, voor nieuwe woningen die in het kader van de VAB regeling worden opgericht een minimale afstand van 50 m buiten de bebouwde kom in acht genomen moet worden ten opzichte van agrarische bedrijven van derden. Binnen 50 m van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven. De nieuwe woning vormt vanuit geuroptiek dus geen belemmering voor vergunde rechten van omliggende veehouderijen.

Geluid

De locatie ligt in de geluidzone van de Blankenadijk, Zuidloerweg en Boersenk. De nieuwe woonbestemming is getoetst aan de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB, de maximale grenswaarde bedraagt 53 dB (art. 83 Wgh). Daarnaast liggen er in de omgeving van de locatie enkele agrarische bedrijven. Vanuit de Wet milieubeheer is een woonbestemming geluidgevoelig. Er is beoordeeld in hoeverre het plan beperkend kan zijn voor deze agrarische bedrijven.

Wegen

Op grond van de verkeersmilieukaart 2020 is vastgesteld dat de geluidbelasting als gevolg van de Blankenadijk, Zuidloerweg en Boersenk de voorkeursgrenswaarde niet zal overschrijden (incl. 5 dB aftrek op grond van artikel 110g Besluit geluidhinder).

Agrarisch bedrijven

Blankenadijk 1 (gemengd bedrijf) - De huidige woning (winterboerderij) op de planlocatie is voor geluid van het agrarisch bedrijf de maatgevende woning. De nieuwe woonbestemming komt op een grotere afstand van het agrarisch bedrijf. De nieuwe woonbestemming zal daarom niet beperkend zijn voor het agrarisch bedrijf.

Boersenk 4 (melkrundveehouderij) - De woning aan de Boersenk 2 is voor geluid van het agrarisch bedrijf de maatgevende woning. Dat zal niet veranderen met de nieuwe woonbestemming, omdat de nieuwe woonbestemming op een veel grotere afstand van het bedrijf ligt dan de Boersenk 2. De nieuwe woonbestemming zal niet beperkend zijn voor het agrarisch bedrijf.

Bouwaanvraag

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

Bodemkwaliteit

Op basis van het historisch bodembestand (HBB) en het milieubestand (MPM) blijkt dat er op de locatie een bovengrondse dieseltank (1.200 liter) aanwezig is/was. Het is niet bekend of ter plaatse van deze tank een bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Dit betekent dat de locatie potentieel verdacht is voor bodemverontreiniging.

Ter plaatse van de huidige zomerboerderij is voor zover bekend geen bodemonderzoek uitgevoerd. De bovengrondse dieseltank betreft een voor bodemverontreiniging verdachte activiteit. Aangezien deze in de nabijheid (afstand circa 10 meter) van de huidige

zomerboerderij was gesitueerd, is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Ter plaatse van de huidige zomerboerderij is sprake van de voortdurende aanwezigheid (>2 uur per (werk)dag) van mensen. Daarom is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 (met een vooronderzoek conform de NEN 5725) nodig.

In de vergunningsvoorschriften behorende bij de vergunning van 8 april 1992 staan geen voorschriften met betrekking tot de uitvoer van een bodemonderzoek bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. Uit navraag is gebleken dat de bovengrondse tank ten tijde van een controle niet meer aanwezig was. In het kader van de Wet Milieubeheer is een bodemonderzoek ter plaatse van de bovengrondse tank niet noodzakelijk.

Bodemonderzoek

Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Aveco de Bondt (projectnummer 092085, kenmerk R-PTW/186, rapportagedatum 8 februari 2010). In het bodemonderzoek wordt aangegeven dat op de locatie geen boven- of ondergrondse tanks aanwezig zijn geweest. Dit is niet correct (zie totaal milieuvan de gemeente van 2 februari 2010). Omdat niet de juiste onderzoeksstrategie is opgesteld, worden de onderstaande onderzoeksresultaten als indicatief beschouwd:

- zintuiglijk zijn er geen bijzonderheden aangetroffen;
- in zowel de boven- als de ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde of de detectiegrens;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink. Geen van de andere onderzochte parameters overschrijdt de streefwaarde of de detectiegrens.

Op de locatie is een aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van de vml. bovengrondse dieseltank (1.200 liter) uitgevoerd door Aveco de Bondt (projectnummer 092085, kenmerk B-GTI/303, rapportagedatum 20 juli 2010). De belangrijkste conclusies zijn:

- zintuiglijk zijn er geen bijzonderheden aangetroffen;
- in het mengmonster van de bovengrond is analytisch geen minerale olie in een gehalte boven de achtergrondwaarde of de detectiegrens aangetroffen.

Conclusie

Het verkennend en aanvullend bodemonderzoek voldoen samen aan de NEN 5740. Op basis van deze onderzoeksresultaten is de bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde functie woningbouw. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is er geen belemmering voor de functiewijziging van en de bouwplannen op de locatie.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijzigingswet van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) werktitel 'Wet luchtkwaliteit' (Stb. 2007, 414), in werking getreden (Stb. 2007, 434). Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Volgens de Regeling en het Besluit niet in betekenende mate is vastgesteld dat woningbouwplannen voor minder dan 1500 woningen 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening toch iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan en dat deze enkele woning geen

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

Externe veiligheid

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

Ecologie

De locatie ligt op circa 2 kilometer van de Ecologische Hoofdstructuur. Naar verwachting zullen de voorgenomen activiteiten geen negatieve gevolgen hebben op de EHS. Binnen een straal van vier kilometer zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig.

Bij de geplande werkzaamheden is het echter mogelijk dat beschermde soorten worden geschaad. Er is op circa 1 kilometer ten noorden van het plangebied recente waarnemingen bekend van de beschermde steenmarter uit 2008 (bron: zoogdieratlas.nl).

Aangezien de te slopen bebouwing van agrarische aard is, bestaat er ook een kans dat vogelsoorten met een jaarrond beschermde nestplaats (bijv. kerkuil, steenuil en huismus) en vaste verblijfplaatsen van steenmarter en vleermuizen aanwezig zijn. Het is daarom noodzakelijk een quickscan natuurtoets uit te laten voeren.

Quickscan flora en fauna

Econsultancy heeft in opdracht van de initiatiefnemer, een quickscan flora en fauna uitgevoerd, in het kader van het onderhavige bestemmingsplan (rapportnummer 10045527, kenmerk DEV.COR.ECO1, rapportagedatum 10 juni 2010).

Voorgenomen ingreep

De onderzoekslocatie biedt een potentieel leefgebied voor steenuil. Op de onderzoekslocatie zelf is geen broedgeval te verwachten. Wel kan een steenuil uit de omgeving gebruik maken van enkele schuren op de onderzoekslocatie. Na alle waarschijnlijkheid is een broedsel van zwarte roodstaart aanwezig in een schuur. De beplanting en de bebouwing op de onderzoekslocatie biedt onderkomen aan algemene broedvogels. Er zijn verder algemene zoogdieren en amfibieën (landhabitat) te verwachten. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet

Over het algemeen kan schade aan broedvogels worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of geheel buiten het broedseizoen uit te voeren.

Voor de zwarte roodstaart kan het ophangen van geschikte nestkasten (nestkast voor half holenbroeders) een alternatief bieden en de soort voor het erf behouden. Voor steenuil kunnen ter voorkoming van overtreding van de Flora- en faunawet in de nieuwe situatie 1 à 2 nestkasten geplaatst worden als alternatieve rustplaats. Voor de te verwachten grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de zorgplicht. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen speciale maatregelen nodig.

Gebiedsbescherming

De EHS zal niet worden aangetast door de herbesteding van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Noodzaak tot nader onderzoek

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht.

Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c

Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet noodzakelijk, vooropgesteld dat er op het moment van ingrijpen geen broedgeval aanwezig is en de maatregelen ten aanzien van steenuil, zoals hierboven beschreven zijn, worden uitgevoerd.

3.6 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse kabels of leidingen die planologisch relevant zijn.

3.7 Waterhuishouding

Inleiding

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

Relevant beleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. In het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rijn en IJssel staat het beleid beschreven op een drietal hoofdthema's. Voor het thema Veiligheid is bescherming tegen hoog water op de rivieren het speerpunt. Het functioneren van de primaire en regionale waterkeringen staat hierbij centraal. Het thema Watersysteembeheer is gericht op het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren". Voor de Waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvatten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem. Het einddoel is een robuust en klimaatbestendig watersysteem voor de toekomst. Voor het thema Waterketenbeheer streeft Waterschap Rijn en IJssel naar een goed functionerende waterketen waarbij er een optimale samenwerking met de gemeenten wordt nagestreefd.

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er is meer ruimte nodig voor het waterbeheer van de toekomst. Ook op andere terreinen, zoals recreatie, wonen en landbouw speelt water een centrale rol. Het waterschap wil in het watertoetsproces vroegtijdig meedenken over de rol van het water in de ruimtelijke ontwikkeling en wil samen met de gemeente op zoek naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Watertoetstabel

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsslots of andere wateren?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Ja	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Gezien het feit dat op geen van de categorie 2 vragen met 'ja' is geantwoord kan een verkorte watertoets worden doorlopen, hetgeen inhoudt dat de gemeente zelfstandig een waterparagraaf opstelt en het waterschap om een wateradvies vraagt.

Invloed op de waterhuishouding

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Binnen het bestemmingsplangebied neemt het aantal vierkante meters bebouwing met circa 450 m² af. Dit heeft een positieve invloed op waterhuishouding. Op de plek van deze voormalige bebouwing worden diverse vormen van erfverharding toegepast. Deze erfverharding biedt echter voldoende mogelijkheid tot infiltratie. De erfverharding zal deels bestaan uit halfverharding en deels uit (gebakken) klinkers. Ook het bestaande verhard oppervlak wordt afgekoppeld van het rioolstelsel, zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd.

Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel, maar volgens de trits Vasthouden-Bergen-Afvoeren behandeld. Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem, voor 80% via de klinkerbestrating, of geborgen in de aan het perceel grenzende sloten. Deze afvoer geschiedt op een natuurlijke manier door niveau verschillen, aflopend naar de, in ruime mate, aanwezige sloten.

Inrichting en beheer

De voorgenomen ontwikkelingen zijn geen belemmering voor het reguliere beheer en onderhoud van het watersysteem. Er worden geen veranderingen aangebracht in het watersysteem. De bebouwing nabij de watergang wordt verwijderd. De gronden aan deze zijde van het erf worden voorzien van halfverharding en heggen. Op deze wijze blijft de watergang goed bereikbaar voor het waterschap.

Volksgezondheid

Het perceel is direct gelegen aan een aantal watergangen van het waterschap. De gronden direct aan het water gelegen worden gebruikt als parkeerterrein, groente en bloementuin en grasveld. Om te voorkomen dat men in de sloten terecht komt, worden er heggen met een hoogte van 1,00 tot 1,20 m langs de slootranden geplant.

Watertoetsproces

Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan. De beantwoording van de vragen uit de watertoetstabel hebben er toegeleid dat de korte procedure van de watertoets is toepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Het plan zorgt voor minder bebouwing en daardoor voor meer infiltratiemogelijkheden van regenwater. Het waterschap Rijn en IJssel heeft een positief wateradvies gegeven.

3.8 Mobiliteit

Bereikbaarheid

Het buitengebied van Deventer is grotendeels ingericht als 60-km gebied. Het perceel Blankenadijk 2 wordt op de Boersenk ontsloten. Via de Zuidloerweg en de Braakmansteeg is de A1 eenvoudig te bereiken. Via de Zuidloerweg en de Gorsselseweg/Deventerweg is ook de Holterweg (N344) goed bereikbaar. Het centrum van Deventer is op circa 14 km van het perceel gelegen, Bathmen op circa 3 km. Door het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel naar verwachting afnemen.

Parkeren

In het algemeen kan gesteld worden dat bij nieuwbouw de parkeernormen uit de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing zijn. Voor woningen gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Deze worden op eigen erf gerealiseerd. Er is voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Ook voor een eventueel beroep of bedrijf aan huis is bij de inrichting van het erf voldoende rekening gehouden met de benodigde parkeervoorzieningen.

3.9 Welstand

De herziening van de Woningwet, die op 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft onder meer als doel het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. Sinds 1 juli 2004 is het niet meer mogelijk, zonder vooraf bekend gemaakte criteria, welstandseisen aan bouwplannen te stellen. De gemeente Deventer heeft deze criteria vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Deventer. De nota is een beheers- en verbeteringsinstrument voor de uiterlijke verschijningsvorm in bestaande gebieden. Er is onderscheid in vier soorten criteria: de algemene welstandscriteria, de gebiedscriteria, de criteria voor bepaalde typen bouwwerken en de objectcriteria. Hoe er naar de plannen gekeken wordt, hangt af van de waarde die aan het gebied, gebouw of object wordt gehecht. De gemeente hanteert hierin een viertal niveaus, namelijk:

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

Het perceel Blankenadijk 2 ligt binnen welstandsniveau 2: 'regulier toetsingskader'. Het beoordelingskader is 'Landelijk gebied: Enken- en kampenlandschap'. Het criterium is dat nieuwe objecten in overeenstemming zijn met de omgeving en dat wijzigingen en toevoegingen overeenkomstig het bestaande gebouw en passend bij de traditie en de eigen bouwperiode worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten

Planopzet

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

De planregels

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

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

Niet alleen de begrippen (Artikel 1) en de wijze van meten (Artikel 2) zijn met de invoering van de SVBP 2008 (gedeeltelijk) gestandaardiseerd, ook de opbouw van de planregels bij de bestemmingen is voor elke bestemming hetzelfde. In dit bestemmingsplan hebben de bestemmingsregels de volgende leden:

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

In onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Om de landschappelijke waarde van de gronden met deze bestemming te behouden, te beschermen en te ontwikkelen, naast de uitoefening van een agrarisch bedrijf, is dit artikel opgenomen. Op de gronden met deze bestemming zijn in beginsel geen bouwwerken toegestaan. Voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden is een omgevingsvergunningplicht opgenomen.

Artikel 4 Wonen

De bestemming wonen is bedoeld voor één woning, incl. beroepen en bedrijven aan huis en bed & breakfast. Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels gegeven. Hiervan kan onder voorwaarden worden afgeweken. Daarnaast geldt een aantal specifieke gebruiksregels, onder andere ten aanzien van beroepen en bedrijven aan huis.

Artikel 5 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1

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

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Naast specifieke planregels bevat het bestemmingsplan ook een aantal algemene en aanvullende regels die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze planregels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk. Met de invoering van het Bro en de SVBP 2008 zijn ook deze regels gedeeltelijk gestandaardiseerd. In artikel 3.2.4. respectievelijk artikel 3.2.1. van het Bro zijn standaard regels opgenomen met betrekking tot de antidubbeltelregel (Artikel 6) en het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik (Artikel 11). Deze regels zijn in onderhavig bestemmingsplan integraal overgenomen. Op grond van de SVBP 2008 is ook de slotregel waarin de benaming van het bestemmingsplan staat vermeld gestandaardiseerd (Artikel 12).

De toelichting

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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 vrijstellingslijst A onder B sub 4 van Gedeputeerde Staten van Overijssel. Op basis van deze lijst is vooroverleg niet nodig bij plannen die passen binnen het provinciale beleid en waarvoor door de gemeente een beleidskader (VAB-beleid) is gemaakt, mits dat beleidskader is voorzien van een positief advies van de provinciale diensten. Het voorliggende plan dat voorziet in hergebruik van een voormalig agrarische schuur voldoet aan zowel het provinciale als gemeentelijk VAB-beleid. Door de provincie is reeds een advies afgegeven dat het gemeentelijk beleidskader (Ontwikkelingskader wonen en werken Buitengebied Deventer) kan worden gebruikt als basis voor het verlenen van vrijstellingen ex artikel 19 lid 2 WRO.

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).

Ook wordt de waterhuishouding in het gebied niet beïnvloed door voorliggende planherziening. Het bebouwd en verhard oppervlak neemt af. Het rioolstelsel ter plaatse heeft voldoende capaciteit en infiltratie van hemelwater in de bodem is mogelijk. Het waterschap heeft geen bezwaar tegen dit plan. Op 15 november 2010 is in het kader van artikel 3.1.1 Bro een positieve reactie van het Waterschap Rijn en IJssel ontvangen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Blankenadijk 2' van de gemeente Deventer.

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P252-VG01 met de bijbehorende regels en bijlage.

1.3 *aanduiding*

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

1.4 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 *aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw*

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

1.6 *agrarisch bedrijf*

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

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

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

1.7 *bebouwing*

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

1.8 *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.

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

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

1.10 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 *bevoegd gezag*

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.13 *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.

1.14 ***bouwgrens***

de grens van een bouwvlak.

1.15 ***bouwperceel***

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

1.16 ***bouwvlak***

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

1.17 ***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.

1.18 ***bijgebouw***

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

1.19 ***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.

1.20 detailhandel

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

1.21 gebouw

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

1.22 hoofdgebouw

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

1.23 kleinschalig beroep of bedrijf aan huis

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

1.24 landschapswaarde

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

1.25 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.

1.26 nutsvoorzieningen

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

1.27 **overkapping**

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

1.28 **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.

1.29 **peil**

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

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

1.30 **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.

1.31 **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.

1.32 **woning**

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *afstand*

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

2.2 *bouwhoogte van een bouwwerk*

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

2.3 *dakhelling*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 *gothoogte van een bouwwerk*

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

2.5 *hoogte van een windturbine*

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

2.6 *inhoud van een bouwwerk*

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

2.7 *oppervlakte van een bouwwerk*

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.6 onder a, b, e, f en i;

alsmede voor:

- b. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);
- c. recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- d. voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid 3.2 onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen (niet zijnde omheiningen rond paardenbakken) en veekeringen gerealiseerd mogen worden.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 en paardenbakken toestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend voor paardenbakken behorende bij aangrenzende percelen met de bestemming Wonen en dienen aansluitend aan de bestemming Wonen gerealiseerd te worden;
- b. per woning is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. de afmeting van een paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 8 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de teelt van ruwvoeder is in geen geval toegestaan;
- b. buitenopslag is niet toegestaan.

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

3.5.1 Vergunningplicht

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

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

3.5.2 Uitzonderingen

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

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

3.5.3 Voorwaarde voor de omgevingsvergunning

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

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Ten behoeve van nieuwe natuur

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

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

3.6.2

Ten behoeve van waterberging

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

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

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. kleinschalig beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in lid 4.3.1;
- c. bed & breakfast conform het gestelde in lid 4.3.2;
- d. het behoud, het herstel en de versterking van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. woningen, inclusief aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- c. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling
woningen (inclusief aan- en uitbouwen)	1	1.900 m ³		4,5 m	10 m	20°/55°
bijgebouwen en overkappingen			100% van het aanduidingsvlak 'bijgebouwen'	3 m	6 m	
Verlichting ten behoeve van paardenbakken					8 m	
windturbine	1				15 m	
erf- of terreinafscheidingen:						
- voor de voorgevelrooilijn					1 m	
- overige plaatsen					2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m	

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Kleinschalige beroepen of bedrijven aan huis

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

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

4.3.2 Bed & breakfast

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

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

Artikel 5 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

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

5.3.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dieper dan 50 cm;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden dieper dan 50 cm m onder maaiveld;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en 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 een bodemingreep dieper dan 50 cm tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 50 cm;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 50 cm onder maaiveld.

5.3.2 *Uitzonderingen*

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

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

5.3.3 *Voorwaarden voor de omgevingsvergunning*

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 *Overschrijding bouwgrenzen*

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, 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.

7.2 *Bestaande afstanden en maten*

In die gevallen dat bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 *Strijdig gebruik*

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

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

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 *Woningsplitsing karakteristieke panden*

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

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

Artikel 10 Overige regels

10.1 *Werking wettelijke regelingen*

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 lid 11.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 onder a met maximaal 10%;
- c. het in lid 11.1 onder a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 *Overgangsrecht gebruik*

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2 onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. lid 11.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Blankenadijk 2'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis