

Boxbergerweg 60

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke onderbouwing	13
3.1	Beleidskaders	13
3.2	Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit	18
3.3	Cultuurhistorie en Monumenten	19
3.4	Archeologie	20
3.5	Milieukwaliteitseisen	21
3.6	Leidingen en kabels	25
3.7	Waterhuishouding	25
Hoofdstuk 4	Planopzet en juridische aspecten	27
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	29
Regels		31
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	33
Artikel 1	Begrippen	33
Artikel 2	Wijze van meten	38
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	41
Artikel 3	Wonen	41
Artikel 4	Waarde - Cultuurhistorie	46
Hoofdstuk 3	Algemene regels	47
Artikel 5	Antidubbeltelregel	47
Artikel 6	Algemene bouwregels	48
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	49
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	50
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	51
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	53
Artikel 10	Overgangsrecht	53
Artikel 11	Slotregel	54
Bijlagen bij regels		55
Bijlage 1	Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	55

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

Bij de gemeente Deventer is op 27 april 2011 een aanvraag om een herziening bestemmingsplan binnengekomen voor de vestiging van een Rood voor Rood-woning op het perceel Boxbergerweg 60 in Diepenveen, kadastraal bekend gemeente Deventer (voorheen: Diepenveen), sectie B, nummers 918, 99 en 3965. In het kader van de regeling Rood voor Rood worden voormalige agrarische bedrijfs- en/of bijgebouwen gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een bouwkaavel voor een woning gecreëerd.

Plangebied

Het perceel Boxbergerweg 60 is gelegen aan de Boxbergerweg, in de nabijheid van het landgoed van de Stichting Het Overvelde. Het perceel bevindt zich circa 2 km ten noordoosten van het dorp Diepenveen.

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



Globale ligging plangebied "Boxbergerweg 60"

Planologisch regime

Voor het bovengenoemde perceel geldt momenteel het bestemmingsplan Buitengebied 1994 (Diepenveen) (vastgesteld op 23 juni 1994 en goedgekeurd op 14 februari 1995).

Het beoogde plan is in strijd met dit vigerende bestemmingsplan. Het perceel heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', waarbij 1 woning is toegestaan. Het inrichtingsplan is in strijd met deze bestemmingsbepaling, omdat er niet langer sprake is van een enkele woonbestemming, maar van een woonbestemming ten behoeve van twee burgerwoningen.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de woonbestemming voor de nieuwe woning juridisch-planologisch mogelijk te maken voor het perceel Boxbergerweg 60.

Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Huidige situatie

Het plangebied wordt gevormd door het erf van Boxbergerweg 60, gelegen in het landgoederenlandschap van de gemeente Deventer. Het erf behoort tot het landgoed "Het Overvelde". Het landgoed is beschermd als historische buitenplaats. Ook verschillende opstallen zijn beschermd.



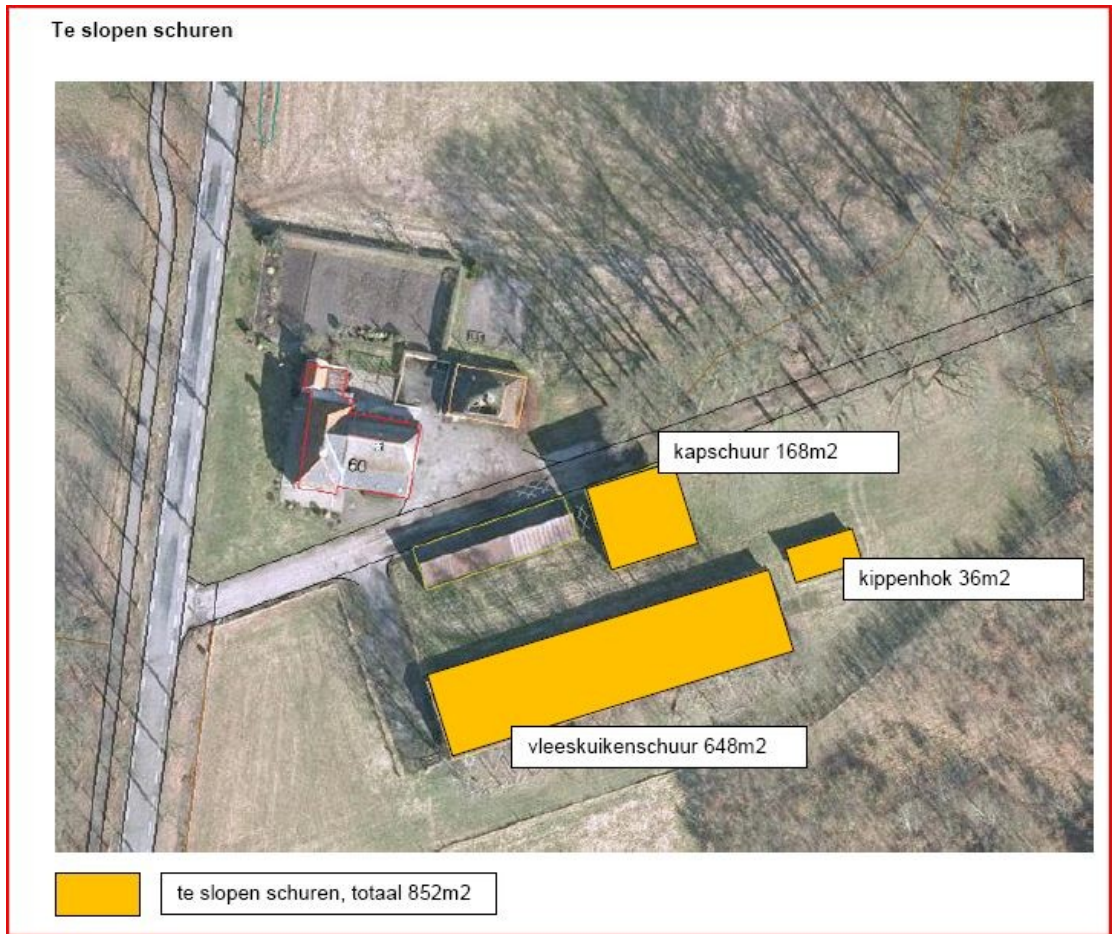
Luchtfoto bestaande situatie

Het erf is gelegen met de voorzijde naar de Boxbergerweg. Een markante laan van eiken sluit aan op het erf en geeft toegang tot het landgoed. De hoofdtoegang van het landgoed is ten noorden van het perceel gelegen. De erfstructuur bestaat uit een boerderij met bakhuis, kapberg en schuren. Karakteristiek is de weg die over het erf loopt.

Toekomstige situatie

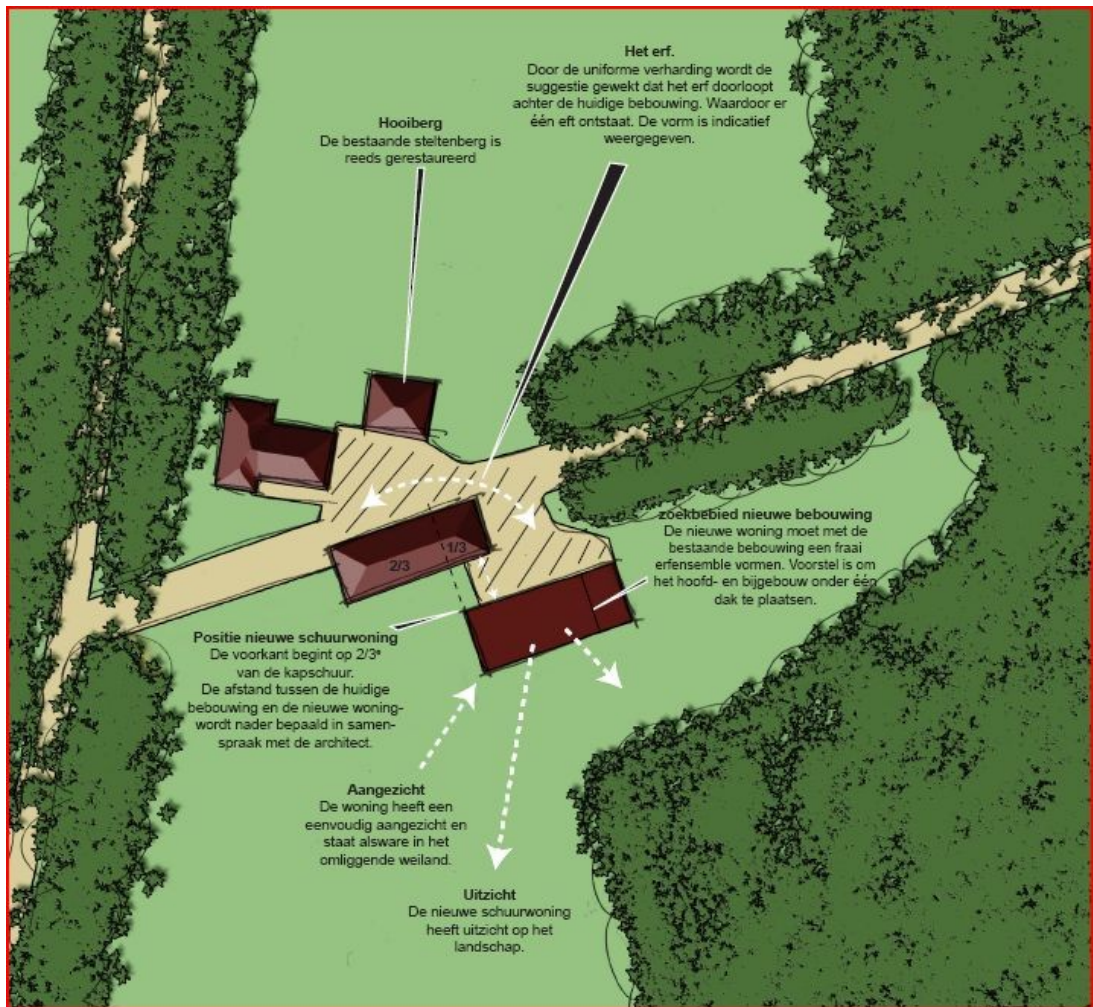
Functioneel

Het voornemen bestaat om in het kader van de Rood voor Rood-regeling een tweede woning te realiseren. Hiervoor is de sloop vereist van de zuidelijke kapschuur, kippenstal en kippenschuurtje (zie figuur sloopplan). In totaal wordt 852 m² agrarische bebouwing gesloopt. De nieuwbouw is grotendeels geprojecteerd op de locatie waar nu de vleeskuikenschuur is gesitueerd.



Sloopplan

Ten behoeve van de Rood voor Rood-regeling is een erfinrichtingsplan gemaakt dat voorziet in uniforme verharding, waardoor de indruk gewekt wordt dat het erf doorloopt van het huidige erf naar de nieuwe woning.



Landschapsplan

Bouwtechnisch

De nieuwe woning gaat met de bestaande woning een fraai erfensemble vormen. De woning heeft een eenvoudig aangezicht en staat als het ware in het omliggende weiland. De richting van de nieuwe woning sluit aan bij de richting(en) van de bestaande volumes. De verschillende bouwvolumes worden met elkaar verbonden door uniforme verharding.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

Inleiding

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

3.1 Beleidskaders

Rijksbeleid

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

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

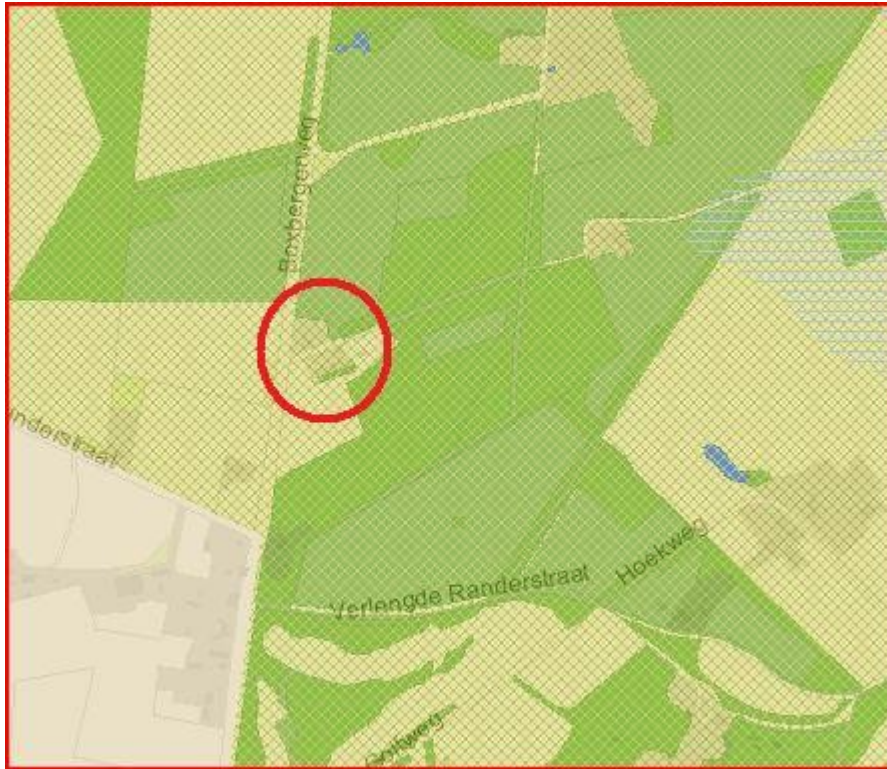
Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de bestuursfilosofie van vitale coalities: met partners een gezamenlijke visie of doel delen en dan ieder in eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komen. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) 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 mogelijk maken van een Rood voor Rood-woning op het perceel Boxbergerweg 60 te Diepenveen. De bestemmingsplanherziening leidt tot sanering van landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing. Door tenminste 850 m² bebouwing te saneren kan compensatie worden geboden in de vorm van een bouwkaal. In dit kader is een overeenkomst Rood voor Rood met gesloten beurs ondertekend. Dat betekent dat in de toekomst minder rood aanwezig is.
2. De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief is 'stadsrandgebied'. Dit betreft een gebiedsconditie die benut kan worden. De sterke relatie tussen stad, in dit geval Diepenveen en land is hierbij van belang. De ontwikkelingsperspectieven maken de ontwikkeling van diverse functies mogelijk, waaronder dus wonen.



Gebiedskenmerken Omgevingsvisie provincie Overijssel

Het perceel Boxbergerweg 60 is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte'. Dit zijn de gebieden binnen de provincie waar sprake is van de verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Ook hier staat de kwaliteitsambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. In dit perspectief worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook die van andere sectoren, nog nadrukkelijker verbonden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

3. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskenmerkencatalogus de volgende gebiedskenmerken:
 - i. 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 ontwikkeling van de Rood voor Rood-woning past bij deze ambitie. De ontwikkeling is erop gericht om de huidige situatie te versterken. De bestemmingsregeling is beschermend van aard;
 - ii. laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied valt landschappelijk gezien binnen het jonge heide- en broekontginningslandschap. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit

van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken.

Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen. 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 bouwkael. De hoeveelheid rood in de nieuwe situatie vermindert. De nieuwbouw sluit aan bij de bestaande boerderij en schuren.

Door de aanplant van bos en andere landschappelijk elementen wordt de ruimtelijke kwaliteit verder versterkt.

- iii. stedelijke laag: het plangebied wordt niet aangeduid in de stedelijke laag;
- iv. lust- en leisurelaag: het plangebied is aangeduid als bijzondere plek, te weten stads- en dorpsranden. Het gaat om een locatie met sterke relatie tussen de stad en het land. De toekomstige bewoners kunnen hiervan profiteren.

Conclusie voor het plangebied

De ontwikkeling van de Rood voor Rood-woning past binnen de Omgevingsvisie provincie Overijssel. De motivatie van de drie niveaus van het uitvoeringsmodel, (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken geeft de basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie of, waar en hoe de tweede woning op het perceel Boxbergerweg 60 gerealiseerd kan worden.

Omgevingsverordening

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

Meer dan in voorgaande verordeningen is het uitgangspunt van de Omgevingsverordening dat er niet méér geregeld wordt dan nodig is voor het beleid, zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven. Wat elders geregeld wordt - bijvoorbeeld door het Rijk - wordt niet nog eens dubbel geregeld in deze verordening. Daarmee voorkomt de provincie extra 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 het plangebied Boxbergerweg 60 is meer specifiek de regeling voor gemeentelijke ruimtelijke plannen van belang. Onderhavig bestemmingsplan sluit aan op de Omgevingsverordening.

Conclusie voor het plangebied

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

Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingskader wonen en werken buitengebied Deventer

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

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

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

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

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

Beleidsnota Beroep en Bedrijf aan huis

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

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

In de nieuwere bestemmingsplannen en ook in de toekomstige bestemmingsplannen wordt

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

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

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

3.2 Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit

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

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

Bij de keuze om een deel van de bestaande opstallen op het perceel Boxbergerweg 60 te slopen en een nieuwe compensatiekavel op deze locatie te realiseren, is rekening gehouden met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In de toekomstige situatie is sprake van een afname van bebouwing. Ook is weloverwogen omgegaan met de plaatsing van de nieuwe bebouwing op het perceel. Hiertoe is een landschapsplan opgesteld dat als basis dient voor de verbeelding (plankaart) van dit bestemmingsplan.

In het landschapsontwikkelingsplan Salland (LOP) is het gebied rond de Boxbergerweg 60 aangewezen als 'dekzandrug'. Kenmerkend voor dit landschap is de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen, zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van een besloten tot half open landschap. De historische ensembles die in het gebied voorkomen, zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd.

Enkele landschappelijke karakteristieken zijn:

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

Met name het in stand houden van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit

en het huidige reliëf van de essen is van groot belang, evenals het aanbrengen en behouden van kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandwegen, karakteristieke erven en de beeldbepalende open ruimte daartussen.

Het bouwplan heeft rekening gehouden met deze kenmerken en versterkt deze kenmerken. Het uitgangspunt is dat de te handhaven bebouwing, en de nieuwbouw een goede basis vormen om ook in de toekomst een compact erf te vormen. De nieuwe woning gaat duidelijk onderdeel uitmaken van dit "nieuwe erf".

Concrete maatregelen zijn:

Inrichten bestaande en nieuwe kavel en beplanting gehele landgoed ;
Restauratie van een karakteristieke steltenberg;
Deelrestauratie van twee karakteristieke hooibergen gelegen elders op het landgoed ;
Vernieuwen oprijlaan hoofdwoning Landgoed Overvelde.

3.3 Cultuurhistorie en Monumenten

De geschiedenis van het (plan)gebied

De beide landgoederen Het Overvelde en De Hoek vormen een aanéengesloten gebied ten oosten van de Boxbergerweg, tussen de Verlengde Randerstraat aan de zuidkant en de gemeentegrens aan de noordkant. Het gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van bosgebieden en landbouwgronden waarin oude lanen, diverse monumentale bomen en enkele waterpartijen nog herinneren aan de vroegere parkaanleg. Beide huizen dateren vermoedelijk uit het begin van de 19^e eeuw. Ze werden gebouwd door gegoede burgers op het terrein van een al aanwezige boerderij. Gedeelten van de bijbehorende gronden kregen een parkachtige aanleg met, zoals dat later in de bij verkoop uitgegeven brochures staat: 'lommerrijke wandelingen en waterpartijen'. Verder was er bij dergelijke huizen altijd een boomgaard en een moestuin met kassen en vaak een oranjerie.

Cultuurhistorie

Het huidige huis Het Overvelde, een rijksmonument, dateert waarschijnlijk uit 1802. Het is een groot rechthoekig, wit geschilderd pand onder een afgeknot schilddak met schoorstenen op de vier nok-hoeken. Een lange oprijlaan loopt vanaf de Raalterweg vrijwel recht op het huis af. Voor het huis langs loopt een laan evenwijdig aan de Raalterweg. Ten westen van deze laan en ten noorden van de oprijlaan lag vroeger een omgracht terrein, circa 45 graden gedraaid ten opzichte van deze lanen. De noord-west arm van de gracht had een halfronde uitstulping. Zowel op de kadastrale minuut uit 1823/1832 als op de topografische kaart van 1848 is deze gracht aangegeven en staat er binnen de gracht geen bebouwing. Mogelijk lag hier de moestuin en/of boomgaard. Op de topografische kaart van 1907/1911 is op een deel van het terrein een boomgaard aangegeven. De gracht is dan verdwenen, maar de halfronde uitstulping is als vijver nog aanwezig. Dit is de huidige vijver in het bosgebied ten noord-westen van het huis. Het FAMILIEGRAF van de Van Coeverdens ligt aan de rand van deze vijver onder een prachtige treurbeuk (genomineerd voor de gemeentelijke bomenlijst). Het is een eenvoudige staande steen met zwarte letters, binnen een omheining van natuurstenen paaltjes met kettingen.

Het erfensemble is markant gelegen aan de Boxbergerweg. Het heeft een traditionele opzet van hoofd- en bijgebouwen, een voorerf met siertuin, een moestuin en een open achtererf. Het erf is ontstaan aan de noordzijde van de weg, maar is in de loop van de tijd aan de zuidzijde uitgebreid. Het ensemble van opstallen is karakteristiek Sallands. De drie houten schuren aan de noordzijde dragen positief bij aan het erfensemble maar zijn historisch niet bijzonder waardevol. De gemetselde vleeskuikenshuur is niet typisch Sallands en sloop draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

De kapberg op het achtererf is waardevol door de situering op het achtererf, de architectuur en de materialisering.

Karakteristiek is de weg die over het erf loopt.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan behoudt de bestaande bebouwing gedeeltelijk in haar karakteristieke ensemble en vorm. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid een nieuwe woning te bouwen. Kenmerk van 't Overvelde is de verspreide situering van de boerderijen met hun erfinrichting. Het nieuwe geheel zal één erfensemble moeten vormen. Door de uniforme verharding wordt de suggestie gewekt dat het erf doorloopt achter de huidige bebouwing, waardoor het gevoel van één erf bestaat. Voor het behoud van het erfensemble en de structuur van het landgoed blijft de informele toegang tot het landgoed over het erf behouden.

Op deze wijze wordt de cultuurhistorische waarde van het erf beschermd.

3.4 Archeologie

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

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de archeologische verwachting.

Verwachting/selectie

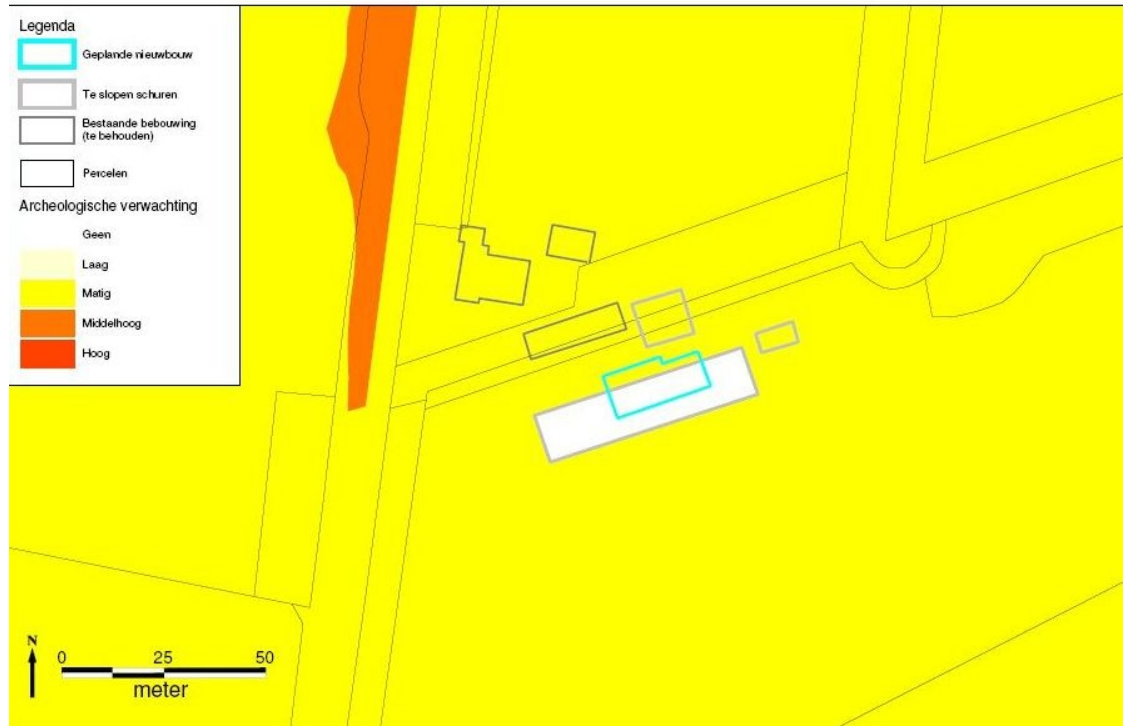
Het grootste deel van het erf van Boxbergerweg 60 heeft een matige verwachting. De locatie van de te slopen vleeskuikenshuur heeft geen verwachting meer, omdat de aanleg van deze schuur de bodem waarschijnlijk verstoord heeft.

In de omgeving van de geplande nieuwbouw liggen geen bekende archeologische vindplaatsen. Het perceel waarop de nieuwbouw gepland is, behoorde tot de landen van buitenplaats 't Overvelde. Dit is te zien op de kadastrale kaart van 1832. De locatie van de geplande nieuwbouw ligt te ver van het hoofdgebouw en de tuinen van deze buitenplaats om op de locatie archeologische sporen gerelateerd aan deze buitenplaats te verwachten.

Op het erf van Boxbergerweg 60 zullen drie schuren worden gesloopt, waaronder een vleeskuikenshuur. Verwacht wordt dat de bodem onder deze schuur verstoord is door de bouw van de schuur. Op de locatie van de schuur zal een nieuwe woning worden gebouwd met een oppervlakte van ca. 250 m². Ongeveer 85 m² van de nieuwe woning ligt buiten de oppervlakte van de vleeskuikenshuur en zal daardoor een nieuwe verstoring van het bodemarchief veroorzaken.

Omdat de nieuwbouw is gepland in een gebied met een matige verwachting en grotendeels op de locatie van een te slopen schuur ligt, is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden niet noodzakelijk.

Boxbergerweg 60, Diepenveen, archeologische verwachting



3.5 Milieukwaliteitseisen

Beleid

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

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

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

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

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;

- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- ecologie;

Wet milieubeheer

Het oprichten van woningen is niet vergunningsplichtig in de zin van 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 VAB/RvR 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 geen extra belemmering van vergunde rechten van omliggende bedrijven. Zie ook onderdeel geluid.

Bodem

Op basis van het historisch bodembestand blijkt dat op de locatie een bovengrondse dieseltank staat. De tank is verdacht voor bodemverontreiniging. Op de locatie is, voor zover bekend, geen bodemonderzoek uitgevoerd.

Bodemonderzoek

In juli 2011 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ((rapport Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 Boxbergerweg 60 te Diepenveen (Kruse Groep, projectcode 11028910, juli 2011). Tijdens de uitvoering is geen bovengrondse dieseltank aangetroffen. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het Besluit bodemkwaliteit. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn:

- Ter plaatse van de tank is zintuiglijk geen olie aangetroffen. Analytisch is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde en blijft beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Aanvullend onderzoek of (sanerings)maatregelen zijn niet nodig;
- In een enkele boring is zintuiglijk sporen puin of sporen plastic aangetroffen;
- In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond en in het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarde/streefwaarde en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden;
- In de ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de locatie geschikt voor de toekomstige functie (wonen met tuin).

Geluid

De locatie ligt in de geluidzone van de Boxbergerweg. De nieuwe woonbestemming is

getoetst aan de Wet geluidhinder. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een onderzoek laten uitvoeren door Alcedo (briefrapportage 20103060.SH2429 d.d. 27 juli 2010). De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB, de maximale grenswaarde bedraagt 53 dB (art. 83 Wgh). Uit het onderzoek blijkt dat de maximale geluidbelasting ten gevolge van de Boxbergerweg 41 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Daarnaast zijn er in de omgeving van de locatie enkele (agrarische) bedrijven gelegen. Vanuit de Wet milieubeheer is een woonbestemming geluidgevoelig. Er is beoordeeld in hoeverre het plan beperkend kan zijn voor deze bedrijven. Bedrijven liggen op een afstand van meer dan 250 meter van de onderzoeklocatie. Gezien deze afstand zullen de nieuwe woonbestemmingen niet beperkend zijn voor de bedrijfsvoering.

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 het plan.

Luchtkwaliteit

Van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving is ook de luchtkwaliteit. Normstelling hieromtrent is vastgelegd in de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
 - een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
 - een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging
 - een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL
- 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.

De huidige wetgeving over luchtkwaliteit stelt (de toename van) de concentraties van NO₂ en fijn stof centraal. 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 woning geen overschrijdingen zal veroorzaken. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

Externe veiligheid

Gezien de ligging van het plangebied t.o.v. relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB), is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

Hoogspanningslijn

Ten westen van het plangebied loopt een hoogspanningslijn. Op 3 oktober 2005 heeft

VROM schriftelijk de gemeenten geadviseerd over het te voeren beleid met betrekking tot gezondheidsrisico's afkomstig van hoogspanningslijnen. Het advies luidt om bij de vaststelling van bestemmingsplannen, dan wel bij wijzigingen in bestaande plannen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (o tot 15 jaar) langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbij het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μT). In het advies wordt door VROM met nieuwe situatie, i.r.t. verblijftijd en mate van blootstelling, bedoeld het oprichten van woningen, scholen, kinderdagverblijven e.d. Langdurig is gedurende minimaal 1 jaar met een verblijftijd van minimaal 14-18 uur per dag. Er wordt bij gemeentelijke planvorming rekening gehouden met dit VROM-advies. Het oprichten van een woning betreft in relatie tot het VROM-advies een nieuwe situatie. Het plangebied ligt buiten de indicatieve zone volgens de netkaart van VROM (50m) (rode lijn op bovenstaande plangebiedtekening). Gezondheidsrisico's vanwege de hoogspanningslijnen hoeven daarom niet verder onderzocht te worden.

Ecologie

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving zijn een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van deze locatie.

Flora- en faunawet

Van toepassing is de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in geheel Nederland. Ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied dienen te allen tijde getoetst te worden aan deze wet. Er zijn uit de directe omgeving waarnemingen van de middelhoog beschermde steenmarter en zwaar beschermde vleermuizen bekend (www.zoogdieratlas.nl). Het uitvoeren van een quickscan natuurtoets wordt dan ook noodzakelijk geacht. Mochten bovenstaande soorten aanwezig zijn of worden verwacht, dan is het uitvoeren van een aanvullend onderzoek en/of het opstellen van mitigerende maatregelen een vereiste.

Het quick scan onderzoek d.d. 4 augustus 2011 dat door Eelerwoude is uitgevoerd, geeft aan dat het plangebied een geschikt leefgebied vormt voor algemeen beschermde soorten en strikt beschermde soorten zoals vleermuizen en kerkuil.

Het vleermuisonderzoek kan slechts in een beperkte periode van het jaar worden uitgevoerd.

Voor vleermuizen moet een onderzoek bestaande uit vier veldbezoeken van april tot en met september worden uitgevoerd conform het landelijk geldende vleermuisprotocol. Het onderzoek naar de kerkuil wordt dan tevens meegenomen. Dit onderzoek is reeds opgestart en wordt in oktober opgeleverd.

Het quickscan Flora en faunawet Boxbergerweg (60), Diepenveen is goedgekeurd.

Ecologische Hoofdstructuur

Hoewel deze locatie niet in de Ecologische Hoofdstructuur ligt, is bijzonder aan deze locatie dat zich in het plangebied een reepje EHS (bestaande natuur) bevindt. Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden' van de EHS, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen de EHS zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteit en beleving van rust. De provincie beschouwt de borging van (beoogde) ecologische kwaliteit in de EHS van provinciaal belang. Voor de hele EHS geldt dan ook het "Nee, tenzij-beleid".

Ontwikkelingen kunnen in dit geval slechts plaatsvinden als de eventuele nadelige gevolgen worden gemitigeerd en de resterende schade wordt gecompenseerd. Dit betekent dat gelijktijdig met het vaststellen van het plan, er besloten moet worden over de aard, wijze en het tijdstip van mitigatie, compensatie of andere voorwaarden. De Spelregels EHS (Ministerie van (toen nog) LNV en VROM, 2007) en provinciaal beleid geven aanvullende eisen aan mitigatie, compensatie en borging.

Dit alles wil zeggen dat grootschalige ontwikkelingen als woningbouw en bedrijven niet gerealiseerd mogen worden, tenzij blijkt dat ze geen schade toebrengen aan de doelstellingen van de EHS. Deze regels hebben zogenoemde externe werking, wat inhoudt dat de regels die gelden in het gebied, ook gelden voor het aangrenzende gebied. Om een weloverwogen besluit te kunnen nemen is een nader onderzoek naar de gevolgen van de beoogde activiteit voor de EHS noodzakelijk.

Het quick scan onderzoek geeft tevens aan dat het plangebied grenst aan de EHS (strookje groen dat grenst aan de vleeskuikenschuur)

De nieuwe woning wordt op de plaats van de kippenschuur gerealiseerd waardoor dit stukje niet wordt aangetast. Daarnaast is het stukje EHS ecologisch niet waardevol (jonge berken en zomereiken) De waardevolle elementen zullen behouden blijven en eventueel worden versterkt. Negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS worden niet verwacht. Een nadere toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

De provincie Overijssel heeft aangegeven dat de compenserende maatregelen, zoals genoemd in 3.2 voldoende zijn voor de compensatie van het groenstrookje EHS.

3.6 Leidingen en kabels

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

3.7 Waterhuishouding

Watertoets

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

Relevant beleid

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

Invloed op de waterhuishouding

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

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

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.

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

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

Watertoetsproces

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

Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten

Planopzet

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

De planregels

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

Dit heeft een aantal consequenties:

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijking (voorheen ontheffing) van de bouwregels;
- Afwijking (voorheen ontheffing) van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning);
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (voorheen sloopvergunning);
- Wijzigingsbevoegdheid.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Enkelbestemmingen

De bestemming Wonen is bedoeld voor twee woningen, incl. beroepen en bedrijven-aanhuis en bed & breakfast. Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels gegeven. Hierop is ontheffing mogelijk. Daarnaast geldt een aantal specifieke gebruiksregels.

Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die over één of meerdere onderliggende bestemmingen 'heen vallen' en een heel specifiek (ruimtelijk) belang beogen te regelen. De planregels van een dubbelbestemming gaan vóór die van de onderliggende bestemmingen. Reden voor deze voorrangsregel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder

belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken.

De dubbelbestemming Waarde-cultuurhistorie is bedoeld om de aan de weg toegekende waarde te beschermen.

Algemene regels en overgangs- en slotregels

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

De toelichting

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

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

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

De enige kosten voor de gemeente Deventer zijn de begrote kosten voor de planvorming. Deze kosten kunnen worden doorberekend op grond van de Rood voor Rood-overeenkomst met gesloten beurs die gesloten is tussen de gemeente en de initiatiefnemers. Voor het bouwplan hoeft geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro vastgesteld te worden.

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

Inspraak

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

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

Vooroverleg

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

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).

Provincie

Er is met de provincie vooroverleg geweest over het strookje EHS dat zich in het plangebied bevindt. De provincie heeft aangegeven dat de maatregelen op het Landgoed Overvelde voldoende als compensatie voor het EHS groenstrookje. Het landgoed is voor een groot gedeelte EHS en met de voorgestelde maatregelen zal de kwaliteit verbeterd worden

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

In het kader van het feit dat het perceel onderdeel is van een beschermd gezicht, is de Rijksdienst voor het cultureel Erfgoed betrokken geweest bij het ontwerp. Zij hebben in een schriftelijke reactie aangegeven in te stemmen met het ontwerp.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan Buitengebied Deventer van de gemeente Deventer.

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P260-VG01 met de bijbehorende regels en bijlage(n).

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 *achtererf*

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.7 *agrarisch bedrijf*

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

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. pot- en containerteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in potten en containers, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- h. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- i. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

1.8 bebouwing

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

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

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

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bouwperceel

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

1.12 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel

1.13 bouwvlak

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

1.14 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.

1.15 bijgebouw

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

1.16 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of een 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.

1.17 gebouw

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

1.18 hoofdgebouw

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

1.19 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.

1.20 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.

1.21 nutsvoorzieningen

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

1.22 overkapping

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

1.23 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.

1.24 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.

1.25 Staat van Horeca-activiteiten

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

1.26 voorgevel

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

1.27 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 antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 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.

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 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.

2.7 hoogte van een windturbine

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

2.8 inhoud van een bouwwerk

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

2.9 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 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. kleinschalig beroep of bedrijf aan huis: conform het gestelde in 3.4.2;
- c. bed & breakfast conform het gestelde in 3.4.3;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalige bedrijfsbebouwing' tevens de in tabel 3.1 vermelde toegestane nevenfuncties;
- e. evenementen;

met dien verstande dat:

- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken.

Tabel 3.1 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
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
kano-, boot- of fietsverhuur	-	100

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terrein afscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

- b. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden;
 - c. de afstand tussen de woning en het bijgebouw bedraagt ten hoogste 20 m;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen karakteristieke woningen niet worden uitgebreid
- e. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling
woningen (inclusief aan- en uitbouwen)	2	750 m ³		4,5 m	10 m	20°/30°
bijgebouwen en overkappingen			100 m ² en bestaand*	3 m	6 m	
verlichting ten behoeve van paardenbakken					8 m	
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevelrooilijn - overige plaatsen					1 m 2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m	

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 teneinde het maximumoppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m² met inachtneming van het volgende:

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

3.4 Specifieke gebruiksregel

3.4.1 Algemeen

- a. paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;
- b. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- c. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 800 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- d. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing met dien verstande dat het vloeroppervlak ten behoeve van de nevenfuncties ten hoogste 35%

- van de maximaal toegestane bebouwing bedraagt.
- e. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.

3.4.2 *Kleinschalig beroep of bedrijf aan huis*

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

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage 2 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.

3.4.3 *Bed & breakfast*

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

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

3.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

3.5.1 *Ten behoeve van nevenfuncties*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 ten behoeve van het toestaan van een of meer, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
- b. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;

- c. het vloeroppervlak ten behoeve van de nevenfuncties bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing;
- d. in afwijking op het bepaalde in onder a geldt dat nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is tevens is toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
- e. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- g. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- h. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- i. 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;
- j. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- k. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden en waar mogelijk te worden versterkt;
- l. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit in directe relatie staat met de hoofdactiviteit;
- m. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 800 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- n. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 - nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 - het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 - uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
 - de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 - de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 - er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf;
- o. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
 - het aantal kamers bedraagt ten hoogste 1;
 - de oppervlakte per kamer bedraagt ten hoogste 50% van het oppervlak van het bijgebouw met een maximum van 50 m²;
 - de afstand tussen de plattelandskamers en het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 25 m.

3.6 Wijzigingsbevoegdheden

3.6.1 Ten behoeve van wijziging naar een agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Wonen te wijzigen in de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschap of Agrarisch met waarden - Natuur en landschap, met inachtneming van het volgende:

- a. planwijziging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. planwijziging is uitsluitend toegestaan indien elders in het plangebied een bouwvlak bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschap of Agrarisch met waarden - Natuur en landschap opgeheven wordt;
- c. per bouwvlak wordt voorzien in maximaal één bedrijfswoning;
- d. het oppervlak van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha;

- e. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld. Dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf.

Artikel 4 Waarde - Cultuurhistorie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. op de tot 'Waarde - Cultuurhistorie' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd, indien dit verenigbaar is met behoud, herstel en/of versterking van de cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van de bestaande bebouwing

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bevoegd gezag wint ambtelijk advies in.
- b. een vergunning kan pas verleend worden indien naar oordeel van het ambtelijk advies het bouwplan niet leidt tot een wezenlijke verandering van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten.

4.2.3 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het is verboden binnen de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" , de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen en paden, en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

Het in lid 4.2.3 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud, beheer of herstel van de functies, die het plan aan de gronden toekent.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 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.

Artikel 7 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.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Vergroten inhoudsmaat karakteristieke gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in hoofdstuk 2 ten behoeve van de vergroting van de inhoudsmaat van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', met inachtneming van het volgende:

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

8.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 41 onder a ten behoeve van het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw/bedrijfsgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

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

Artikel 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.

9.2 Realisatie woning in een karakteristiek bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van extra wooneenheid in een karakteristiek gebouw dat niet is aangebouwd aan de (voormalige) bedrijfswoning, met inachtneming van het volgende:

- a. het realiseren van een woning in een bijgebouw 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 gebouwen wordt niet aangetast;

met dien verstande dat:

- d. bij het wijzigingsplan beperkingen kunnen worden gesteld aan de oppervlakte aan bijgebouwen bij deze woningen.

e.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

1. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 10.1 eerste sublid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. 10.1 eerste sublid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

1. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in in 10.2 eerste sublid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. indien het gebruik, bedoeld in 10.2 eerste sublid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. 10.2 eerste sublid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan 'Boxbergerweg 60'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis