



Bestemmingsplan
Buitengebied



Buitengebied Deventer

Deventer

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0150.D125-VG01

projectnummer:
0150.15601.00

opdrachtleider:
drs. D.J. Verhaak

planstatus

datum:	status:
12-02-2010	concept
06-09-2011	voorontwerp
06-06-2012	ontwerp
	vastgesteld

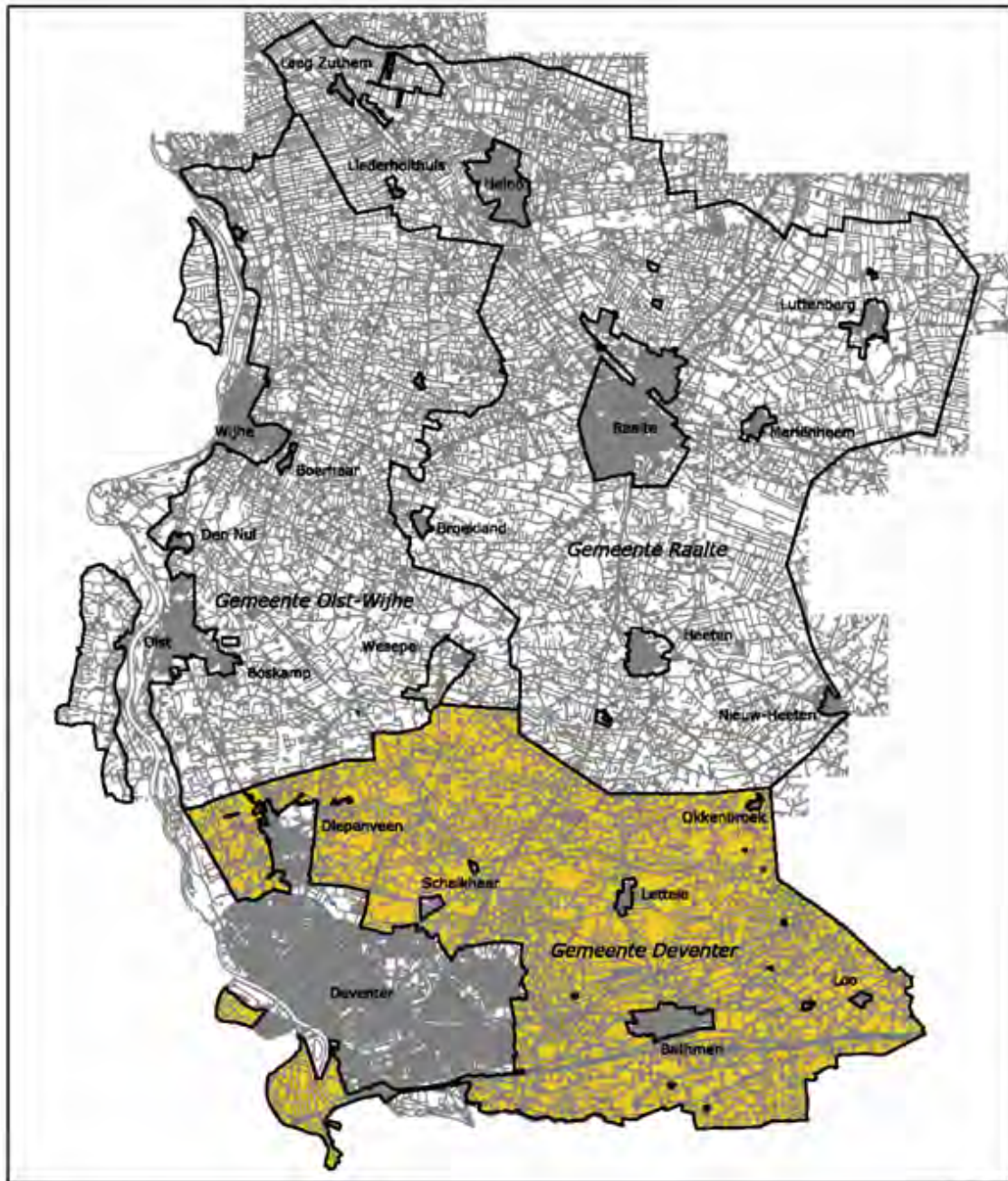
Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Aard van het bestemmingsplan	8
1.4	Planproces en communicatie	8
1.5	Vigerende plannen	9
1.6	De bij het plan behorende stukken	9
1.7	Milieueffectrapportage (planMER)	9
1.8	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Beleidskader	15
2.1	Inleiding	15
2.2	Rijksbeleid	15
2.3	Provinciaal beleid	18
2.4	Regionaal beleid	24
2.5	Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 3	Zonering	35
3.1	Algemeen	35
3.2	Zonering op basis van inventarisatie, analyse en vigerend plan	35
3.3	Zonering op basis van reconstructieplan	37
3.4	Zonering en bestemmingsplan	38
Hoofdstuk 4	Nadere uitwerking	39
4.1	Inleiding	39
4.2	Landbouw	39
4.3	Natuur en landschap	54
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	56
4.5	Recreatie	59
4.6	Niet-agrarische bedrijven, horeca en detailhandel	61
4.7	Wonen	63
4.8	Water	66
4.9	Milieu	68
4.10	Overige onderwerpen	69
Hoofdstuk 5	Toelichting op de planregels	71
5.1	Inleiding	71
5.2	Opzet	71
5.3	Artikelsgewijze toelichting op de planregels	72

Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	83
6.1	Inleiding	83
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	83
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	84
6.4	Handhaving	85
Hoofdstuk 7	Water	89
7.1	Watertoets	89
7.2	Beleidskader duurzaam waterbeheer	89
7.3	Huidige situatie	94
7.4	Toekomstige situatie	96
7.5	Conclusie	98
Hoofdstuk 8	Landschap, cultuurhistorie en archeologie	99
8.1	Inleiding	99
8.2	Landschap	99
8.3	Cultuurhistorie	102
8.4	Archeologie	104
8.5	Conclusie	105
Hoofdstuk 9	Ecologie	107
9.1	Inleiding	107
9.2	Toetsingskader en normstelling	107
9.3	Huidige natuurwaarden	109
9.4	Toetsing	109
9.5	Conclusie	119
Hoofdstuk 10	Landbouw	121
10.1	Inleiding	121
10.2	Huidige situatie	121
10.3	Ontwikkelingen	122
10.4	Conclusie	123
Hoofdstuk 11	Recreatie	125
11.1	Inleiding	125
11.2	Huidige situatie	125
11.3	Ontwikkelingen	125
11.4	Conclusie	126
Hoofdstuk 12	Verkeer, infrastructuur en verkeerslawaa	127
12.1	Inleiding	127
12.2	Verkeer en infrastructuur	127

Hoofdstuk 13	Milieu	129
13.1	Inleiding	129
13.2	PlanMER	129
13.3	Luchtkwaliteit	133
13.4	Bodemkwaliteit	134
13.5	Externe veiligheid	135
13.6	Milieuhinder niet-agrarische bedrijvigheid	147
13.7	Verkeerslawaaï	147
13.8	Industrielawaai	148
13.9	Milieuhinder agrarische bedrijvigheid	149
Hoofdstuk 14	Overige functies	153
14.1	Inleiding	153
14.2	Huidige situatie	153
14.3	Toekomstige ontwikkelingen	154
14.4	Conclusie	154
Bijlagen bij toelichting		155
Bijlage 1	Leden van de klankbordgroep	
Bijlage 2	Monumenten	
Bijlage 3	Landgoedereninventarisatie	
Bijlage 4	Onderbouwing van de archeologische verwachting	

toelichting



Figuur 1.1: Ligging plangebied



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Deventer werkt in Salland samen met de gemeenten Olst-Wijhe en Raalte om te komen tot afstemming van beleid. De drie gemeenten werken onder andere op het gebied van de ruimtelijke ordening intensief samen. Een bijzonder project is het gezamenlijk opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied. Een bijzonder project omdat maar weinig gemeenten voor een dergelijke aanpak kiezen en bovendien door de omvang van het project. Het gaat hier om een bestemmingsplan voor een gebied van ruim 39.500 ha. De bestaande bestemmingsplannen voor het buitengebied zijn verouderd en/of op veel punten herzien en gewijzigd en dus versnipperd qua regeling en bestemmingsystematiek.

Met dit nieuwe bestemmingsplan krijgen de drie gemeenten in Salland een nieuwe en actuele bestemmingsregeling én een op hoofdlijnen gelijke regeling voor alle drie de gemeenten.

Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan is een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld waarin de belangrijkste beleidsuitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan zijn opgenomen. De NvU is op zijn beurt weer gebaseerd op een inventarisatie van het buitengebied en het Landschapsontwikkelingsplan van de drie gemeenten. Hierin zijn de actuele situatie en de kwaliteiten van het buitengebied vastgelegd.

De NvU is de basis voor de bestemmingsplannen en geeft richtlijnen voor de wijze van het bestemmen van de agrarische bouwblokken, de mogelijkheden voor natuurontwikkeling, recreatieve activiteiten, vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, nevenactiviteiten op het agrarisch bedrijf en de uitbreidingsmogelijkheden van niet-agrarische bedrijven. Op perceelsniveau zijn bestemmingen toegekend en in de planregels zijn bepalingen opgenomen voor bouw- en gebruiksmogelijkheden en voor de ontwikkelingsregelingen.

Deze bestemmingsplannen vervangen, na de vaststelling door de gemeenteraden, de vigerende bestemmingsplannen voor het buitengebied van de drie gemeenten.

1.2 Begrenzing plangebied

De gemeente Deventer ligt in Salland. De gemeente heeft een oppervlakte van circa 13.370 ha en grenst aan de gemeenten Olst-Wijhe, Raalte, Rijssen-Holten, Lochem en Voorst.

Het plangebied beslaat het totale buitengebied van de gemeente Deventer. De verschillende kernen (Deventer, Bathmen, Schalkhaar, Diepenveen, Lettele, Loo (+ Looërmark) en Okkenbroek) in de gemeente zijn buiten het plangebied gehouden, evenals nieuwe woningbouwlocaties en bedrijventerreinen. Hiervoor zijn afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld/in ontwikkeling. Op figuur 1.1 is de situering van het plangebied weergegeven.

1.3 Aard van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied heeft twee belangrijke kenmerken.

1. De plannen zijn flexibel en ontwikkelingsgericht. Er is zoveel mogelijk getracht de ontwikkelingen die binnen het beleid voor het buitengebied passen, te faciliteren, al dan niet rechtstreeks of na een nadere afweging. Aparte procedures worden daarmee zoveel mogelijk voorkomen. Flexibiliteit wordt nagestreefd door alleen te regelen wat noodzakelijk is. Het streven is dubbele regelgeving te voorkomen.
2. Een ander wezenlijk kenmerk van het bestemmingsplan is het streven naar ruimtelijke kwaliteit. Waar het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor ontwikkelingen, zal een tegenprestatie verlangd worden in de vorm van ruimtelijke kwaliteitswinst. Op deze manier wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied op z'n minst behouden en waar mogelijk verbeteren.

Dat betekent dat voor vele ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, een tegenprestatie in de vorm van ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gevraagd. Er zijn ook ontwikkelingen die het bestemmingsplan niet toestaat. Deze ontwikkelingen zijn niet gewenst of het kunnen ontwikkelingen zijn waar het gemeentebestuur in beginsel niet negatief tegenover staat, maar waarvoor maatwerk is vereist dat niet in algemene regels van het bestemmingsplan is te vatten. De tegenprestatie in ruimtelijke kwaliteitswinst zal naar evenredigheid groter zijn en vereist maatwerk. Per situatie zal de ontwikkeling en de tegenprestatie worden beoordeeld, waarbij het Landschapsontwikkelingsplan het belangrijkste kader zal vormen voor de kwaliteitstoets. Bij een positieve beoordeling kan via een apart (postzegel)bestemmingsplan of een omgevingsvergunning met afwijking bestemmingsplan de ontwikkeling en de kwaliteitsimpuls planologisch worden vastgelegd.

1.4 Planproces en communicatie

Bij de start van het planproces is een ambtelijke projectgroep ingesteld, die het hele planproces heeft begeleid. De (tussentijdse) resultaten van het onderzoek, de inventarisatie, de beleidsvorming en de uitwerking in verbeelding en planregels zijn steeds in de projectgroep besproken. Tijdens het planproces zijn belangrijke aspecten en beslispunten aan de stuurgroep voorgelegd. Ook heeft de stuurgroep het gehele plan beoordeeld.

Tevens is aandacht besteed aan het creëren van maatschappelijk draagvlak en de daarvoor noodzakelijke communicatie met belanghebbenden. Het gemeentebestuur heeft ervoor gekozen om belanghebbenden vanaf het begin te betrekken bij de te nemen beleidsbeslissingen.

Daartoe is onder andere een klankbordgroep ingesteld, waarin organisaties en instellingen zijn vertegenwoordigd die betrokken zijn bij en een rol spelen in het buitengebied. In bijlage 1 zijn de leden van de klankbordgroep genoemd. De leden van de klankbordgroep hadden de mogelijkheid om vanuit hun deelbelang op (concept)teksten van de Nota van Uitgangspunten, de toelichting, planregels en verbeelding te reageren. Zij brachten op deze manier specifieke kennis en wensen naar voren, die zo mogelijk vertaald zijn in het bestemmingsplan Buitengebied. Ook heeft in deze fase – in het kader van de watertoets – een overleg plaatsgevonden met de provincie Overijssel en de Waterschappen.

1.5 Vigerende plannen

Voor het plangebied geldt op het moment van voorbereiding een aantal verschillende bestemmingsplannen. De belangrijkste zijn:

bestemmingsplan	vaststelling	goedkeuring GS
Buitengebied gemeente Bathmen	20-10-1994	26-04-1995
Buitengebied gemeente Diepenveen	23-06-1994	14-02-1995
Buitengebied gemeente Deventer	27-01-2003	02-09-2003

Naast de vigerende bestemmingsplannen Buitengebied, worden de vastgestelde herzieningen, wijzigingsplannen, en ontheffingen vervangen door dit bestemmingsplan.

1.6 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding;
- planregels;
- losse bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. In de planregels zijn regels en bepalingen opgenomen, teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Daarbij is de nodige flexibiliteit ingebouwd, opdat in de planperiode te voorziene ontwikkelingen, die kunnen leiden tot aanpassing van het plan, op een planologisch eenvoudige wijze kunnen worden gerealiseerd.

Bij het bestemmingsplan behoren twee afzonderlijke bijlagen:

1. de planMER (zie volgende paragraaf);
2. de Nota zienswijzen;

In de Nota inspraak en overleg zijn de inspraak- en overlegreacties samengevat en beantwoord. Ook zijn hierin ambtshalve wijzigingen opgenomen. Gezien de omvang van de reacties, zijn deze in een apart document gebundeld. De Rapportage inventarisatie karakteristieke panden beschrijft aan de hand van criteria welke panden in het buitengebied zijn aangewezen als karakteristiek.

1.7 Milieueffectrapportage (planMER)

Sinds september 2006 is de Europese richtlijn voor de strategische Milieubeoordeling doorvertaald in de Nederlandse wetgeving. De Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage zijn daarmee aangepast op de Europese wetgeving. Dit kan in een aantal gevallen grote gevolgen hebben voor ruimtelijke plannen, plannen die in het verleden niet mer-plichtig waren moeten nu soms een procedure voor een planMER doorlopen.

Het doel van de regelgeving is om in een vroeg stadium en op strategisch niveau het 'milieu' in plannen en besluiten over die plannen te betrekken. De doorvertaling van deze Europese richtlijn houdt in dat voor wettelijk of bestuursrechtelijk verplichte plannen een planMER moet worden opgesteld. Het gaat dan om de volgende plannen:

- plannen die het kader vormen voor toekomstige projectmer(beoordelings)plichtige activiteiten, zoals bedoeld in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994;

- plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is op grond van artikel 19f, lid 1 van de Natuurbeschermingswet.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit m.e.r. van kracht geworden, waarmee de drempelwaarden indicatief zijn geworden. M.e.r.-beoordelingen zijn in relatie tot veehouderijen hiermee naast varkens en pluimveehouderijen, ook van toepassing verklaard op allerlei andere agrarische bedrijfstakken.

Een planMER moet dus worden gemaakt voor elk plan dat het kader vormt voor mogelijke mer-(beoordelings)plichtige activiteiten zoals de ontwikkeling van grote varkens- of kippenhouderijen. Als het plan maar kaderstellend is voor activiteiten met (mogelijk) grote milieugevolgen. Dat kaderstellende karakter moet – volgens de Commissie mer – in de breedste zin van het woord worden opgevat: dus uitgaan van de maximale mogelijkheden die een plan in theorie biedt. Het Besluit milieueffectrapportage geeft aan welke plannen en besluiten mer-(beoordelings)plichtig zijn.

Ook moet een initiatiefnemer een planMER maken wanneer een passende beoordeling ten aanzien van een Natura 2000-gebied noodzakelijk is. Het gaat om plannen die significante effecten kunnen hebben op een Natura 2000-gebied.

Voor het buitengebied van Salland geldt dat er mogelijkheden voor een aantal mer-(beoordelings)plichtige activiteiten in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het plan biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om een grondgebonden agrarisch bedrijf om te schakelen naar een grote intensieve veehouderij en om een deel van de agrarische gronden om te zetten in een natuurbestemming. In de drie gemeenten liggen verschillende natuurgebieden die op grond van de Natuurbeschermingswet zijn aangewezen als Natura 2000-gebied: het Boetelerveld en Uiterwaarden IJssel. Verder is het gebied 't Oostermaet' aangewezen als beschermd natuurmonument.

De milieueffectrapportage gaat in op deze onderwerpen en toetst de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt aan de milieueffecten. In deze toelichting worden in paragraaf 13.2 de belangrijkste conclusies uit de milieueffectrapportage verwoord.

Het volledige milieueffectrapport is samen met het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

1.8 Leeswijzer

Het bestemmingsplan Buitengebied is een complex en uitgebreid plan. Dit is enerzijds nodig om de beleidskeuzes goed te onderbouwen, anderzijds dient aan alle wettelijke verplichtingen te worden voldaan. Om de lezer een duidelijke structuur te bieden, is de toelichting in twee delen opgesplitst:

1. deel A: een toelichting op het beleid en de uitwerking ervan, als opstap naar de planregels;
2. deel B: de analyse, die per sector een beeld geeft van de bestaande situatie en te verwachten ontwikkelingen.

Deel A

Na de samenvatting van het beleidskader in hoofdstuk 2, wordt in hoofdstuk 3 de zonering van het plangebied toegelicht. Dit hoofdstuk bevat de essentie van het beleid en is daarmee geschikt voor de lezer die snel thuis wil raken in de hoofdlijnen van het bestemmingsplan. De lezer die wil weten hoe het beleid is uitgewerkt en wordt doorvertaald naar regelgeving, leest hoofdstuk 4, Nadere uitwerking en 5, Juridische planbeschrijving.

Deel B

De hoofdstukken in deel B zijn vooral interessant voor de lezer die zich verder wil verdiepen in de achtergronden van en ontwikkelingen binnen de diverse functies in het landelijk gebied. In hoofdstukken 7 tot en met 14 zijn de analyses van de verschillende functies in het landelijk gebied beschreven. Deze analyses zijn gebruikt om tot de zonering en de nadere uitwerking te komen en bevat veel gedetailleerde informatie.

Deel A: Toelichting

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In de keuze van het te voeren ruimtelijk beleid dient een gemeente rekening te houden met het door hogere overheden uitgestippelde beleid. Dit geldt vooral daar waar het bovengemeentelijke belangen betreft, zoals bijzondere natuurlijke of landschappelijke waarden. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijk relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid met betrekking tot het plangebied. Het hoofdstuk is beschrijvend van aard. De concrete doorwerking in het bestemmingsplan volgt in hoofdstuk 4.

2.2 Rijksbeleid

Ruimtelijk relevante beleidsnota's en regelgeving voor het landelijk gebied op rijksniveau zijn: de Nota Ruimte, de Agenda Vitaal Platteland, de Natuurbeschermingswet 1998, de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) en het Waterbeheer 21^e eeuw.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. De Nota Ruimte stelt ruimte voor ontwikkeling centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen anticiperen. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Ruimte voor ontwikkeling betekent ook dat het Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

De voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De doelstellingen voor het ruimtelijk beleid voor water en groene ruimte omvatten: borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit. Daarnaast hecht het Rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit, en van bijzondere (ook internationaal erkende) landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

De vitaliteit van het platteland wordt versterkt door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en (onder strikte voorwaarden mogelijkheden creëren voor) nieuwbouw in het buitengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap.

Als uitwerking van deze doelen voor het water en de groene ruimte kiest het Rijk voor 'anticiperen op en meebewegen met water', 'investeren in de kwaliteit van natuur' en 'landschap ontwikkelen met kwaliteit' als ruimtelijke strategieën.

In de ruimtelijke ordening wordt onderscheid gemaakt tussen drie lagen, de zogenaamde lagenbenadering. Ook de Nota Ruimte gebruikt deze indeling van ondergrond, netwerken (alle vormen van zichtbare en onzichtbare infrastructuur) en occupatie als uitgangspunt. Behalve de drie dimensies van ruimte: lengte, breedte en hoogte is de vierde dimensie: de tijd een belangrijk element in de lagenbenadering. Alle lagen veranderen in de tijd, maar niet alle drie even snel. Kenmerkend voor de lagenbenadering is dat er eerst naar de mogelijkheden en beperkingen van de onderliggende lagen wordt gekeken. Dit heeft invloed op wat er in de hogere laag (de occupatielaag) kan worden gedaan.

Ontwerp AMvB Ruimte (29 mei 2009)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte.

De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Verstedelijking

De bundelingsstrategie uit de Nota Ruimte is overgenomen in de AMvB Ruimte. De provincies hebben in het besluit een hoofdrol bij het uitwerken en handhaven van het generieke bundelingsbeleid. Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels gelden, moeten provincies de grens van het bestaand bebouwd gebied voor een periode van maximaal 4 jaar vaststellen. Verstedelijking buiten deze grenzen (in het buitengebied) is in principe niet toegestaan.

EHS

Verder is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang voor dit bestemmingsplan. De AMvB Ruimte stelt dat provincies belast zijn met de begrenzing van de EHS. Deze is vastgelegd in de provinciale verordening.

Recreatiewoningen

De planologische mogelijkheden voor nieuwe recreatiewoningen buiten het bestaand bebouwd gebied zijn gelijk aan die van reguliere woningen. Om dit beleid juridisch te borgen, bevat het besluit een rechtstreeks werkende bepaling voor bestemmingsplannen. Uitzondering op deze regel vormen complexen van recreatiewoningen waar de verhuur en dus het recreatieve gebruik door een bedrijfsmatige exploitatie kan worden verzekerd. Voor deze complexen van recreatiewoningen kan ook op andere locaties, dan waar reguliere woningbouw is toegestaan, een positieve planologische beoordeling worden gegeven.

Bestemmingswijziging van recreatiewoningen is niet mogelijk als deze liggen in een kwetsbaar gebied (zoals Natura 2000-gebieden en gebieden die liggen in de EHS).

Agenda Vitaal Platteland

De Agenda Vitaal Platteland (AVP) is een integrale rijksvisie op het platteland. De nota is tegelijkertijd met de Nota Ruimte aan de Tweede Kamer aangeboden. Daar waar de Nota Ruimte het ruimtelijk beleid beschrijft, gaat de AVP uit van een integraal perspectief en gaat het in op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Aan de hand van de thema's verbreding van de landbouw, leefbaarheid, natuur en landschap en milieukwaliteit wordt de rijksvisie geformuleerd. De doelstellingen uit het beleidsprogramma zijn uitgewerkt in de Agenda Landschap (2009). In het algemeen wil het kabinet het beleid voor het landelijk gebied sturen op hoofdlijnen en niet meer regelen dan noodzakelijk is. Het Rijk voert alleen specifiek beleid op bepaalde terreinen zoals de Ecologische Hoofdstructuur en de twintig Nationale Landschappen. De gemeente Deventer ligt niet binnen een Nationaal Landschap. Integratie en uitvoering van het beleid dienen op gebiedsniveau plaats te vinden. De overheid wil ruimte scheppen voor investeringen in groen en groene diensten door vermindering van regelgeving.

Ten aanzien van natuur en landschap wil het kabinet de mogelijkheden verruimen om het platteland te beleven. Hiertoe dient de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor recreatie en toerisme in het agrarisch cultuurlandschap te worden verbeterd.

Ontwikkelingen in het landelijk gebied dienen zodanig te worden begeleid dat kwaliteit ontstaat, gebaseerd op een goed evenwicht tussen ecologische, economische en esthetische aspecten van het landschap. Het blijft de taak van de rijksoverheid om de Ecologische Hoofdstructuur te versterken.

Met gelden uit het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) wil het Rijk ervoor zorgen dat er meer samenhang komt in het plattelandsbeleid omdat gelden van diverse regelingen er in opgaan.

Modernisering monumentenzorg (MoMo)

Na 10 jaar Belvédère is 'behoud door ontwikkeling' een begrip geworden in de omgang met cultuurhistorie. In 2009 is een stap gezet met het in gang zetten van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Het Ministerie van OC&W heeft in 2009 de beleidsbrief MoMo opgesteld. De beleidsbrief geeft de visie op de monumentenzorg weer. In november 2009 stemde de Tweede Kamer hier mee in. Belangrijke doelen van de MoMo zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. Een concrete uitwerking is onder andere de (in ontwikkeling zijnde) Rijksstructuurvisie Cultureel Erfgoed. De ambitie van het nieuwe beleid is cultureel erfgoed op tijd en op zinvolle wijze in ruimtelijke ordeningsprocessen in te brengen. Een belangrijke opgave én kans voor gemeenten is het verankeren van cultureel erfgoed in (ruimtelijk) beleid. De gemeente beschikt over het bestemmingsplan als juridisch kader om erfgoed in relatie tot ruimte te verankeren. Het gaat hierbij om waarden en belangen in de sfeer van de archeologie, monumenten (gebouwen en gebieden) en cultuurhistorische waardevolle landschappen.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21), Kaderrichtlijn Water (KRW)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. De KRW gaat uit van ten minste stand still (de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren) en zo

mogelijk verbeteren van de waterkwaliteit. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en 'de vervuiler betaalt'.

In de periode tot 2009 zijn de ecologische doelen voor waterlichamen opgesteld en vastgesteld. De doelen moeten in 2015 gerealiseerd zijn. Doelen mogen onder bepaalde voorwaarden ook later gehaald worden of worden verlaagd. Voor beschermde gebieden (onder andere zwemwateren, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) kan echter niet van de deadline van 2015 afgeweken worden. Hoewel de uiteindelijke chemische normen en ecologische doelstellingen nu nog niet volledig bekend zijn, is de verwachting dat aanscherping van huidige maatregelen genomen door gemeente en andere partijen nodig zal zijn ('tandje erbij').

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21^e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoonhouden en schoonmaken.

2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie (september 2009)

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Overijssel 2009 zijn in september 2009 in werking getreden. In deze Omgevingsvisie worden het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan met elkaar geïntegreerd zodat één beleidsplan ontstaat voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de Omgevingsvisie benoemt de provincie de provinciale belangen en geeft ze aan hoe ze de maatschappelijke opgaven samen met de partners gaat realiseren. De Omgevingsvisie is een structuurvisie in het kader van de nieuwe Wro.

Leidende thema's in de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Duurzaamheid wordt volgens de Omgevingsvisie gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. Voor de Omgevingsvisie is een planMER uitgevoerd als een onafhankelijke duurzaamheidsbeoordeling.

Ruimtelijke kwaliteit is geen fysieke eigenschap der dingen. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen. Ruimtelijke kwaliteit wordt volgens de Omgevingsvisie gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

Bij het sturen op ruimtelijke kwaliteit in de Omgevingsvisie is een sleutelrol weggelegd voor de gebiedskenmerken. Deze gebiedskenmerken zijn door de drie samenwerkende gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte nader uitgewerkt in het Landschapsonwikkelingsplan (LOP). De gebiedskenmerken zijn de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype, die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan. In de omgevingsvisie gekozen benadering zijn de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag bepalend voor de kenmerken van een gebied. Deze lagen staan niet los van elkaar. Vaak liggen de lagen over elkaar heen en hebben plekken te maken met kenmerken van verschillende gebieden.

Als in een bepaald gebied een verandering aan de orde is, dan geven de gebiedskenmerken richting aan de manier hoe dit moet plaatsvinden. Bij de gebiedskenmerken is in de kolom 'sturing' onder de kop norm aangegeven welke kenmerken altijd, met elke ontwikkeling, gerespecteerd en versterkt dienen te worden, omdat ze gerekend worden tot het provinciale belang. Onder de kop richting is een manier van omgang met kenmerken weergegeven, die de provincie zeer wenselijk vindt. Hier mag van worden afgeweken. Onder de kop inspiratie staan ontwikkelingen vermeld die denkbaar zijn in het betreffende gebiedstype met respect voor de gebiedskenmerken.

Gebiedskenmerken buitengebied Deventer

Binnen het gemeentelijk grondgebied van Deventer is een aantal lagen met de daarbij behorende gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie van toepassing.

Het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie bevat naast de gebiedskenmerken (hoe-vraag) nog ontwikkelingsperspectieven en generieke beleidskeuzes. De generieke beleidskeuzes geven inzicht in de vraag óf een ontwikkeling nodig is. De ontwikkelingsperspectieven geven aan wáár de ontwikkeling het beste kan plaatsvinden.

Bij iedere laag is door de provincie zoals hiervoor al beschreven een norm, richting en inspiratie opgenomen ter sturing van de ontwikkelingen in deze gebieden.

Generieke beleidskeuzes (of -vraag)

Onderstaand zijn de generieke beleidskeuzes weergegeven die het meest relevant zijn voor het buitengebied.

Woonomgeving

Als aanvulling op de woonmilieus in de steden en dorpen, is er ruimte voor ontwikkeling van aanvullende woonmilieus in het buitengebied, onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelperspectieven en gebiedskenmerken. In samenwerking met gemeenten en andere maatschappelijke partners zet de provincie ook in het buitengebied in op de ontwikkeling en ondersteuning van zorg en openbaarvervoervoorzieningen.

Economie en vestigingsklimaat

De provincie biedt ruimte aan ondernemers, die kansen zien voor nieuwe bedrijvigheid in het buitengebied, onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelperspectieven en gebiedskenmerken.

De provincie biedt ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling in de landbouw, onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelperspectieven en gebiedskenmerken. Landbouwbedrijven worden door de provincie gefaciliteerd om zich te ontwikkelen en in te spelen op veranderingen. De provincie biedt ruimte voor schaalvergroting en verbreding. De intensieve veehouderij heeft vooral ontwikkelingsmogelijkheden in de landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's) en op sterlocaties in verwevingsgebieden. De glastuinbouw kan zich ontwikkelen binnen de aangewezen locatie in de Koekoekspolder (ten westen van Zwolle).

Toerisme en recreatie

Ruimtelijke mogelijkheden worden geboden voor verbetering van de kwaliteit en het vergroten van de diversiteit van de bestaande verblijfsaccommodatie, onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, SER-ladder), ontwikkelperspectieven en gebiedskenmerken. Permanente bewoning van recreatiewoningen en recreatieverblijven gaat de provincie tegen.

Natuur

De provincie zal de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in 2018 realiseren. Binnen de EHS is alleen ruimte voor andere ontwikkelingen als deze niet ten koste gaan van de kenmerken en waarden van de EHS. Hierbij hanteert de provincie instrumenten als herbegrenzing, saldobenadering en compensatie.

Samen met partners neemt de provincie maatregelen om leefgebieden van bedreigde soorten te behouden en te herstellen, zowel binnen als buiten de EHS. Binnen weidevogel- en ganzengebieden vindt geen waterpeilverlaging of aantasting van de openheid en rustplaats.

Landschap

Ontwikkelingen in het landelijk gebied dragen bij aan ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit (gebiedskenmerkencatalogus). De provincie behoudt de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van landgoederen in samenhang met de ontwikkeling van de gebruiksmogelijkheden, via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Cultureel erfgoed is een integraal onderdeel van ruimtelijke plannen. In het LOP is dit op gemeentelijk niveau concreet gemaakt.

Watersysteem en klimaat

In landbouwgebieden (vitaal platteland accent productie) wordt het waterbeheer afgestemd op goede productieomstandigheden. Bij ontwikkelingen wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Waterveiligheid

Primaire watergebieden en essentiële waterlopen worden vrijgehouden van ontwikkelingen die hun functie belemmeren. Bij nieuwbouw en herstructurering wordt het belang van het water goed meegewogen. Het watertoetsproces is hiervoor een belangrijk instrument.

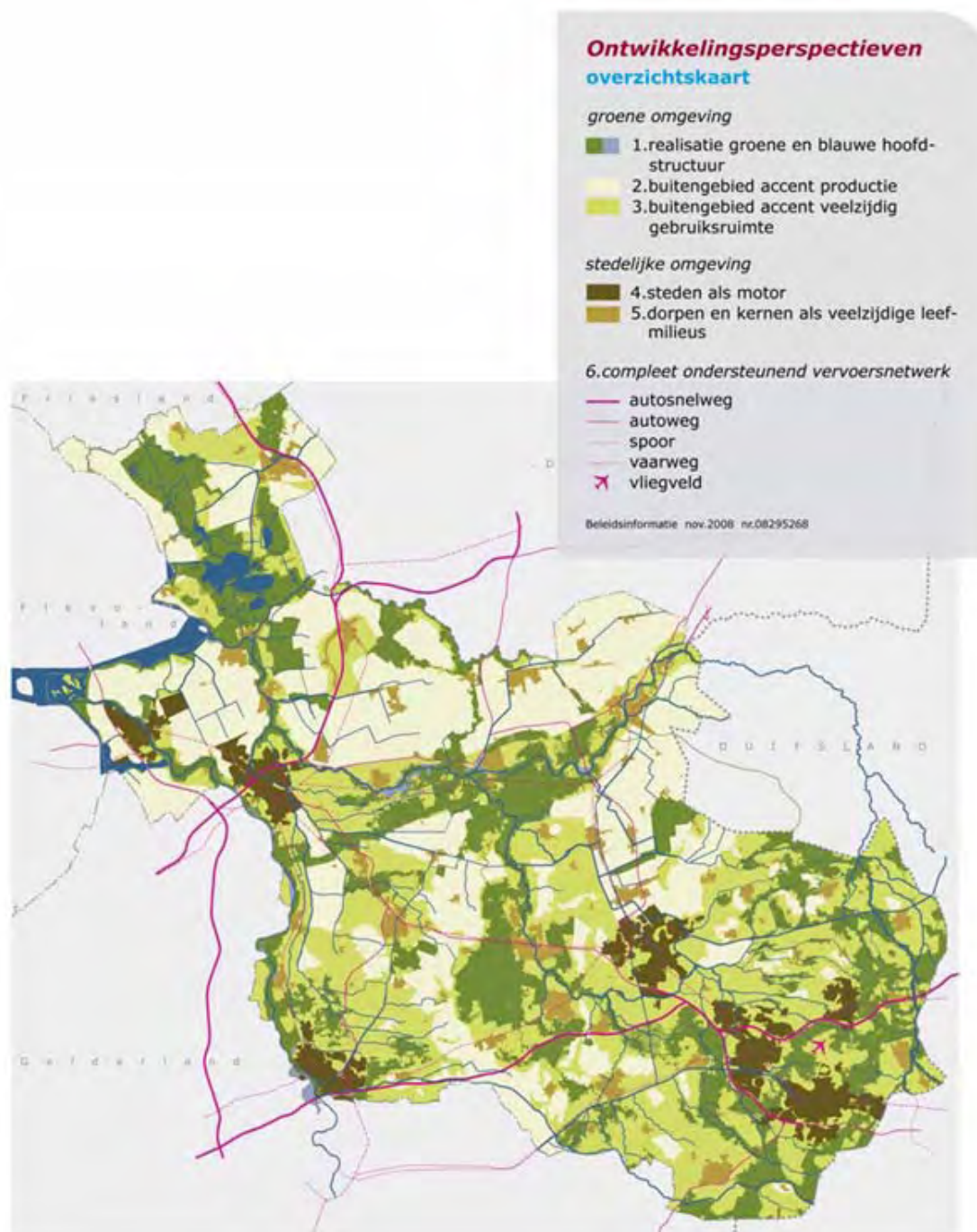
Ondergrond

De kenmerken, kwaliteiten en waarden van de ondergrond worden beschermd (toekomstwaarde van de bodem) en waar mogelijk ingezet om de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van gebieden te versterken (verbinden van kwaliteiten). Aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden worden zoveel mogelijk behouden en beleefd door mensen dankzij informatie, gebruik en ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven groene omgeving (waar-vraag)

De Overzichtskaart Ontwikkelingsperspectieven (afbeelding 2.1) geeft een beeld van het ontwikkelingsperspectief, zoals die voor de verschillende gebieden in de provincie gelden. Hierin worden de volgende ontwikkelingsperspectieven geschetst voor de Groene Omgeving:

- Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur
EHS (bestaande natuur en nieuwe natuur) en de gebieden waar water kenmerkend is (het watersysteem van brongebieden tot hoofdsysteem) combineren tot een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit.
- Buitengebied - accent agrarische productie
Gebieden voor landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de grote open cultuurlandschappen en gebieden waar plek is voor intensieve veehouderij (landbouwontwikkelingsgebieden).
- Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte
Gebieden voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.



Afbeelding 2.1 Overzichtskartaar ontwikkelingsperspectieven

Kwaliteitsimpuls groene omgeving

De provincie Overijssel zet in haar Omgevingsvisie in op ruimtelijke kwaliteit. Dit wil de provincie realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Een instrument dat hiervoor wordt ingezet is de Kwaliteitsimpuls groene omgeving. De basis van de regeling ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerkencatalogus uit de Omgevingsvisie. De regeling is ontwikkeld als eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als Rood voor Rood, Rood voor Groen, VAB's, landgoederen etc. Op hoofdlijnen omvat de kwaliteitsimpuls het volgende:

- onder voorwaarden ruimte bieden voor sociaaleconomische ontwikkeling, als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en past in het ontwikkelingsperspectief voor het gebied;
- bij nieuwe en relatief grootschalige ontwikkelingen moet, naast een investering in de ontwikkeling zelf, ook worden geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit; op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit voorkomen of gecompenseerd;
- als publieke doelen van duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit mee kunnen liften op het initiatief, kan een publieke investering (subsidie) worden gekoppeld aan het Ruimtelijk Kwaliteits Plan van de initiatiefnemer.

Uitvoering van de Kwaliteitsimpuls groene ruimte wordt zoveel mogelijk overgelaten aan de gemeenten. De provincie ondersteunt de kwaliteitsimpuls met een stimuleringsbudget, opleiding en beschikbaarheid van expertise.

Omgevingsverordening Overijssel 2009 (september 2009)

De Omgevingsverordening geeft vanuit de ambities en doelstellingen die zijn neergelegd in de Omgevingsvisie richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Overijssel. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. Uitgangspunt daarbij is dat niet meer geregeld is dan strikt noodzakelijk en dat dubbele regelgeving wordt voorkomen.

In de Omgevingsverordening is door de provincie opgenomen dat onderbouwd dient te worden dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken en passen binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie is neergelegd.

Reconstructieplan Salland-Twente

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur. Eerste stap in de reconstructie van de concentratiegebieden was het opstellen van een Reconstructieplan.

Met het Reconstructieplan 'Salland-Twente' wil de provincie Overijssel ruimte en ontwikkelingsmogelijkheden scheppen voor de landbouw en tegelijk veel problemen op het gebied van milieu, natuur, landschap, water en leefbaarheid aanpakken. De provincie Overijssel wil in Salland inzetten op het benutten en versterken van de kwaliteiten van het gebied, op het verbeteren van de identiteit van het gebied en op het vinden van nieuwe economische impulsen. Nieuwe economische impulsen moeten ontwikkeld worden in evenwicht met de draagkracht van de omgeving en het landschap.

Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. Zoals uit afbeelding 2.2 is op te maken, valt het grootste gedeelte van het grondgebied van de drie gemeenten in verwevingsgebied. Bos- en natuurgebieden en delen van landgoederen, zijn veelal aangewezen als extensiveringsgebied. In iedere gemeente zijn daarnaast enkele landbouwontwikkelingsgebieden aanwezig.

De hoofdlijnen in landbouwontwikkelingsgebied zijn:

- de intensieve veehouderij een duurzaam perspectief op bedrijfsontwikkeling geven, binnen de geldende wettelijke randvoorwaarden;

- uitbreiding van andere functies, zoals (verspreide) woningen en recreatie en toerisme, die de ontwikkeling van de intensieve veehouderij beperkingen kunnen opleggen zoveel mogelijk tegengaan;
- ruimte bieden voor de uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijbedrijven en nieuwvestiging van intensieve veehouderij onder voorwaarden toestaan;
- de ontwikkeling van andere landbouwfuncties ruimte bieden en waar mogelijk stimuleren.



Afbeelding 2.2 Overzicht reconstructiezonering

De hoofdlijnen in verwevingsgebied zijn:

- het mogelijk maken en handhaven van veel functies naast elkaar en in combinatie met elkaar;
- ruimte bieden aan meerdere functies (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.);
- de landbouw, waaronder de intensieve veehouderij, ruimte bieden;
- extra kansen bieden door de ontwikkeling van sterlocaties voor de intensieve veehouderij¹.

De hoofdlijnen in extensiveringsgebied zijn:

- bevorderen van de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, de realisatie van milieudoelen, en – waar mogelijk – van recreatief gebruik;
- de intensieve veehouderij beëindigen en/of verplaatsen.

2.4 Regionaal beleid

Nota van Uitgangspunten (eind 2008)

Voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is de basis gelegd in de vorm van een Nota van Uitgangspunten (NvU). De NvU bevat de belangrijkste beleidsuitgangspunten vanuit de drie gemeenten voor zowel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van het buitengebied. De NvU is vastgesteld in het najaar van 2008. De NvU is afgestemd op de gemeentelijke toekomstvisies, de Landschapsvisie van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en overig bestaand relevant provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Uitgangspunt voor de NvU is het opstellen van drie bestemmingsplannen die praktisch en direct toetsbaar zijn en die bijdragen aan de sociale en economische vitaliteit van het buitengebied van Salland. Bestemmingsplannen die (op onderdelen) ontwikkelingsgericht zijn en waarbij cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden worden behouden, en waar mogelijk worden versterkt. Het feit dat de bestemmingsplannen ontwikkelingsgericht worden opgezet, betekent dat de plannen ruimte moeten bieden aan ontwikkelingen.

In de nieuw op te stellen bestemmingsplannen Buitengebied gaat het niet alleen om het al dan niet toestaan van functies, maar juist om de voorwaarden waaronder ontwikkelingen kunnen worden toegestaan. Op deze manier wordt enerzijds ruimte geboden aan ontwikkelingen en anderzijds een kwaliteitsdoelstelling behaald. Het LOP fungeert als belangrijk visiedocument en kwaliteitskader voor het toestaan van ontwikkelingen.

In de nota worden de beleidsthema's beschreven die van toepassing zijn op het buitengebied van Salland. Per onderwerp wordt kort weergegeven in hoeverre de functie in het buitengebied van de drie gemeenten voorkomt, vervolgens wordt ingegaan op het bestaande beleidskader. Tot slot is weergegeven hoe het betreffende thema in de bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte (eind 2008)

Om te komen tot een integraal ruimtelijk beleid voor het buitengebied van Salland is het landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. De visie van het LOP is vastgesteld in het najaar van 2008 en de aanvullende stukken thematische uitwerking en het uitvoeringsprogramma zijn eind 2009 afgerond. Op dit moment wordt aan de uitvoering van het LOP gewerkt. Voorbeelden hiervan zijn de projecten Kostbaar Salland en Shees (Streek eigen huis en erf Salland). Beide projecten zijn gericht op het versterken en verbeteren van de landschapselementen en de erven in het buitengebied.

Het LOP vormt een belangrijke onderlegger voor het bestemmingsplan. Het LOP biedt op hoofdlijnen kaders en spelregels voor de toekomst van het landschap van Salland. Vanuit de visie wordt duidelijk welke ontwikkelingen op welke wijze passen in het Sallandse landschap en hoe het karakter van dit landschap versterkt kan worden. De visie streeft naar een duurzaam en vitaal landschap met een hoge gebruikswaarde voor landbouw, wonen, werken en recreatie. De opgave is telkens bestaande waarden te behouden (beschermen) en de ruimtelijke karakteristiek van de onderscheiden deelgebieden (verder) te versterken en te ontwikkelen.

De visie geeft richting aan nieuwe ontwikkelingen. Het huidige landschap is geen statisch gegeven, maar verandert constant door nieuwe woonvormen, schaalvergroting – of juist verbreding – van landbouw, veranderend grondgebruik, klimaatverandering, nieuwe eisen aan de toegankelijkheid van het buitengebied, etc. De dynamiek in het gebied wordt aangegrepen om het landschap te versterken en te ontwikkelen. De ontwikkelingen die in het gebied spelen en op het gebied afkomen worden ingezet als 'motoren' voor landschapsontwikkeling. In de visie zijn alle motoren in principe gelijkwaardig; het gaat vooral om de kansen die deze ontwikkelingen voor het landschap (kunnen) bieden. De belangrijkste motoren zijn benoemd in deze visie: wateropgave, natuurontwikkeling, dynamiek in de landbouw, landelijk wonen en werken, overgang stad-land en recreatie. In de toekomst kunnen zich nieuwe motoren aandienen.

Uitgangspunt voor alle ontwikkelingen in het buitengebied van Salland zijn de kenmerken van de deelgebieden uit de visie. Deze deelgebieden omvatten landschappelijke eenheden en geven inzicht in de ontstaansgeschiedenis (genese) van het landschap en de bewerking door de mens (cultuurhistorie). Het landschap van Salland is grofweg in tweeën te delen: het rivierenlandschap en het dekzandlandschap. Binnen deze tweedeling zijn vervolgens zeven deelgebieden te onderscheiden.

Rivierengebied

Het rivierengebied bestaat uit een buitendijks en binnendijks gebied. Bij het buitendijks gebied horen de rivier de IJssel en uiterwaarden (donkerblauw). Kenmerkend voor het buitendijks gebied zijn de wisselende waterstanden van de rivier met zomer- en winterbed en veel variatie in reliëf. Bijzondere gebieden zijn het Stadsland, de Wilpse klei en de Duurschewaarden. Deze gebieden staan niet meer onder de directe invloed van de rivier. In het binnendijks gebied is onderscheid gemaakt tussen de hoger gelegen oeverwallen (grijs) en de kommen (lichtblauw). Het ruimtelijk beeld van het kommenlandschap wordt bepaald door de afwisseling tussen zeer open gebieden en meer besloten mengelgronden.

Zandgebied

Het gehele zandgebied bestaat uit een afwisseling van oost-westgeoriënteerde dekzandruggen en laagten met wateringen. Binnen het zandgebied is een verdeling waar te nemen: gebieden waar de ruggen een meer uitgesproken karakter hebben in hoogteligging en ruimtelijke verdichting (groen) en het landschap waar de ruggen en laagten ruimtelijk minder structurerend zijn en het ontginningslandschap de boventoon voert (bruin). Naast de ondergrond speelt de ontginningsgeschiedenis (rationele aanpak, periode van ontginningen) een bepalende rol in het karakter van deze gebieden.

Voor ieder deelgebied is een visie opgenomen en is aangegeven waarop het landschapsbeleid is gericht. Afbeelding 2.3 geeft een beeld van de ligging van de deelgebieden.

De rapportage thema-uitwerkingen, behorende bij het LOP, bevat de uitwerking van drie belangrijke structuurdragers van het Sallandse landschap: erven, weteringen en lanen. Deze thema-uitwerkingen geven handvatten en inspiratie voor de uitwerking van initiatieven op deze thema's. De thema-uitwerkingen worden door de gemeenten gebruikt om in de oriëntatiefase het gesprek met een initiatiefnemer aan te gaan en op die wijze de kwaliteit van het initiatief te vergroten. Ook kunnen de initiatiefnemers er zelf inspiratie uit putten.



Afbeelding 2.3 Visiekaart landschapsonwikkelingsplan Salland

Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek 2030' (ontwerp)

De regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030 is in mei 2007 vastgesteld door de gemeenteraden van Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. In deze visie staan de gemeenschappelijke ambities van de gemeenten in het bundelingsgebied Stedendriehoek voor de lange termijn tot 2030. De visie heeft betrekking op (grote delen van) het grondgebied van de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. De gemeenten streven naar een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van de Stedendriehoek als geheel. Behoud en versterking van de samenhang en variatie in woon-, werk- en recreatiegebieden, met het gelijktijdig ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten in water, natuur, landschap en landbouw, staan centraal. Om deze centrale doelstelling concreet te maken zijn de volgende vijf strategische keuzen geformuleerd:

- duurzaam waterbeheer als basis voor ruimtelijke ontwikkeling;
- natuur, landschap en landbouw ontwikkelen in functiecombinaties;
- regionale bereikbaarheid verbeteren door hoogwaardig openbaar vervoer;
- stedelijke herstructurering gaat boven nieuwe stadsuitbreidingen;
- toevoegen van centrum-stedelijke en landelijke woonmilieus.

De volgende concrete aspecten worden van belang geacht voor de Stedendriehoek in 2030:

- het landschap blijft 'open';
- het versterken van stedelijke voorzieningen en openbaar vervoer;
- het stimuleren van innovatieve regionale economie;
- het reduceren van automobilititeit door goede koppelingen aan openbaar vervoer en fietsgebruik;
- het vergroten van variatie in de samenstelling van de stedelijke bevolking en de woningvoorraad.

2.5 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf zijn de voor dit bestemmingsplan relevante beleidsstukken kort weergegeven. Het betreft:

- Structuurplan Deventer 2025;
- Toekomstvisie 2030;
- Welstandnota gemeente Deventer 2004;
- Erfgoedverordening 2010;
- Actieplan platteland 2009-2010;
- LOG-visies;
- Partiële herziening IV;
- Waterplan Deventer;
- Visie duurzaam Deventer;
- Groenbeleidsplan 'Groen van betekenis' (2007);
- Bomenbeleidsplan 2007-2017;
- Ontwikkelingen Deventer Noordoost.

Naast deze beleidsstukken, die voor een belangrijk deel betrekking hebben op het Buitengebied van Deventer, is bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied rekening gehouden met divers sectoraal beleid. Dit zijn onder andere Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007), Horecabeleid 'Ruimte voor kwaliteit', Structuurvisie Detailhandel (2010) en de kampeernota 'Kamperen en overnachten in het buitengebied van Deventer' van 2004. Bepaalde gemeentelijke beleidsstukken die ingaan op één specifiek beleidsthema (zoals de gemeentelijke regeling ten aanzien van Vrijkomende Agrarische Bebouwing, Rood voor Rood of externe veiligheid), staan beschreven in de nadere uitwerking (zie hoofdstuk 4).

Structuurplan Deventer 2025 (2004)

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

In Deventer Stad is stedelijke herstructurering, zowel voor wonen als werken (kantoren en overige bedrijvigheid), één van de belangrijkste opgaven, samen met de ontwikkeling van de verschillende inbreidingslocaties. Inbreiding en stedelijke herstructurering worden zoveel mogelijk gekoppeld aan het versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur en het verbeteren van de openbare ruimte.

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

Toekomstvisie 2030

Met de Toekomstvisie Deventer 2030 heeft de Deventer samenleving een wensbeeld voor de toekomst geformuleerd en geeft zij een richting aan waarin Deventer zich op de (middel)lange termijn zou moeten ontwikkelen. Puttend uit dit wensbeeld, zijn in de Strategische Toekomstagenda de verschillende onderdelen van het wensbeeld gerangschikt naar beleidsthema's en vertaald naar bouwstenen voor politieke en bestuurlijke afwegingen die de komende periode gemaakt kunnen worden. De Toekomstvisie Deventer 2030 is een richtinggevend document dat inspiratie moet geven voor het aanpakken van kansen en uitdagingen voor de toekomst van Deventer.

De Toekomstvisie Deventer 2030 hanteert als indeling de zes kernkwaliteiten van Deventer zoals die zijn vastgesteld in de 2e werkconferentie in het kader van de Toekomstvisie op 7 maart 2009:

- Ligging aan de IJssel;
- Het Groene Platteland;
- Stad met Historie;
- Culturele Vrijstad;
- Ondernemerschap & Vakmanschap;
- Mensen in Verbinding.

In het wensbeeld van Het Groene Platteland voor 2030 hebben stad en platteland elkaar weer gevonden in de wederzijdse afhankelijkheid. Het is volkomen vanzelfsprekend dat voedsel en grondstoffen weer meer uit de directe omgeving afkomstig zijn. De stad heeft het platteland verrijkt met kennis van instituten als Saxion en het Kunstenlab. Maar het platteland heeft Deventer verrijkt met zijn sociale, culturele en landschappelijke waarden.

Welstandsnota gemeente Deventer (2004)

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.

Momenteel is een nieuwe welstandsnota in voorbereiding. Bij het opstellen van de nieuwe welstandsnota worden de regels van de welstandsnota en het bestemmingsplan op elkaar afgestemd.

Erfgoedverordening 2010

De Erfgoedverordening 2010 gemeente Deventer vervangt de Monumentenverordening 1990. In de Erfgoedverordening is onder andere opgenomen welke bepalingen ten aanzien van het erfgoed van Deventer in de bestemmingsplannen opgenomen moeten worden. De verordening geeft bepalingen aan voor de onderwerpen; archeologisch erfgoed, beschermde stads- en dorpsgezichten en monumenten.

De gemeentelijke Erfgoedverordening regelt ook de wijze waarop objecten en terreinen op de monumentenlijst geplaatst worden en de wijze waarop een vergunning moet worden aangevraagd en verleend.

Actieplan Platteland 2009-2010 (januari 2009)

De gemeenteraad van Deventer heeft in 2006 de uitgangspunten en doelstellingen voor het plattelandsbeleid vastgesteld. Deze zijn ook voor het Actieplan Platteland 2009-2010 richtinggevend. Uitgangspunt: de basis voor de inzet van de gemeente Deventer vormen de kennis van en initiatieven voor de plattelandsontwikkeling van bewoners, ondernemers en organisaties.

De gemeente wil initiatieven van onderop stimuleren, faciliteren en honoreren, rekening houdend met de eigen verantwoordelijkheid die de gemeente als openbaar bestuur daarin heeft.

Doelstellingen:

- behoud van de landbouw als belangrijke sociale en economische drager van het platteland door het faciliteren van toekomstgerichte landbouw waar dat ruimtelijk kan;
- stimuleren van 'nieuw ondernemerschap' en nieuwe economische dragers voor het platteland: ondersteuning van verbrede agrarische bedrijfsvoering, versterking van de recreatie op het Deventer platteland als onderdeel van Salland; ontwikkeling van Salland als toeristisch 'A-merk';
- behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het platteland: landschap, natuur, cultuurhistorie, milieu, ecologie en water;
- behoud en versterking van de leefbaarheid van de dorpen en buurtschappen.

De beleidsaccenten voor 2009-2010 bestaan uit beheer en ontwikkeling van het landschap (uitvoering LOP, groene diensten), duurzaam platteland, relatie stad en land, economische en sociale vitaliteit, voorzieningenclusters en verdere ontkokering van beleidsvorming, beleidsuitvoering en toezicht. Het Actieplan Platteland 2009-2010 bevat concrete projecten die bijdragen aan de ontwikkeling van het platteland in de gemeente Deventer.

LOG-visies

In het Reconstructieplan Salland-Twente zijn 26 Landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's) aangewezen, waarvan 4 in de gemeente Deventer, te weten Bathmen, Loo, Pieriksmars en Lettele. Voor LOG Lettele is een aparte visie opgesteld en voor Loo, Bathmen en Pieriksmars is een totaalvisie gemaakt. Door het opstellen van de ontwikkelvisies heeft de gemeente Deventer een instrument in handen om individuele aanvragen te toetsen, weten landbouwbedrijven waaraan hun aanvragen moeten voldoen en krijgen bewoners inzicht in de ontwikkelings(on)mogelijkheden in hun omgeving.

In de visie is een dusdanig kader gesteld voor de ontwikkeling van de intensieve veehouderij dat er geen ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden. Op basis van vier factoren; milieuruimte, landschap, infrastructuur, visie van de gemeente en vertegenwoordigers uit de LOG's is de ontwikkelvisie opgesteld. De LOG-visies zijn in dit bestemmingsplan juridisch verankerd.

Partiële herziening IV (2007)

Het bestemmingsplan 'Bestemmingsplannen Deventer; Partiële herziening intensieve veehouderij' is opgesteld binnen het kader van de totale herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Deze herziening van de vigerende bestemmingsplannen is vooruitlopend op de nieuwe bestemmingsplannen opgesteld voor de regeling van de intensieve veehouderij conform de mogelijkheden die het Reconstructieplan Salland-Twente biedt. Het Reconstructieplan Salland-Twente is op 15 september 2004 vastgesteld. Een belangrijk onderdeel hiervan vormt de zonering voor de intensieve veehouderij. Het reconstructiegebied wordt opgedeeld in drie gebieden: het extensiveringsgebied waar de intensieve veehouderij wordt afgebouwd, het verwevingsgebied waar bestaande bedrijven beperkt mogen uitbreiden en het landbouwontwikkelingsgebied (LOG) waar bestaande en nieuwe bedrijven de kans krijgen om te groeien. Via de Partiële herziening IV worden de mogelijkheden voor de intensieve veehouderij in de onderscheiden deelgebieden juridisch-planologisch vastgelegd. De partiële herziening IV is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

Het Waterplan Deventer

Het Waterplan Deventer (10 januari 2007) beschrijft de doelen van de waterpartners (Waterschappen Groot Salland, Rijn en IJssel en Veluwe, gemeente Deventer en het waterleidingbedrijf Vitens) in Deventer en de voorgenomen maatregelen. Hoofddoelstelling is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem in de gemeente Deventer in samenhang met de ecologische, ruimtelijke en maatschappelijke omgeving en als bron voor een doelmatige waterketen dat duurzaam in de waterbehoefte van haar inwoners voorziet tegen de laagste maatschappelijke kosten. Het plangebied van het Waterplan beperkt zich tot de stadswateren van Deventer. Meer dan voorheen wordt afstemming gezocht met andere beleidsvelden.

Aan het waterplan is een uitvoeringsprogramma gekoppeld waarin de volgende thema's voorkomen: waterkwantiteit, waterkwaliteit, water in de (bebouwde) leefomgeving, (stedelijk) grondwater, afvalwater en afkoppelen, beheer en onderhoud en drinkwaterwinning. Bij het thema waterkwantiteit zijn ook landelijke wateropgaven opgenomen.

- Creëren van waterberging van 20 ha in combinatie met natuurontwikkeling, met als zoekgebied de omgeving van de Dortherbeek en de Schipbeek.
- Ontwikkelen van een visie op een beekdalbrede herinrichting van de Soestwetering en de Averlose Leide, afgestemd op de andere gebruiksfuncties (reconstructie) en waardering van het gebied.

- Onderzoek naar het herprofileren van de Lettelerleide in het wandelgebied Oostermaat. Opstellen van een herinrichtingsplan van de Spildijkswatergang met natuurvriendelijke oevers en ter vergroting van het bergend vermogen, gecombineerd met het vergroten van de belevingswaarde door het aanleggen van een fietspad.
- Uitvoeren van de maatregelen uit de inrichtingsvisie Dortherbeek.
- Herinrichten van de Zandwetering vanaf Gooiermars tot en met Diepenveen volgens de Ontwikkelingsvisie en het Masterplan Zandwetering.

Visie duurzaam Deventer

In het Milieubeleidsplan 2003-2008 staat een integrale benadering van milieu, ruimtelijke ordening, bouwen en wonen en verkeers- en vervoersbeleid centraal. Het plan is daarom gebaseerd op de drie pijlers van het gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in de Stadsvisie. Vanuit milieuperspectief zijn per pijler de volgende milieu-uitgangspunten opgesteld:

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

Ter voorbereiding op het nieuwe milieubeleid voor de periode 2009-2015 is de Visie Duurzaam Deventer in juni 2009 bestuurlijk vastgesteld. Deze visie bevat de kaders en beleidsrichtingen op hoofdlijnen voor het nieuwe milieuprogramma dat naar verwachting eind 2009 wordt vastgesteld. De maatschappelijke ontwikkelingen vragen om een nieuwe aanpak van het milieubeleid. En om daadwerkelijk bij te dragen aan de kwaliteit en toekomstbestendigheid van het leefmilieu, zal Deventer zich ontwikkelen tot een vitale, duurzame en innovatieve gemeente. Het milieubeleid raakt de woon- en leefkwaliteit van inwoners en de economische basis van het bedrijfsleven. De gemeente heeft daarom drie speerpunten benoemd waarvoor extra inzet nodig is:

- klimaat;
- ecologie;
- afval.

Het vraagstuk rond de klimaatverandering en de eindigheid van de fossiele energievoorraad raakt ons allemaal. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. De belangrijkste consequenties voor de komende jaren zijn als volgt:

- bestaande woningen zijn in 2018 50% energiezuiniger;
- gemeentelijke gebouwen zijn in 2015 50% energiezuiniger;
- openbare verlichting en openbaar vervoer wordt CO₂-neutraal;
- fietsverkeer wordt gefaciliteerd;
- bedrijven streven naar een 4% hogere energie-efficiëntie per jaar.

Vanuit ecologisch perspectief profiteert de mens van de natuurlijke omgeving met al zijn variaties. Het behouden en verbeteren van deze omgeving is een ambitie van de gemeente, waarvoor verschillende ecologieprojecten zijn ontwikkeld voor de komende jaren. Zo worden ecologische waarden in nieuwe en gewijzigde bestemmingsplannen gerespecteerd en eventueel gecompenseerd.

Veel afval dat vrijkomt is eigenlijk geen afval, maar grondstof voor nieuwe producten. In het nieuwe milieubeleid worden voorstellen gedaan om de hoeveelheid restafval terug te brengen en hergebruik van afvalstromen te bevorderen. Van bedrijven en organisaties wordt verwacht dat zij de wijze van produceren, hun producten en diensten meer en meer baseren op het Cradle to Cradle-principe. Voor zover van toepassing zullen ook gebiedsontwikkelingen volgens dit principe plaatsvinden.

Groenbeleidsplan 'Groen van betekenis' (2007)

Het Groenbeleidsplan (april 2007) geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. De gemeente Deventer ligt op de grens van het rivierenlandschap van de IJssel en het Sallandse dekzandlandschap. Deze ligging zorgt voor een enorme biodiversiteit. Allerlei dieren en (zeldzame) planten vinden hun weg in en om de stad. Het Groenbeleidsplan zorgt ervoor dat deze kenmerken en haar biodiversiteit behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.

Om in de komende jaren verantwoorde keuzes te kunnen maken, is in het Groenbeleidsplan een visie op het groen (wat willen we bereiken) verwoord en zijn concrete ambities gedefinieerd.

De groenvisie is: 'De gemeente Deventer streeft naar een gevarieerd aanbod van betekenisvol en aantrekkelijk groen. Ze doet dit door in te spelen op de verschillen in ligging, omvang, functie, historische betekenis en gebruikswensen. Dit leidt tot omgevingsbewust ontwerpen en vervolgens tot ontwerpbewust beheren.'

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

- ruimte voor groen in en om de stad;
- aandacht voor de toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;
- duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;
- inspringen op nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

In het voorliggende, overwegend beheersgerichte bestemmingsplan Buitengebied wordt de huidige situatie min of meer vastgelegd. De groenstructuur zal door vaststelling van dit bestemmingsplan niet wijzigen. De bestemming 'Groen' komt in dit bestemmingsplan niet voor. Het groen valt onder de bestemming 'Natuur'.

Bomenbeleidsplan 2007-2017

Het speerpunt van het bomenbeleid is het inzetten op een duurzame bomenstructuur. Dit door het uitvoeren van kwaliteitsbeheer van de bestaande bomenstructuur en het inrichten van optimale groeiplaatsen voor nieuwe bomenstructuren. De juiste boom op de juiste plaats is hierbij van groot belang. Voor het in stand houden van de karakteristieke lanen wordt laanboomverjonging toegepast.

De ruimtelijke kwaliteiten van de bomenstructuur zijn in het Groenbeleidsplan op hoofdlijnen aangegeven. In het Bomenbeleidsplan is deze ruimtelijke ambitie concreet uitgewerkt en toegespitst op bomen in de hoofdstructuur, woon- en werkgebieden, op bijzondere plaatsen in de stad en in het buitengebied.

Het tweede belangrijke speerpunt van het bomenbeleid is het behouden, beschermen en zorgvuldig beheren van bijzonder beschermwaardige en monumentale bomen. De bomen zijn vastgelegd op de lijst Bijzonder Beschermwaardige Bomen, deze lijst maakt deel uit van het Bomenbeleidsplan. Om particulieren te stimuleren monumentale bomen te behouden, stelt de gemeente hiervoor een subsidie beschikbaar.

In het plangebied staan 222 monumentale bomen. Structuurbomen zijn hierbij niet meegenomen. De bomen in het plangebied worden beschermd via het omgevingsvergunningstelsel uit de APV. Gemeentelijke monumentale bomen worden extra beschermd via de bestemming 'Beschermd groeiplaats' in het bestemmingsplan.

Ontwikkelingen Deventer Noordoost

De gemeente Deventer heeft in 2009 een ruimtelijke visie opgesteld voor Deventer Noordoost. Het gaat om een ruimtelijke verkenning voor het gebied ten noordoosten van Schalkhaar en de Vijfhoek voor de langere termijn. De visie bestaat uit 3 scenario's:

Deventer Stedelijk, Sallands Landschappelijk en Innovatief Ruimtelijk. De scenario's bevatten kaarten met verschillende ontwikkelingsrichtingen. Aangezien eventuele verdere planvorming op de lange termijn zal plaatsvinden, is in het bestemmingsplan uitgegaan van de huidige situatie. Mogelijk zal in de komende planperiode van het bestemmingsplan wel gekeken worden naar nieuwe functies. Hiervoor zal een aparte procedure doorlopen worden.

Hoofdstuk 3 Zonering

3.1 Algemeen

In het voorgaande hoofdstuk is het beleid van de gemeente en hogere overheden beschreven. Hieruit blijkt dat de kwaliteiten binnen het plangebied niet overal gelijk zijn. Om die reden wordt in de verschillende beleidsdocumenten een onderscheid gemaakt in deelgebieden, teneinde een nuancering aan te brengen in de ontwikkelingsmogelijkheden voor de diverse functies.

In dit bestemmingsplan gebeurt dat door een zonering aan te brengen. De zonering maakt een onderscheid in enerzijds de ontwikkelingsmogelijkheden voor de verschillende functies in het plangebied, anderzijds in de mate waarin de kwaliteiten van het plangebied worden beschermd.

De zonering kent twee verschillende invalshoeken.

- Op basis van de inventarisatie en analyse die heeft plaatsgevonden bij het opstellen van het Landschapsontwikkelingsplan in combinatie met de zonering van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.
- Vanuit het Reconstructieplan en de provinciale verordening, die de gemeente verplichten het Reconstructieplan te vertalen in het bestemmingsplan.

3.2 Zonering op basis van inventarisatie, analyse en vigerend plan

De eerste invalshoek levert een viertal zones op, die in belangrijke mate overeenkomen met de zonering van het vigerende plan:

1. Agrarisch gebied (A);
2. Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (Al);
3. Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden (Anl);
4. Natuur (N).

Vanwege hun specifieke kenmerken en (landschappelijke) kwaliteiten, wordt hier een nuance aan toegevoegd: de essen.

De ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bovengenoemde zonering zijn als volgt.

- Binnen de zone 'Agrarisch gebied' krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen, zonder dat daarbij een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw. Binnen deze zone komen gebieden voor met lokale waarden, die om een zekere mate van bescherming vragen.
- De zone 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' bevat de gronden met hoofdzakelijk agrarisch gebruik, die tevens landschappelijke waarden bezitten. Het betreft hier onder meer gebieden met veel reliëf, zoals de essen in het plangebied. Daarnaast vallen ook de gebieden met een karakteristieke openheid binnen deze zone.

Hier dient het agrarische gebruik mede afgestemd te worden op de aanwezige landschapswaarden. De aanwezige natuur- en landschapswaarden maken het agrarische hoofdgebruik echter niet onmogelijk, ze zijn zelfs mede afhankelijk van de instandhouding van dit gebruik, maar kunnen wel extra beperkingen aan het agrarische gebruik opleggen. Bescherming van deze waarden wordt via een aantal gebruiksverboden en omgevingsvergunningen voor werken gewaarborgd. Tevens zal bij ontwikkelingen getoetst worden aan behoud en ontwikkeling van de hier voorkomende landschappelijke kwaliteiten.

- In de zone 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden' zijn naast agrarische belangen ook duidelijke landschappelijke en natuurwetenschappelijke belangen aanwezig. Het betreft de gebieden met een grote afwisseling van landbouwgronden met beplantingselementen en bosgebiedjes. Kenmerkende landschapselementen in deze gebieden zijn veel voorkomende houtwallen en -singels, steilranden en zandwegen. De natuurlijke waarde van deze gebieden hangt voor een groot deel samen met deze landschapselementen. Ook waterlopen, met de daarbij horende landschapselementen en vegetatiesoorten, zijn karakteristiek voor deze gebieden. Ook binnen deze gebieden geldt dat bescherming van de aanwezige waarden via een aantal gebruiksverboden en omgevingsvergunningen voor werken gewaarborgd wordt en dat die kwaliteiten betrokken worden in de toetsing.
- Binnen de zone 'Natuur' vallen de bestaande bos- en natuurgebieden. Ook gronden die onlangs in bezit zijn gekomen bij een natuurbeherende organisatie hebben de bestemming 'Natuur' gekregen, voor zover er geen sprake is van langlopende pachtcontracten en wanneer tevens voorzien kan worden dat de natuurontwikkeling op korte termijn gerealiseerd wordt. Het beleid is hier zoveel mogelijk gericht op behoud en herstel van natuurlijke, landschappelijke en aardkundige waarden, desgewenst in combinatie met extensief agrarisch gebruik, houtproductie en -oogst en recreatief medegebruik.

Ook realisatie van nieuwe natuur wordt mogelijk gemaakt. Zolang gronden nog niet zijn verworven en/of de nieuwe natuur nog niet is gerealiseerd, geldt hier een agrarische bestemming met landschaps- of natuur- en landschapswaarden. Er is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee op vrijwillige basis de agrarische gronden kunnen worden omgezet in de bestemming 'Natuur'.

De essen vormen een bijzondere landschappelijke verschijningsvorm binnen de verschillende zones, waarvan de kenmerken zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Met name het behoud van de landschappelijke openheid vraagt om extra sturing in het bestemmingsplan. Bij ontwikkelingen wordt extra aandacht gevraagd voor behoud van deze landschappelijke kenmerken.

Niet alleen zijn de ontwikkelingsmogelijkheden afhankelijk van de zonering, ook de kwaliteitseisen die aan ontwikkelingen worden gesteld verschillen per zone; hoe kwetsbaarder het gebied, des te belangrijker compensatie van kwaliteit is. De mate waarin kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden, wordt getoetst aan het Landschapsontwikkelingsplan.

3.3 Zonering op basis van reconstructieplan

Het Reconstructieplan is een ruimtelijk plan voor het buitengebied, waarin na een brede afweging met name uitspraken worden gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij. De gemeenten zijn verplicht de reconstructiezonering te verwerken in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Buitengebied zijn de zoneringen conform het reconstructieplan opgenomen. De reconstructie kent een zonering in drie gebieden:

1. landbouwontwikkelingsgebieden (de zogenaamde LOG's);
2. verwevingsgebieden;
3. extensiveringsgebieden.

Het beleid in de landbouwontwikkelingsgebieden is gericht op ontwikkelingsruimte voor met name de intensieve veehouderij. Nieuwvestiging is hier onder voorwaarden mogelijk.

In verwevingsgebieden is alleen ontwikkelingsruimte voor bestaande intensieve veehouderijen. Uitbreiden op bestaande bouwvlakken is in bepaalde mate mogelijk. Extra uitbreidingsruimte is mogelijk op zogenaamde sterlocaties. Hiervoor moet aan een aantal duurzaamheidsvoorwaarden worden voldaan.

Het beleid in de extensiveringsgebieden is gericht op het opheffen, dan wel verplaatsen van intensieve veehouderijen. De extensiveringsgebieden liggen in de nabijheid van bebouwingsconcentraties en natuur- en bosgebieden. De milieuhinder van intensieve veehouderijen is hier dusdanig, dat het beleid gericht is op sanering van de intensieve veehouderij. In Deventer zijn alle intensieve veehouderijen verplaatst uit de extensiveringsgebieden.

De zonering ligt vast in het Reconstructieplan en de provinciale omgevingsverordening en is destijds vertaald in de partiële herziening Intensieve veehouderij. Voor het Reconstructiebeleid in het bestemmingsplan Buitengebied zijn de LOG-visie, het Reconstructieplan en de Partiële herziening leidend geweest. Voor de LOG's geldt een nuancering. In de door de gemeente opgestelde LOG-visies wordt ingezoomd op de concrete ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande en nieuw te vestigen intensieve veehouderijen. Bij de uitwerking van de LOG-visies blijkt dat de mogelijkheden voor uitbreiding beperkt zijn. In de LOG-visies wordt een beeld gegeven van de reële ontwikkelingsmogelijkheden voor vestiging, omschakeling en uitbreiding van intensieve veehouderijen.

De zonering uit het Reconstructieplan heeft ook gevolgen voor andere vormen van landbouw en andere functies.

Grondgebonden landbouw kan zich in de extensiverings- en verwevingsgebieden op normale wijze ontwikkelen. Ook nieuwvestiging is hier mogelijk. Om in de LOG's voldoende ontwikkelingsruimte aan de intensieve veehouderij te kunnen bieden, is nieuwvestiging van grondgebonden bedrijven binnen de LOG's alleen mogelijk, voor zover dit geen beperkingen tot gevolg heeft voor de intensieve veehouderij.

Om de intensieve veehouderij in de LOG's niet te beperken, zijn ontwikkelingsmogelijkheden voor overige functies in de LOG's beperkt en alleen onder voorwaarden toelaatbaar.

Ook de ontwikkelingen die in het kader van de reconstructie plaatsvinden, zijn onderhevig aan een kwaliteitstoets, waarvoor het landschapsontwikkelingsplan het kader biedt.

3.4 Zonering en bestemmingsplan

De zonering bevat een indeling van het plangebied in min of meer homogene deelgebieden. De zones A, AI, AnI en N worden in het bestemmingsplan vertaald door er een gebiedsbestemming aan toe te kennen. Een gebiedsbestemming heeft betrekking op één of meer hoofdfuncties en beslaat een relatief groot deel van het bestemmingsplan.

De zones die voortkomen uit het Reconstructieplan en de LOG-visies, worden waar mogelijk vertaald via gebiedsbestemmingen. Met name de vestigingsmogelijkheden in de LOG's worden geregeld via zogenaamde gebiedsaanduidingen. De gebiedsaanduidingen geven een nuance aan de onderliggende bestemmingen.

Wat de zonering betekent voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor de verschillende functies in het buitengebied, wordt in het volgende hoofdstuk nader uitgewerkt.

Hoofdstuk 4 Nadere uitwerking

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals weergegeven in de Nota van Uitgangspunten en vertaald in het vorige hoofdstuk zonering, nader uitgewerkt. De uitwerking is in feite een opstap naar de regels en heeft betrekking op de aspecten landbouw, natuur en landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden en archeologie, recreatie, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en horeca, wonen, water, milieu en overige onderwerpen. In de uitwerking wordt waar nodig een onderscheid gemaakt naar de verschillende zones die in hoofdstuk 3 zijn beschreven.

4.2 Landbouw

De huidige landbouw kan onderverdeeld worden in drie ontwikkelingsrichtingen:

1. agrarische bedrijven die zich volledig richten op hun agrarische productietak, waarbij schaalvergroting, intensivering, modernisering en specialisatie belangrijke mogelijkheden bieden het bedrijf duurzaam voort te zetten;
2. andere agrarische bedrijven richten zich naast hun agrarische bedrijfstak op verbreding; de motieven hiervoor zijn divers; aanvulling op het inkomen, burgers kennis laten maken met het agrarische bedrijf, uitvoering geven aan persoonlijke hobby's/liefhebberijen en anderen daarvan mee te laten genieten, mensen de mogelijkheid bieden om het platteland te ervaren etc.;
3. tot slot zijn er agrariërs die om verschillende redenen hun bedrijf beëindigen, bijvoorbeeld vanwege het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd en het ontbreken van een opvolger, het onvoldoende perspectief zien in de voortzetting van het bedrijf en dergelijke.

In deze paragraaf wordt op alle drie ontwikkelingsrichtingen ingegaan. Daarbij komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- productietakken;
- nieuwvestiging en omschakeling;
- bouwvlakken;
- bouwmogelijkheden algemeen;
- verbetering van de productieomstandigheden;
- nevenfuncties bij agrarische bedrijven;
- vervolgfuncties bij voormalige agrarische bedrijven.

4.2.1 Productietakken

De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw zijn in hoofdzaak gericht op de grondgebonden landbouw. Mede gelet op het van toepassing zijnde beleidskader (Omgevingsvisie- en verordening Overijssel, Reconstructieplan Salland en Twente, LOG-visies, LOP Salland) en de gevolgen voor natuur, landschap en cultuurhistorie, wordt aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor bepaalde agrarische activiteiten nadrukkelijk sturing gegeven en worden waar nodig beperkingen gesteld.

In deze paragraaf wordt een beeld gegeven van de verschillende productietakken en hun impact op het landschap. In de navolgende paragrafen 4.2.2 en 4.2.3 wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden.

Grondgebonden landbouw

Grondgebonden landbouw betreft de grondgebonden veehouderij, akkerbouw en vollegrondstuinbouw. De fruit- en sierteelt en de boomkwekerij kunnen deels ook worden aangeduid als grondgebonden landbouw. Echter, vanwege de specifieke wijze van teelt en impact op de omgeving, wordt deze productietak apart onderscheiden en behandeld.

Grondgebonden veehouderij

De grondgebonden veehouderij is het houden van melk- en ander vee op open grond. Dit beperkt zich niet tot de melkrundveehouderij, ook (bijvoorbeeld) paardenfokkerij maakt hier deel vanuit. De grondgebonden veehouderij is een belangrijke drager van het landschap.

Akkerbouw en vollegrondstuinbouw

De akkerbouw en vollegrondstuinbouw zijn gericht op het voortbrengen van gewassen, bedoeld voor consumptie. Hieronder valt niet de teelt van gewassen zoals fruit. De akkerbouw en vollegrondstuinbouw kenmerken zich door een grote mate van grondgebondenheid. Bij vollegrondstuinbouw kan er sprake zijn van teeltondersteunende voorzieningen, met als doel bescherming van de gewassen of het vervroegen van het groeiseizoen. De teeltondersteunende voorzieningen zullen in de regel tijdelijk van aard zijn. Ook deze agrarische productievorm doet – met uitzondering van de teeltondersteunende voorzieningen – geen afbreuk aan het landschap.

Voor de uitvoering van het gewenste beleid is een nader onderscheid tussen de grondgebonden veehouderij, akkerbouw en vollegrondstuinbouw niet noodzakelijk. Deze productietakken worden samen aangeduid als grondgebonden landbouw.

Fruit- en sierteelt en boomkwekerij

Fruit- en sierteelt en boomkwekerij komen in het plangebied in beperkte mate voor. Sierteelt is de teelt van siergewassen al dan niet met behulp van kassen of containervelden en gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten. Bij de sierteelt en boomkwekerij wordt in meer of mindere mate gebruikgemaakt van, in de regel permanente, teeltondersteunende voorzieningen zoals kassen, tunnels, containervelden etc. De fruitteelt is de teelt in fruit, veelal ondersteund door permanente teeltondersteunende voorzieningen als teeltstellingen of regenkappen. Bij de fruit- en sierteelt en de boomkwekerij is sprake van een mengvorm van grondgebonden en niet-grondgebonden teelt. De teelten behorend tot deze productietak worden als storend ervaren in de waardevolle, kwetsbare landschappen, zoals op de essen. Dit geldt niet alleen voor de hoogopgaande beplanting behorende bij de fruit-, sier- en boomteelt, maar ook de met de omgeving dissonerende, lagere teelten. De ruimtelijke invloed van deze productietak beperkt zich niet alleen tot het bouwvlak, maar ook in de directe omgeving van het bouwvlak.

Niet-grondgebonden landbouw

Niet-grondgebonden landbouw betreft de intensieve veehouderij, glastuinbouw en intensieve kwekerij. Dit type landbouw heeft vanuit landschappelijk en ruimtelijk oogpunt invloed op het landschap. Daarnaast draagt deze productietak eveneens bij aan een vitale plattelandseconomie. In het bestemmingsplan is een zorgvuldige afweging gemaakt waar bepaalde ontwikkelingen wel en niet passend zijn in de omgeving en op welke wijze.

Intensieve kwekerij

Intensieve kwekerij is de niet-grondgebonden teelt van gewassen (bijvoorbeeld champignons) of dieren (bijvoorbeeld wormen, vissen), nagenoeg zonder gebruik te maken van daglicht. Intensieve kwekerijen dragen door hun niet-grondgebondenheid bij aan de verstening van het landschap, zonder dat zij een bijdrage leveren aan het beheer van het landschap. Vanuit landschappelijk oogpunt is deze productietak ongewenst. In tegenstelling tot de fruit- en sierteelt en boomkwekerij, beperkt de impact van deze productietak zich echter wel tot slechts het bouwvlak.

Intensieve veehouderij

Een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m² bedrijfsvloeroppervlak dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet Milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden, of dieren 'biologisch' en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer.

Glastuinbouw

In het buitengebied wordt onderscheidt gemaakt tussen glastuinbouw en teelt ondersteunend glas. De glastuinbouw gaat gepaard met grote oppervlakten bebouwing. Door deze oppervlakten en zijn verschijningsvorm hebben dergelijke bedrijven een zeer grote impact op het landschap. Onder glastuinbouw vallen die bedrijven waarbij het kweken van gewassen in kassen niet ondersteunend is aan de bedrijfsvoering, zoals het geval bij bijvoorbeeld sierteelt, waar teeltondersteunend glas bijvoorbeeld wordt gebruikt voor de opkweek. Het gaat hier om beperkte oppervlaktes.

Paardenhouderij

Het fokken van paarden valt onder de bestemming Agrarisch en kent geen specifieke aanduiding. Alle overige vormen van bedrijfsmatige paardenhouderijen (africhtingsbedrijven, opfok, paardenstalling en paardenpensions), behoudens maneges krijgen de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij'. De maximale omvang van het bouwvlak bedraagt 1 ha.

4.2.2 Nieuwvestiging en omschakeling

Nieuwvestiging of bedrijfsverplaatsing

Onder nieuwvestiging wordt de oprichting van een nieuw of de verplaatsing van een bestaand agrarisch bedrijf verstaan, waarvoor een nieuw bouwvlak wordt gerealiseerd. Alleen in de zones Agrarisch gebied (A) en Agrarisch gebied met landschapswaarden (AI) wordt nieuwvestiging van agrarische bedrijven onder voorwaarden toegestaan. Een van de voorwaarden is de salderingsregeling van de provincie.

De vestiging van een nieuw agrarische bouwperceel is conform de Omgevingsverordening Overijssel wel mogelijk in de volgende gevallen:

1. als een ondernemer een landbouwbedrijf verplaatst voor het realiseren van publieke belangen;
2. als een ondernemer op de huidige locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden meer heeft, bijvoorbeeld door het ontbreken van verdere milieugebruiksruimte, en zijn bedrijf verplaatst naar een locatie met goede ontwikkelingsmogelijkheden.

In beide gevallen is de opheffing van de bestemming agrarisch bouwperceel op de uitplaatsingslocatie in Overijssel een voorwaarde voor de vestiging van het nieuwe bouwvlak

(dit principe wordt 'saldering' genoemd). Dit kan ook de resultante zijn van een 'meerhoeksruil'. Deze voorwaarde is eveneens van toepassing bij de vestiging van nieuwe bouwpercelen voor intensieve veehouderij in een landbouwwontwikkelingsgebied, behalve bij de verplaatsing van een intensieve tak van een gemengd bedrijf. In het laatste geval kan op de uitplaatsingslocatie een agrarisch bedrijf zonder intensieve tak worden voortgezet.

Daarnaast wordt een inrichtingsplan vereist, waaruit blijkt op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit wordt gegarandeerd en hoe aan de landschappelijke inpassing vorm wordt gegeven. Gezien de landschappelijke en natuurkwaliteiten binnen de zone Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden (AnI), wordt nieuwvestiging daar niet toegestaan.

Voor nieuwvestiging van intensieve veehouderijen wordt aangesloten bij het Reconstructieplan, de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied en de LOG-visies Lettele en Bathmen, Loo en Piekersmars. Nieuwe intensieve veehouderijen zijn alleen toegestaan in de Landbouwwontwikkelingsgebieden onder de volgende voorwaarden.

LOG Lettele

- Er is in het LOG Lettele maximaal ruimte voor één nieuwe intensieve veehouderij (bouwvlak), met een bouwvlak van maximaal 1,5 ha.
- De al bestaande agrarische bouwvlakken in het LOG kunnen in principe doorgroeien tot maximaal 2 ha, tenzij dit door andere factoren wordt belemmerd. Een eventueel nieuw bedrijf geldt na 5 jaar als een bestaand bedrijf.
- De hoogte van een intensieve veehouderij bedrijfsgebouw is beperkt tot maximaal twee bouwlagen; de uiteindelijk toegestane bouwhoogte zal worden bepaald in het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied. Op die manier kan de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen aansluiten op de maatvoering voor het gehele buitengebied.
- Verplaatsers vanuit knelpunten en verplaatsers vanuit groei hebben de mogelijkheid om in een deel van het LOG bestaande bouwkvakels en burgerwoningen om te zetten naar nieuwe agrarische bouwvlakken. Onder voorwaarden is ook het creëren van een nieuw bouwvlak mogelijk. Deze laatste mogelijkheid is er niet voor bedrijven die een nieuwe vestiging willen realiseren vanuit het oogpunt van uitbreiding.

LOG's Bathmen, Loo en Piekersmars

- Minimale afstand tot omliggende bouwvlakken bedraagt 100 m.
- Omvang van een nieuw bouwvlak is maximaal 1,5 ha bij recht.
- Het bouwvlak van bestaande bedrijven (peildatum 'bestaand': vigerende vergunning op het moment van vaststelling van deze visie door de gemeenteraad) mag onder de genoemde voorwaarden in deze visie groeien tot een omvang van maximaal 2 ha door een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan buitengebied.
- Nieuwe bedrijven worden na 5 jaar aangemerkt als bestaand en kunnen op dat moment gebruikmaken van de mogelijkheid om, onder de gestelde voorwaarden, te groeien naar 2 ha middels een wijzigingsbevoegdheid.
- Het bouwvlak dient bij voorkeur te zijn voorzien van een bedrijfswoning.
- Nieuwe bouwvlakken dienen in navolging van de motie in Provinciale Staten zich op minimaal 500 m van de bebouwde kom te bevinden.

Omschakeling naar nieuwe hoofdtak

Uitgangspunt in de gebiedsvisie is het behoud van de kenmerkende ruimtelijke kwaliteiten van het landschap. De grondgebonden landbouw is de beheerder van dit landschap en dient daarom behouden te blijven. Omschakeling naar grondgebonden landbouw is dan ook in alle agrarische zones mogelijk.

Omwille van de impact op de waardevolle, kwetsbare landschappen is omschakeling in de zone AnI naar fruitteelt, sierteelt en boomkwekerijen niet toelaatbaar. In de zone AI geldt dit alleen voor de essen.

Omschakeling naar een intensieve kwekerij is overal toegestaan. De impact die deze agrarische productievorm heeft op kwetsbare landschappen is minimaal, omdat de productie zich volledig op het bouwvlak afspeelt.

Ten aanzien van de omschakeling naar intensieve veehouderij wordt het beleid uit het Reconstructieplan en de LOG-visies overgenomen. Dat houdt in dat: omschakeling naar intensieve veehouderij enkel toelaatbaar is in de landbouwontwikkelingsgebieden. In de verwevings- en extensiveringsgebieden is omschakeling niet mogelijk. In verwevingsgebieden kunnen bestaande intensieve veehouderijen uitbreiden tot 1,5 ha. Verdere uitbreiding is alleen mogelijk op zogenaamde sterlocaties. Om in aanmerking te komen voor een sterlocatie is een aparte planologische procedure vereist.

Omschakeling naar de productietakken glastuinbouw en bosbouw is in geen enkele zone toegestaan, omdat deze agrarische productietakken een te grote nadelige invloed op de beleving van het landschap hebben. Hiernaast geldt het provinciaal beleid voor vestiging van glastuinbouw, dat alleen is toegestaan in de Koekoekspolder (ten westen van Zwolle). Binnen het plangebied is geen concentratiegebied voor de glastuinbouw aanwezig. De aanleg van bosopstanden met een natuurdoelstelling is uiteraard wel mogelijk in de verschillende zones.

Gezien de beleidsuitgangspunten voor het buitengebied, is omschakeling naar een agrarische bestemming ook vanuit voormalige agrarische bedrijven mogelijk. Uiteraard gelden hiervoor eveneens bovenstaande voorwaarden, waaronder de salderingsregeling; er zal elders een agrarisch bouwvlak moeten worden opgeheven.

In tabel 4.1 is schematisch per productietak en per zone weergegeven of nieuwvestiging of omschakeling is toegestaan. Aangezien in de zone Natuur geen bouwvlakken voorkomen, ontbreekt deze zone in de tabel.

Waar nieuwvestiging of omschakeling van bepaalde productietakken in principe niet toelaatbaar is, maar wel bestaande bedrijven behorend tot zo'n specifieke productietak zijn gevestigd, krijgen deze bedrijven een functieaanduiding, zoals intensieve veehouderij (iv) of glastuinbouw (gt).

Waar omschakeling rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt, worden geen extra kwaliteitseisen gevraagd. Indien omschakeling via een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt, wordt landschappelijke inpassing vereist.

Tabel 4.1 Mogelijkheden voor nieuwvestiging of omschakeling

	A			AW-L			AW-NL		
	ext.	verw.	LOG	ext.	verw.	LOG	ext.	verw.	LOG
nieuwvestiging (nieuw bouwvlak)									
grondgebonden landbouw	W ⁴⁾	W ⁴⁾	W ^{1,4)}	W ⁴⁾	W ⁴⁾	W ^{1,4)}	-	-	-
fruit- en sierteelt en boomkwekerij	W ²⁾	W ²⁾	W ^{1,2)}	W ²⁾	W ²⁾	W ^{1,2)}	-	-	-
intensieve kwekerij	-	-	-	-	-	-			
intensieve veehouderij	-	-	W	-	-	W	-	-	W
glastuinbouw	-	-	-	-	-	-	-	-	-
paardenhouderij	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bosbouw	-	-	-	-	-	-	-	-	-
omschakeling (op bestaand bouwvlak)									
grondgebonden landbouw	R	R	R	R	R	R ¹⁾	R	R	R
fruit- en sierteelt en boomkwekerij	R ²⁾	R ²⁾	R ²⁾	R ²⁾	R ²⁾	R ²⁾	-	-	-
intensieve kwekerij	R	R	R	R	R	R	R	R	R
intensieve veehouderij	-	-	W	-	-	W	-	-	W
glastuinbouw	-	-	-	-	-	-	-	-	-
paardenhouderij	W ³⁾	W ³⁾	W ³⁾	W ³⁾	W ³⁾	W ³⁾	W ³⁾	W ³⁾	W ³⁾
bosbouw	-	-	-	-	-	-	-	-	-

R Rechtstreeks toelaatbaar als (mede)bestemming.

W Toelaatbaar na toepassing binnenplanse wijzigingsbevoegdheid.

- Niet toelaatbaar.

1) Voor zover dit geen beperkingen oplevert voor de intensieve veehouderij.

2) Niet op essen, in waterwingebieden en intrekgebieden.

3) Het bouwvlak mag maximaal 1 ha groot zijn.

4) Niet op essen.

4.2.3 Bouwvlakken

Aan alle in het plangebied aanwezige agrarische bedrijven is een bouwvlak toegekend. De agrarische bouwvlakken worden op de verbeelding van het bestemmingsplan zorgvuldig begrensd. De oppervlakte en de vorm van de bouwvlakken zijn individueel bepaald (maatwerk). Daarbij is, voor zover gegevens beschikbaar waren, met het volgende rekening gehouden:

- het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan;
- de actuele situatie in het veld, gebaseerd op inventarisaties, recente luchtfoto's en informatie verkregen uit de enquêtes;
- de mate van volwaardigheid van het agrarisch bedrijf/de bedrijfsomvang;
- bestaande (eigendoms)rechten;
- mogelijk doorlopen planologische procedures.

De grootte van het bouwperceel is mede afgestemd op de bedrijfsomvang, uitgedrukt in Nederlandse grootte-eenheden (Nge). De Nge is een reële economische maatstaf die gebaseerd is op het bruto standaardsaldo (bss, opbrengsten minus bepaalde specifieke kosten). Het is een maat waarmee de economische omvang van agrarische activiteiten wordt weergegeven. De Nge per technische productie-eenheid (hectare, dier) wordt berekend door

de bss van de productie-eenheden te delen door een bepaalde deelfactor, die per jaar kan verschillen. De Nge wordt zowel gebruikt om de absolute bedrijfsomvang van agrarische bedrijven of sectoren weer te geven (uitgedrukt in Nge) als om de specialisatiegraad van bedrijven te bepalen. Een Nge staat bij prijsniveau 2004 (Landbouwtellingen 2007 en verder) voor € 1.420,- aan saldo.

Uitgangspunt bij het bepalen van de grootte van het bouwperceel vormt tabel 4.2.

Tabel 4.2 Grootte bouwvlak in relatie tot de bedrijfsomvang

Nge	type bedrijf	bouwperceel
tot 10 Nge	hobbymatig	woonbestemming
10 tot 40 Nge	deeltijdbedrijf	bouwperceel afgestemd op bestaand erf
40 tot 70 Nge	reëel agrarisch bedrijf	bouwperceel op maat met enige uitbreidingsruimte
meer dan 70 Nge	volwaardig agrarisch bedrijf	maximaal 1,5 ha (voor de LOG's is de LOG-visie leidend)

Uitgangspunt voor de agrarische bouwvlakken is een maximale omvang van 1,5 ha. In extensiveringsgebieden mogen agrarische bouwvlakken niet worden uitgebreid.

Grondgebonden agrarische bedrijven

Grondgebonden agrarische bedrijven komen in aanmerking voor een bouwperceel van meer dan 1,5 ha wanneer in de bestaande situatie het bouwperceel reeds groter is of indien een binnenplanse wijzigingsprocedure wordt doorlopen ter vergroting van het bouwvlak. Het bouwvlak kan tot maximaal 2 ha worden vergroot.

Intensieve veehouderijen

Intensieve veehouderijen in verwevingsgebied mogen met een wijzigingsprocedure worden vergroot tot ten hoogste 1,5 ha. Intensieve veehouderijbedrijven, gelegen in een LOG, hebben de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak te vergroten tot 2 ha, wanneer zij langer dan 5 jaar bestaan. De noodzaak van een vergroting zal via een bedrijfsplan moeten worden aangetoond. Hierbij zal tevens moeten worden onderbouwd waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort.

Bij vergroting van het agrarische bouwvlak wordt landschappelijke inpassing van het vergrote bouwvlak vereist.

De bouwhoogte, goothoogte en dakhelling van gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken zijn in de planregels vastgelegd. Via een afwijking van de bouwplanregels met een omgevingsvergunning is de mogelijkheid voor een afwijkende dakvorm opgenomen. Deze is onder andere bedoeld voor de realisering van serre- en boogstallen. Agrarische bouwvlakken mogen, met inachtneming van de van toepassing zijnde bebouwingsregels, in principe volledig worden bebouwd.

Bebouwing vindt bij recht plaats; er is dus geen nadere afweging nodig. Om toch aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit te kunnen voldoen, kan de gemeente nadere eisen stellen aan de inrichting van het erf. Dit is alleen aan de orde als het om uitbreiding van bestaande- of nieuwe bebouwing gaat groter dan 1.000 m².

Om recht te doen aan het uitgangspunt van bebouwingsconcentratie dienen de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning, mestsilo's en overige bijgebouwen binnen het bouwperceel te worden opgericht. Via een afwijkingsbevoegdheid is (onder voorwaarden) overschrijding van het bouwblok mogelijk. Om de ontwikkelingsmogelijkheden te kunnen bieden die passen bij de zone A, mogen kuilvoerplaten, sleufsilos en mestopslag bij recht

buiten het bouwvlak, maar wel direct aansluitend, worden gerealiseerd. Hiermee wordt voorkomen dat deze overal in het plangebied op de veldkavels kunnen worden opgericht. Vanwege de waarden in de zone AW-L en AW-NL, zijn kuilvoerplaten, sleufsilos en buitenrijbanen alleen via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk buiten en aansluitend aan het agrarisch bouwvlak, onder voorwaarde dat er landschappelijke inpassing plaatsvindt.

4.2.4 Bouwmogelijkheden algemeen

Eerste agrarische bedrijfswoning

De maximale inhoudsmaat voor een agrarische bedrijfswoning bedraagt 750 m³ (exclusief ondergrondse bouwlagen). Er wordt in dit plan van uitgegaan dat alle agrarische bedrijven reeds over een eerste agrarische bedrijfswoning beschikken. Indien dit niet het geval is, kan deze via een afwijking mogelijk worden gemaakt. Daar waar bedrijfswoningen niet gewenst worden geacht, wordt dit op de verbeelding tot uitdrukking gebracht.

De voorwaarden voor een eerste agrarische bedrijfswoning zijn:

- het bedrijf een dusdanige omvang heeft dat permanent toezicht noodzakelijk is;
- er nog niet eerder een eerste agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf aanwezig was.

Huisvesting 'rustende boer'

Wanneer er sprake is van een opvolgingssituatie, waarbij tijdelijk twee bedrijfshoofden aanwezig zijn op het agrarisch bedrijf, kan voor de huisvesting van de toekomstige rustende boer ruimte gevonden worden in een uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning. Deze mag dan verruimd worden tot maximaal 1.000 m³. Hiervoor is in de planregels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Het betreft derhalve inwoning. Deze uitbreiding mag niet leiden tot twee afzonderlijke woningen.

Bij de aanwezigheid van twee bedrijfswoningen mag slechts 1 van de twee bedrijfswoningen worden uitgebreid voor de rustende boer. Beide woningen moeten in gebruik zijn ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Tweede agrarische bedrijfswoning

Indien de agrarische noodzaak aanwezig is, kan via een afwijking een tweede agrarische bedrijfswoning worden toegelaten. Deze noodzaak is aanwezig als:

- het bedrijf een dusdanige omvang heeft dat twee (of meer) bedrijfshoofden noodzakelijk zijn om het bedrijf te leiden;
- permanent toezicht door twee bedrijfshoofden noodzakelijk is;
- er nog niet eerder een tweede agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf aanwezig was.

Voor zover eerste en tweede bedrijfswoningen op het bouwvlak passen, worden geen extra kwaliteitseisen gesteld. De landschappelijke impact is immers vergelijkbaar met de overige bouwmogelijkheden op het bouwvlak, die rechtstreeks toelaatbaar zijn. Indien hiervoor het bouwvlak moet worden vergroot, wordt verwezen naar de voorwaarden die gelden voor het vergroten van het bouwvlak (zie paragraaf 4.2.3).

Teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen (TOV) zijn constructies waarmee weersinvloeden worden gematigd en die met name worden gebruikt bij de vollegrondstuinbouw en fruit- en sierteelt. Daarnaast kunnen dergelijke voorzieningen worden opgericht ter bestrijding van ziekten en plagen, ter bevordering van de arbeidsomstandigheden, ter verbetering van de middeleninzet en om de productiekwaliteit te verbeteren.

TOV kunnen voor genoemde agrarische bedrijven noodzakelijk zijn. Binnen de TOV worden hoge (> 1,5 m) en lage (< 1,5 m) voorzieningen onderscheiden. Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt tussen permanente- en tijdelijke TOV. Teeltondersteunende kassen zijn altijd hoog en permanent.

TOV kunnen de landschappelijke kwaliteiten aantasten. Ook dit verschilt per zone. Om die reden is een gedifferentieerd beleid voor TOV opgesteld. In tabel 4.3 wordt per zone aangegeven wat is toegestaan aan TOV. Daarbij wordt ook nog onderscheid gemaakt tussen plaatsing op-, aansluitend aan- en geheel buiten het bouwvlak.

Voor regenkappen geldt een andere regeling. Het betreft hoge voorzieningen (> 1,5 m), waarvan de kap tijdelijk wordt gebruikt, maar de opbouw permanent is. Binnen de fruitteelt zijn deze voorzieningen onontbeerlijk om regen- en hagelschade te voorkomen. Om landschappelijke kwaliteiten af te kunnen wegen, worden regenkappen op fruitteeltpercelen (zowel binnen als buiten het bouwvlak) via een afwijkingsbevoegdheid toegelaten.

Tabel 4.3 Toelaatbaarheid van TOV per zone

zone	bouwvlak	permanente TOV		tijdelijke TOV	
		hoog	laag	hoog	laag
A	op	R ¹⁾	R	R	R
	aansluitend aan	-	R (max. 2 ha)	R	R
	buiten	-	-	-	R
Al	op	R ¹⁾	R	R	R
	aansluitend aan	-	A (max. 2 ha)	A	A
	buiten	-	-	-	A
essen en kommen	op	R ¹⁾	R	R	R
	aansluitend aan	-	-	-	-
	buiten	-	-	-	-
Anl	op	R ¹⁾	R	R	R
	aansluitend aan	-	-	A	A
	buiten	-	-	-	-

R Rechtstreeks toegestaan.

A Na afwijking toegestaan (indien aan de voorwaarden wordt voldaan).

- Niet toegestaan.

1) Teeltondersteunende kassen zijn tot maximaal 500 m² toelaatbaar, tenzij anders met een aanduiding is aangegeven. Via een wijzigingsbevoegdheid kan meer dan 500 m² aan hoge teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak worden toegestaan.

4.2.5 Verbetering van de productiemogelijkheden

Voor de agrarische sector is het van belang dat de productieomstandigheden zo optimaal mogelijk zijn. Een agrariër zal een afweging maken of de kosten van het verbeteren van de productieomstandigheden lonen. Tegelijkertijd kan verbetering van de productieomstandigheden ten koste gaan van natuur, landschap en cultuurhistorie. De gemeente heeft de mogelijkheid om de werken die nodig zijn om de productieomstandigheden te verbeteren nader af te wegen via een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden. De gemeente gaat hier terughoudend mee om en zal dit instrument met name in de kwetsbare gebieden inzetten. Tabel 4.4 geeft een beeld per zone van de werkzaamheden die al of niet aan een omgevingsvergunning worden gekoppeld. Daarnaast is voor de dubbelbestemming

archeologie (zie paragraaf 4.4.2) aangegeven voor welke werkzaamheden eveneens een omgevingsvergunning is vereist.

Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de beoogde ingreep wordt bezien of de ingreep leidt tot onevenredige schade of dat door het stellen van nadere voorwaarden voorkomen kan worden dat schade wordt toegebracht.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken is niet noodzakelijk voor werken en werkzaamheden die betrekking hebben op normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de toegekende bestemming. Dat betekent dat de reguliere agrarische bedrijfsvoering niet wordt belemmerd door het van toepassing zijnde instrumentarium.

Ook betekent dit, dat werken en werkzaamheden die passen binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming Natuur en werken en werkzaamheden die worden genoemd in een door provincie of gemeente goedgekeurd beheerplan voor de betreffende natuurgebieden, niet vallen onder de werking van dit instrument.

Verder geldt de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken niet voor activiteiten die plaatsvinden binnen bouwvlakken (met uitzondering van bouwvlakken gelegen binnen archeologisch waardevolle gebieden en de beschermingszone van leidingen).

Tabel 4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken per zone

werken	A	AW-L	AW-NL	N		essen	archeologie
egaliseren, ophogen*, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage	R	A	A	A		A	A
het aanbrengen van opgaande beplanting uitgezonderd erfbeplanting	R	R	R	R		A	R
Het aanbrengen van diepwortelende beplanting	R	R	R	R	R	R	A
het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting	R	A	A	A		A	R
de aanleg van verhardingen > 50 m ² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden)	R	A	A	A		A	A
het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur	R	R	R	A		R	A

A Omgevingsvergunning noodzakelijk.

R Rechtstreeks toelaatbaar, geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

* geldt niet voor het eenmalig ophogen van gronden tot een hoogte van 25 cm en met een maximale oppervlakte van 2000 m² mits niet gelegen ter plaatse of in een straal van 50 m rond de dubbelbestemming Waarde- Landschap - 1 en de dubbelbestemming Waterstaat - Intrekgebied)

4.2.6 Nevenfuncties bij agrarische bedrijven

Niet-agrarische en agrarisch verwante nevenfuncties

De meeste agrarische bedrijven richten zich in de toekomst op een optimale ontwikkeling van de agrarische productietak. Elke agrariër geeft daar zijn of haar eigen invulling aan. Voor een aantal agrariërs betekent dit dat zij zich volledig richten op de optimalisatie van hun productietak. Andere agrariërs kiezen er, om uiteenlopende redenen, voor hun bedrijf te verbreden. In het bestemmingsplan Buitengebied wordt hier de ruimte voor gegeven en wordt verbrede landbouw beschouwd als onderdeel van de reguliere agrarische bedrijfstak.

Toelaatbaarheid agrarisch verwante en niet-agrarische nevenfuncties

Het al of niet toestaan van nevenfuncties is mede afhankelijk van het ruimtelijke beleid voor de zones. Zo worden geen nevenfuncties in de LOG's toegelaten, die beperkingen voor de intensieve veehouderij kunnen opleveren. Recreatief medegebruik van het agrarisch gebied, in de vorm van wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën en dergelijke, is sowieso toegestaan.

De gezamenlijke omvang van de nevenfuncties moet een ondergeschikt deel vormen van het betreffende agrarisch bedrijf, anders betreft het een hoofdfunctie en kan deze niet meer onder de bestemming Agrarisch worden gerekend. Om het begrip ondergeschiktheid toetsbaar te maken, zijn per nevenfunctie maximale oppervlaktematen voor in gebruik te nemen gronden en bebouwing opgenomen.

De toelaatbaarheid van nevenfuncties wordt in belangrijke mate bepaald door de effecten die nevenfuncties (kunnen) hebben op hun omgeving. Het begrip omgeving wordt hier breed opgevat. Zo zijn in de afweging de effecten van nevenfuncties op de volgende aspecten meegewogen bij de toelaatbaarheid:

- natuur en landschap;
- het erf;
- omliggende agrarische bedrijven;
- de verkeersaantrekkende werking;
- de woon- en leefomgeving.

In de praktijk blijkt dat effecten van nevenfuncties zich vaak beperken tot het boerenerf. Natuur- en landschap worden in de regel niet verstoord. Omliggende agrarische bedrijven kunnen worden beperkt door milieugevoelige nevenfuncties, bijvoorbeeld bij verblijfsrecreatieve nevenfuncties op beperkte afstand van omliggende bedrijven.

Er zijn nevenfuncties die relatief veel verkeer aantrekken, denk aan musea, horeca of bijvoorbeeld poldersport of boerengolf. Vaak is de verkeersaantrekkende werking evenredig met de oppervlakte die voor de nevenfuncties beschikbaar wordt gesteld en op die manier goed te reguleren. Bovendien moet worden bedacht dat de verkeersaantrekkende werking in verhouding moet worden gezien tot de verkeersaantrekkende werking van het agrarisch bedrijf zelf. Deze is, vanwege afvoer van producten en diverse toeleveringen aanzienlijk, waarbij relatief veel zwaar verkeer wordt gegenereerd. De verkeersproductie van nevenfuncties valt daar in de regel bij in het niet. Effecten op de woon- en leefomgeving beperken zich over het algemeen tot het erf.

De gemeente heeft in het toestaan van nevenfuncties een afweging gemaakt, waarbij nevenfuncties zonder of met beperkte effecten, rechtstreeks worden toegelaten. Daarbij verschilt de maatvoering per nevenfunctie.

Nevenfuncties waarvan het effect op voorhand niet kan worden ingeschat, worden via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Op deze wijze heeft de gemeente de mogelijkheid de effecten op (on)wenselijkheid te toetsen om zodoende tot een goede afweging te komen.

De nevenfuncties die rechtstreeks toelaatbaar worden geacht, zijn in tabel 4.5 benoemd, inclusief de oppervlakte die voor gebruik en bebouwing mag worden benut. Nevenfuncties

die via een afwijkingsbevoegdheid toelaatbaar worden geacht, worden niet benoemd. Alleen de criteria waar dergelijke nevenfuncties aan moeten voldoen, worden in beeld gebracht. Op deze wijze wordt niet het risico gelopen, 'niet-ontdekte' nevenfuncties bij voorbaat uit te sluiten.

Bouwmogelijkheden nevenfuncties

De activiteiten die in tabel 4.5 zijn genoemd, dienen zoveel mogelijk binnen het bouwvlak plaats te vinden. Per nevenfunctie is aangegeven wat de toegestane oppervlakte is die aan bebouwing en onbebouwde gronden mogen worden gebruikt. Door deze maximum maat wordt bewerkstelligd dat de nevenfunctie ondergeschikt is en de ruimtelijke uitstraling beperkt blijft.

Cumulatie van nevenfuncties

Het kan in de praktijk voorkomen dat agrariërs een combinatie van nevenfuncties bij hun agrarisch bedrijf willen realiseren. Om het ondergeschikte karakter te waarborgen mag een combinatie van nevenfuncties maximaal 850 m² bebouwing (met uitzondering van inpandige stalling) en 5.000 m² aan gronden in gebruik worden genomen voor nevenfuncties.

Tabel 4.5 Rechtstreeks toelaatbare nevenfuncties

nevenfunctie	zone A, Al en Anl	maximaal aantal m ²	
		gronden in gebruik voor nevenfunctie	bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten			
verkoop-aan-huis van streekeligen agrarische producten	R	-	100
inpandige opslag en stalling	R	-	500
zorgboerderij	R	gehele bedrijf	200
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk en klompenmakerij)	R	-	200
recreatieve functies/agrotoerisme			
kano-, boot- of fietsenverhuur	R	-	100
bed & breakfast	R	-	max. 4 slaapplekken
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	R	gehele bedrijf	100
niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, relatie met het buitengebied			
kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis	R		100

R Rechtstreeks toegestaan.

- Niet toegestaan.

Nevenfuncties die niet in de tabel zijn genoemd, zijn via een afwijkingsbevoegdheid toelaatbaar onder de volgende voorwaarden:

- nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of

verkeersaantrekkende werking en de bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe activiteit;

- uitgangspunt is dat de (nieuwe) activiteit dient te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen. Indien de bestaande bebouwing niet toereikend is, mag beperkt nieuwbouw plaatsvinden; 100 m² voor nevenfuncties in het algemeen en 850 m² voor agrarisch aanverwante nevenfuncties mits dit niet meer dan 50% van de bebouwing beslaat;
- er mag geen sprake zijn van buitenopslag;
- eventuele parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gesitueerd worden en worden ingepast in het groen;
- uitoefening van de nevenfunctie dient door de betreffende agrariër te worden uitgevoerd;
- de schuren en het erf moeten hun agrarische uitstraling behouden. Deze uitstraling moet waar mogelijk worden versterkt;
- er mag alleen sprake zijn van detailhandel als dit kleinschalig en duidelijk ondergeschikt aan de 'hoofdactiviteit' is. De detailhandel moet ook een directe relatie met de hoofdactiviteit hebben;
- de gezamenlijke nevenfuncties mogen maximaal 850 m² aan bebouwing en 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik hebben.

4.2.7 Niet-agrarische vervolgfuncties bij voormalige agrarische bedrijven

Inleiding

Gezien de te verwachten ontwikkelingen in de agrarische sector, is het waarschijnlijk dat ook in de komende planperiode een aantal agrarische bedrijven wordt beëindigd. De vrijkomende bedrijfsgebouwen in het plangebied zijn onder andere gewild voor bewoning (woonboerderijen) en niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Deze aantrekkingskracht heeft verschillende oorzaken:

- goedkope vestigingslocatie (vergeleken met bedrijventerreinen);
- situering in een landschappelijke en cultuurhistorisch interessante omgeving met de mogelijkheid van landelijk wonen;
- meer ruimte ('vrijheid') en minder milieubelemmeringen dan in stedelijke gebieden.

Dit biedt kansen voor plattelandontwikkeling. Wanneer echter adequaat beleid ontbreekt, kunnen veel functies die niet in het plangebied thuishoren, zich hier toch vestigen. Deze functies kunnen leiden tot aantasting van de landschaps- en natuurwaarden, het aantrekken van veel verkeer over wegen die daarvoor niet geschikt zijn en parkeer- en milieuproblemen.

Toelaatbaarheid vervolgfuncties

Om enerzijds ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en anderzijds tegemoet te komen aan de behoefte om passende vervolgfuncties mogelijk te maken, zijn in het bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen voor niet-agrarische vervolgfuncties na beëindiging van agrarische bedrijven. Bij een vervolgfunctie wordt de nieuwe functie de hoofdfunctie en als zodanig bestemd. Een vervolgfunctie is zowel vanuit een agrarische bestemming als vanuit Wonen-vbb mogelijk. Het betreffen namelijk allemaal locaties met vrijkomende (of al vrijgekomen) agrarische bebouwing. Binnen de vervolgfuncties wordt een onderscheid gemaakt tussen vervolgfuncties bij vrijkomende bedrijfsbebouwing (vbb), Rood voor Rood als vervolgfunctie en nieuwe landgoederen als vervolgfunctie.

Vervolgfuncties bij VAB worden toegestaan als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de vervolgactiviteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing, tenzij substantiële sloop plaatsvindt;
- de nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit; dit wordt bewerkstelligd door landschappelijke inpassing. Indien van de sloop-nieuwbouwregeling gebruik wordt gemaakt, is eveneens een inrichtingsplan vereist;

- de vervolgvactiteiten dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- er mogen geen belemmeringen ontstaan voor functies/activiteiten in de omgeving;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking wat onder andere tot uitdrukking komt in het feit dat de bestaande infrastructuur moet zijn berekend op de nieuwe activiteit;
- aan te leggen parkeerplaatsen moeten landschappelijk worden ingepast en dienen op eigen terrein gesitueerd te worden;
- de agrarische uitstraling van de bebouwing moet gehandhaafd blijven en indien mogelijk worden versterkt;
- detailhandel mag alleen plaatsvinden indien dit kleinschalig is, duidelijk ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit.

Rood voor Rood als vervolgfunctie

Bij beëindiging van een agrarisch bedrijf kan ook worden gekozen voor sloop van alle bedrijfsgebouwen waarvoor in de plaats een extra woning mag worden gebouwd. Doel van de regeling is om het buitengebied verder te ontstenen en daardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren.

Een extra woning mag worden gebouwd na de sloop van minimaal 850 m² aan bedrijfsbebouwing. Het aantal m² mag van een perceel komen, maar mag ook een cumulatie zijn van bedrijfsbebouwing afkomstig van verschillende percelen. Wanneer een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, wanneer dit voor de financiering van de sloopkosten noodzakelijk is, een extra woning worden gebouwd. Op de kavels mag een woning van maximaal 750 m³ worden gebouwd.

De Rood voor Rood-regeling is zowel voor agrariërs als niet-agrariërs mogelijk. De compensatiewoning komt in principe op de plaats van de gesloopte schu(u)r(en). Wanneer dit vanuit landschappelijke, ruimtelijke, milieutechnische of andere reden onmogelijk of ongewenst is, wordt gezocht naar een alternatieve locatie. Dit geldt ook indien de gesloopte stallen in een LOG of anderszins ongeschikte plek liggen. Karakteristieke panden komen niet in aanmerking voor de Rood voor Rood-regeling.

Als voorwaarde voor medewerking aan Rood voor Rood wordt tevens een inrichtingsplan vereist, waaruit blijkt op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Bij ruimtelijke kwaliteit wordt gekeken naar de samenhang tussen de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten van het nieuwe plan in de directe omgeving.

Om de ruimtelijke kwaliteitsverbetering te kunnen waarborgen is maatwerk vereist. Om die reden wordt de Rood voor Rood-regeling niet in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt, maar moet daarvoor een aparte procedure worden doorlopen.

Nieuwe landgoederen als vervolgfunctie

Het beleid van de gemeente is gericht op het toestaan van nieuwe landgoederen als vervolgfunctie. Hiervoor moet aan een aantal eisen worden voldaan, die onder meer aansluiten bij de voorwaarden uit het LOP. Het gaat hierbij onder meer over de aanleg van nieuwe natuur, toename van gebiedskwaliteiten en de inrichting van het erf. Een nieuw landgoed moet daarnaast aan de volgende criteria voldoen:

- het landgoed moet minimaal 10 ha groot zijn;
- 30% van het landgoed bestaat uit nieuw bos of een ander natuurdoeltype;
- de karakteristiek van het deelgebied moet worden versterkt;
- het landgoed moet bijdragen aan het realiseren van ecologische verbindingen en de eventuele wateropgave;
- er is onderzocht of en hoe het plan bestaande waarden beïnvloedt (cultuurhistorie,

- ecologische waarden en landschapsbeeld);
- omliggende agrarische bedrijven mogen bij de realisatie van een nieuw landgoed niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beknod;
- via een inrichtingsplan of beeldkwaliteitplan moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen die het LOP aan het landgoed stelt.

Binnen het plangebied zijn nieuwe landgoederen binnen alle zones toegestaan, met uitzondering van de essen. Gezien deze voorwaarde moet bij het toestaan van nieuwe landgoederen als vervolgfunctie, maatwerk worden verricht. Om die reden worden nieuwe landgoederen als vervolgfunctie via een aparte procedure mogelijk gemaakt.

Bouwmogelijkheden ten behoeve van vervolgfuncties

Het centrale uitgangspunt bij vervolgfuncties bij VAB is dat alleen gebruikgemaakt wordt van de bestaande agrarische gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van vervolgfuncties is in beginsel niet aan de orde. Uitzondering hierop vormen nieuwe landgoederen (zie paragraaf 4.7.6). Wel kan, in het geval dat de resterende bebouwing niet functioneel is in te zetten voor de vervolgfunctie, nieuw worden gebouwd, nadat sloop van alle bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden volgens de volgende regeling:

- van de gesloopte bebouwing mag 250 m² (1:1) sowieso worden teruggebouwd;
- van alles wat meer is gesloopt dan 250 m², mag 1:3 worden teruggebouwd (dus voor elke 3 m² die zijn gesloopt, mag 1 m² worden teruggebouwd) tot een maximum van 850 m²;
- karakteristieke bebouwing komt niet voor sanering in aanmerking;
- er wordt een inrichtingsplan overlegd waaruit blijkt hoe de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de landschappelijke inpassing gewaarborgd is.

Op deze wijze wordt bijgedragen aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied in de vorm van ontstening, passende erfinrichting en landschappelijke inpassing en kunnen de vrijkomende agrarische bedrijven goed benut worden voor de nieuwe functie.

Na planwijziging kan geen gebruik worden gemaakt van de reguliere (bouw)mogelijkheden die bij de nieuwe bestemming horen. In het betreffende wijzigingsplan zal dit door middel van een specifieke aanduiding worden aangegeven. Uitbreiding van bebouwing is hiermee na het doorlopen van de wijzigingsprocedure uitgesloten. Het bouwvlak wordt aangepast aan de resterende bebouwing en de vervolgfunctie. Uitgangspunt bij de bepaling van het nieuwe bouwvlak is dat een concentratie van de bebouwing overblijft.

De bouwmogelijkheden bij Rood voor Rood zijn in deze paragraaf al in beeld gebracht.

Hobbyboerachtige activiteiten

Na het beëindigen van het agrarisch bedrijf blijft de voormalige ondernemer vaak op de boerderij wonen, waarbij hobbymatig nog agrarische activiteiten worden uitgeoefend. Daarnaast combineert een toenemend aantal niet-agrariërs het 'buiten wonen' met het houden van paarden of ander vee voor hobbydoeleinden. Mede om die reden betrekken zij veelal VAB's. Binnen deze VAB's bestaan voldoende mogelijkheden het hobbymatig agrarisch bedrijf uit te oefenen, gezien de gebruiksmogelijkheden die de voormalige bedrijfsgebouwen bieden.

Deze ontwikkeling biedt kansen voor het noodzakelijke beheer van het buitengebied omdat 'hobbyboeren' hun gronden veelal extensief beheren.

Hobbyboeren met een reguliere woonbestemming kunnen hun bijgebouwen bij de woning benutten voor het uitoefenen van hun hobby (zie paragraaf 4.7 Wonen).

Het hobbymatig houden van vee is volgens vaste jurisprudentie toegestaan binnen de bestemming Wonen. Hiervoor hoeft dus geen aparte bestemmingsregeling te worden opgenomen. Indien een bedrijf niet valt onder de werking van de Wet milieubeheer is er sprake van hobbymatig gehouden vee.

4.3 Natuur en landschap

4.3.1 Bestaande natuurgebieden

Het uitgangspunt is handhaving en versterking van de natuurwaarden. De aanwezige natuurgebieden worden daartoe als zodanig bestemd en zullen nader worden beschermd door een omgevingsvergunning voor werken (zie paragraaf 4.2.5). Regulier onderhoud, waaronder in ieder geval het onderhoud op basis van een goedgekeurd natuurontwikkelingsplan valt, wordt vrijgesteld van een omgevingsvergunning voor werken.

Ook de bestaande bossen krijgen een natuurbestemming. Deze bossen vertegenwoordigen veel kwaliteit op het gebied van natuur en landschap, zodat de natuurbestemming is gerechtvaardigd. Binnen de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat bosbouw mogelijk is, zodat houtoogst kan plaatsvinden. Grootschalige houtoogst wordt gekoppeld aan een omgevingsvergunning voor werken, zodat de gemeente een afweging tussen de verschillende belangen kan maken. Regulier onderhoud van bossen is vrijgesteld van een omgevingsvergunning voor werken.

Natura 2000-gebieden

Binnen het plangebied komt het beschermde natuurmonument De Oostermaat voor. Het bestemmingsplan laat geen directe ontwikkelingen toe die zullen leiden tot significante verstoring van dit natuurgebied. Omdat dit indirect mogelijk wel het geval kan zijn, is een toets op de effecten op de wezenlijke kenmerken van dit gebied van toepassing bij het toepassen van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden of bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor werken.

In de nabijheid van het plangebied komen de volgende Natura 2000-gebieden voor: Sallandse Heuvelrug, Boetelerveld, Uiterwaarden IJssel. In de plan-mer en passende beoordeling is geconcludeerd dat er geen significante effecten op deze gebieden te verwachten zijn.

4.3.2 Nieuwe natuur

Ecologische verbindingszones en nieuwe natuur

Om de realisering van nieuwe natuur (Ecologische Hoofdstructuur, ecologische verbindingszones en particulier natuurbeheer) mogelijk te maken, is in het bestemmingplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Aan de wijzigingsbevoegdheid kan toepassing worden gegeven, indien de betreffende gronden (op vrijwillige basis) zijn verworven, dan wel natuur via particulier natuurbeheer wordt gerealiseerd.

Nieuwe natuur die deel uit maakt van de EHS, maar nog niet gerealiseerd is, heeft de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden.

Nieuwe landschapselementen

In het hele plangebied kunnen, onder voorwaarden, kleinschalige gebiedskenmerkende landschapselementen worden aangelegd (houtwallen en -singels, poelen en dergelijke). Dit ten behoeve van biotoopverbetering en ontwikkeling of verbetering van de ecologische en landschappelijke structuur. Een uitzondering hierop is gemaakt voor de essen, waar dergelijke landschapselementen niet gewenst zijn. Beplanting is wel toegestaan op de erven langs de randen van de essen als es-randbeplanting.

Agrarisch natuurbeheer

Naast realisering van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur, kan door agrariërs op vrijwillige basis natuur- en landschapsbeheer plaatsvinden. Voor zover dit beheer op agrarische gronden plaatsvindt, blijft de Agrarische gebiedsbestemming (bijvoorbeeld AW-L) behouden. Daarnaast kent het Landschapsontwikkelingsplan een uitvoeringsprogramma op basis waarvan projecten kunnen worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen dergelijke ontwikkelingen.

Flora- en faunawet

Het bestemmingsplan is deels consoliderend van aard en maakt gebruikelijke agrarische activiteiten mogelijk. Er wordt bijvoorbeeld geen ruimte geboden voor grootschalige nieuwbouw of ingrijpende wijzigingen in het agrarische grondgebruik die ten koste gaan van de instandhouding van soorten. Formeel dient voor alle werkzaamheden (bijvoorbeeld slootdemping, nieuwe agrarische bebouwing) door de initiatiefnemer te worden gezien of vrijstelling moet worden aangevraagd op grond van de Flora- en faunawet. Op welke soorten deze aanvraag betrekking heeft hangt af van de situatie ter plaatse en dient direct voorafgaand aan de ingreep te worden vastgesteld.

4.3.3 Landschap

Ruimtelijke kwaliteit

In de inleiding van de toelichting is reeds het belang aangegeven van het kwaliteitsstreven van de gemeente. Een belangrijk uitgangspunt voor de nieuwe bestemmingsplannen is het behoud en verdere versterking van het waardevolle landschap van Salland. Het gaat hierbij om een optimale afstemming tussen bestaande en nieuwe functies enerzijds en het behoud en de ontwikkeling van de groene ruimte anderzijds.

In dit gehele hoofdstuk speelt kwaliteit een belangrijke rol, omdat hier ingegaan wordt op de ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende functies. Ontwikkelingsmogelijkheden kunnen rechtstreeks toegelaten worden of na een nadere afweging. Bij een nadere afweging kunnen voorwaarden worden gehanteerd met betrekking tot kwaliteit. Dit kan op verschillende manieren plaatsvinden:

- in de vorm van één van de te toetsen belangen; als landschapswaarden te veel worden geschaad, valt de afweging negatief uit;
- in de vorm van compensatie, als een belang door de betreffende ontwikkeling aan ruimtelijke kwaliteit inboet;
- in de vorm van het toevoegen van nieuwe kwaliteiten.

Met de landschapswaarden worden de gebiedskenmerken van de betreffende locatie en de (directe) omgeving bedoeld. De gebiedskenmerken worden onder andere bepaald door de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten van het gebied.

Het compenseren van verlies aan ruimtelijke kwaliteit of het toevoegen ervan vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassing (bij kleinschalige ingrepen) of door het opstellen en uitvoeren van een (landschaps- en) inrichtingsplan. Landschappelijke inpassing zal over het algemeen in de vorm van erfbeplanting plaatsvinden. Een inrichtingsplan wordt vereist, als het om grotere ingrepen gaat, waarbij aanpassingen aan de omliggende gronden en het erf aan de orde zijn. Niet alleen erfbeplanting speelt daarbij een rol, maar ook de positionering van bebouwing en inrichting van het gehele erf in relatie tot de omgeving. De omvang van de investering in ruimtelijke kwaliteit is evenredig met de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling.

Bij de afweging speelt het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) een belangrijke rol. Hierin zijn de gebiedskenmerken van de verschillende landschapstypen benoemd. Deze gebiedskenmerken sluiten direct aan bij de gebiedskenmerkencatalogus van de provinciale verordening. Op deze wijze vindt tevens de doorvertaling van het provinciale kwaliteitsbeleid plaats.

Bij ontwikkelingen en de toetsing ervan, zullen deze kenmerken op zijn minst gelijk moeten blijven of verbeteren. Bij de beschrijving van de diverse ontwikkelingen die dit bestemmingsplan na een nadere afweging toelaat, zal de wijze waarop het kwaliteitsstreven wordt ingevuld, worden beschreven. Het stelsel van omgevingsvergunningen voor werken is hierbij een belangrijk sturingsinstrument (zie ook paragraaf 4.2.5).

Naast het stellen van voorwaarden aan nader af te wegen ontwikkelingen, kan tevens gebruik worden gemaakt van overeenkomsten, om afspraken vast te leggen, die niet via het ruimtelijk spoor kunnen worden afgedwongen.

Essen

Essen vormen karakteristieke elementen in het landschap van Salland. Het onbebouwde karakter, de openheid en de karakteristieke aardkundige waarden (reliëf) zijn kenmerkend. Deze waarden worden in het bestemmingsplan beschermd. Hiervoor is een dubbelbestemming opgenomen, waar voorwaarden aan gekoppeld zijn met betrekking tot grondgebruik (zie ook paragraaf 4.2.2) en bebouwing. Tevens geldt een omgevingsvergunning voor werken voor werkzaamheden die het reliëf of de openheid kunnen aantasten.

Monumentale bomen

In het plangebied staat een breed assortiment aan bijzonder beschermwaardige bomen. De gemeente Deventer heeft een lijst met Bijzonder Beschermwaardige Bomen opgesteld aan de hand van een aantal criteria (bijvoorbeeld leeftijd en soort, maar ook beeldbepalendheid en cultuurhistorische waarde). Voor het bestemmingsplan Buitengebied is ervoor gekozen de bomen die hoog scoren op de criteria beeldbepalendheid en cultuurhistorisch waardevol te beschermen. Een boom op die specifieke locatie is zo uniek dat er op deze plek altijd een boom moet staan. Dit deel van de lijst beschermenswaardige en monumentale bomen worden beschermd door het opnemen van een dubbelbestemming op de plankaart.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1 Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, algemeen

Onderdeel van het gemeentelijk beleid voor het buitengebied is het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, erven en ensembles. Het betreft zowel monumenten als karakteristieke panden. De gemeente Deventer heeft het Oversticht gevraagd een inventarisatie naar de karakteristieke panden uit te voeren en om een voorstel te doen van actualisatie van gemeentelijke monumenten. Dit heeft geresulteerd in het document 'karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten' (november 2009). In bijlage 6 van de regels zijn de hierin opgenomen karakteristieke panden vermeld. In bijlage 7 van deze toelichting is een lijst van Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Op de verbeelding zijn karakteristieke panden en monumenten voorzien van een aanduiding.

Om het behoud van de karakteristieke panden en erven te kunnen waarborgen en te stimuleren, worden in het bestemmingsplan de volgende afwijkingsbepalingen opgenomen:

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

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, landhuizen

Een bijzondere categorie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, wordt vertegenwoordigd door de historische landhuizen. Het beleid voor historische landhuizen is gericht op behoud van de cultuurhistorische-, landschappelijke- en ecologische waarden. Om dit doel te bereiken zijn 2 uitgangspunten van belang.

- Behoud van de bestaande kwaliteiten. Dat betekent dat de huidige kwaliteiten behouden moeten blijven en dat alleen ingrepen mogelijk zijn in het kader van herstel en behoud. Dat betekent dat in beginsel uitgegaan wordt van de bestaande bebouwing en handhaving van de bestaande tuin- en parkachtige omgeving en bestaande landerijen.
- Het beheer en onderhoud van landhuizen kost geld. De bestemmingsregeling dient zo in elkaar te zitten, dat er op het landhuis activiteiten kunnen worden ontplooid die geld genereren, nu en in de toekomst. Daarvoor is een bepaalde mate van flexibiliteit nodig. De gemeente stelt daarom een regeling voor, waarmee functies die op het landgoed worden uitgeoefend, uitwisselbaar zijn. Dit kan om de hoofdfunctie gaan, maar tevens om nevenfuncties. Hoe ingrijpender de functiewisseling, hoe meer de behoefte bestaat om te sturen op behoud van kwaliteiten.

Met inachtneming van het bovenstaande, ontstaat er de volgende regeling:

Landhuizen krijgen een hoofdbestemming Landhuis. De hoofdbestemming krijgt een functieaanduiding die betrekking heeft op de huidige functie (bijvoorbeeld wonen, kantoor, horeca, etc. of een combinatie ervan). Deze functies zijn te wijzigen in andere functies, waarbij een aantal voorwaarden wordt gehanteerd (onder andere behoud kwaliteit, verkeersaantrekkende werking, milieukwaliteit en dergelijke). Ook is het mogelijk naast de hoofdfunctie (wonen, kantoor, horeca, etc.) nevenfuncties te ontwikkelen. Nevenfuncties die beperkte effecten hebben, kunnen rechtstreeks worden toegelaten. Voor deze gronden gelden generieke regels, zoals een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van agrarische gronden naar natuur.

De bebouwing van het landhuis wordt in bouwvlakken vastgelegd. Gezien het behoud van de cultuurhistorische waarde, is nieuwbouw in principe niet toelaatbaar. Toch kan medewerking worden verleend aan nieuwbouw, als dit de kwaliteiten van het landhuis vergroot. Denk aan herstel van verdwenen historische bebouwing. Omdat dit een zorgvuldige afweging vergt, wordt dat via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

De tuin- en parkachtige omgeving van het landhuis, valt eveneens binnen de hoofdbestemming. Hier mag niet worden gebouwd. Ook zal een omgevingsvergunning voor werken van kracht zijn om de cultuurhistorische waarde ervan te kunnen beschermen.

De landerijen (bossen, natuurgebieden, landbouwgronden) die bij het landhuis behoren, vallen niet onder de bestemming Wonen - Landhuis. Bossen en natuurgebieden krijgen de bestemming Natuur en agrarische gronden krijgen de bestemming Agrarisch. Vanuit het

beleid voor realisatie van de EHS, wordt het omzetten van agrarische gronden naar natuur mogelijk gemaakt. Omzetten van bos- en natuurgebieden naar een agrarische bestemming is in de ogen van de gemeente geen gewenste ontwikkeling.

Het beleid en de regeling voor nieuwe landhuizen is in paragraaf 4.7 Wonen toegelicht.

Cultuurhistorisch waardevolle wegen

Onverharde wegen worden steeds zeldzamer in het agrarisch gebied. Een aantal zandwegen is de laatste decennia verhard. Daardoor is een deel van de cultuurhistorische waarde van het landschap verloren gegaan. Vanwege deze waarde en het belang voor de openlucht recreatie moeten onverharde wegen in Salland zoveel mogelijk behouden blijven. Onverharde wegen hebben daarom een specifieke bestemming gekregen.

Beschermde gezichten

De beschermde gezichten (zie 8.3.1) in het plangebied zijn op de verbeelding aangegeven. In het aangewezen gebied worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt middels het afwijken van het bestemmingsplan.

4.4.2 Archeologie

Het erfgoedbeleid van de gemeente Deventer is er mede op gericht archeologische waarden en archeologische verwachtingsgebieden te beschermen.

1. Waarde - Archeologie 1

Deze dubbelbestemming betreft de archeologische verwachtingswaarde. Bij een archeologische verwachtingswaarde is nog niet duidelijk welke eventuele archeologische resten in de bodem aanwezig zijn, maar is er wel sprake van een kans op het aantreffen van archeologische resten. Hoe hoger de verwachtingswaarde, hoe groter de kans op het aantreffen van archeologische resten.

Deze dubbelbestemming bestaat uit de gebieden met een middelhoge en hoge verwachting op de gemeentelijke verwachtingskaart. Gebieden met een lage en matige verwachting op de gemeentelijke verwachtingskaart zijn niet in het bestemmingsplan als dubbelbestemming opgenomen.

Om deze potentiële waarden te kunnen beschermen, wordt onderzoek vereist voorafgaand aan werkzaamheden die deze verwachtingswaarden mogelijk kunnen schaden, alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen of voor werken kan worden verleend. Daarbij zijn twee kanttekeningen op zijn plaats.

- Om te voorkomen dat voor elke kleine ingreep onderzoek moet worden verricht en een omgevingsvergunning voor werken moet worden afgegeven, wordt een drempel gehanteerd. Onderzoek is alleen nodig en een omgevingsvergunning wordt alleen vereist voor werkzaamheden met een oppervlak groter dan 100 m² en graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm.
- De gemeente verstrekt een eerste kosteloos advies, waarin op basis van historische bronnen en eerder archeologisch onderzoek wordt beschreven welke archeologische resten op de locatie verwacht worden. Ook wordt gekeken naar eventuele oudere verstoringen. Het is aan de gemeentelijk archeoloog om vervolgens te bepalen of vervolgonderzoek aan de orde is. Afhankelijk van de ligging van de locatie en de omvang van de ingreep kan bijvoorbeeld worden volstaan met een meldingsplicht in plaats van nader archeologisch onderzoek. Bij ingrepen groter dan 200 m² op locaties, waar geen aanwijzingen zijn voor eerdere verstoring, zal in de meeste gevallen archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

2. Waarde - Archeologie 2

Deze dubbelbestemming heeft betrekking op gebieden waar archeologische waarden aanwezig zijn. Het betreft dus geen verwachting. In deze dubbelbestemming zijn terreinen van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) opgenomen die aangewezen zijn als terrein van hoge archeologische waarde. Het uitgangspunt voor deze dubbelbestemming is allereerst het behoud van de vindplaats.

Een archeologisch rapport wordt vereist indien de grond dieper dan 50 cm wordt bewerkt of bebouwd en de ingreep een oppervlakte van 50 m² of meer beslaat.

3. Waarde - Archeologie 3

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 betreft zichtbare archeologische monumenten. Op deze locaties zijn in het geheel geen werkzaamheden toegestaan, omdat elke vorm van grondwerk leidt tot een onevenredige verstoring van het zichtbare archeologisch erfgoed en onderliggende bodemarchief.

4.5 Recreatie

In het bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt in verblijfsrecreatie en dagrecreatie. Verblijfsrecreatie zijn die vormen van recreatie waarbij minimaal één overnachting plaatsvindt. Onder dagrecreatie wordt zowel recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, etc.) als voorzieningen verstaan, waarbij geen sprake is van verblijf (maneges, golf- en veldsport, attracties).

4.5.1 Verblijfsrecreatie

Algemeen

Onder verblijfsrecreatie worden de reguliere kampeer- en caravanterreinen en terreinen voor recreatiewoningen verstaan, maar ook enkele bijzondere vormen van verblijfsrecreatie, zoals kleinschalig kamperen en trekkershutten. De gemeente streeft naar het vergroten van de diversiteit en de kwaliteit van het aanbod van verblijfsrecreatie, met name die vormen van verblijfsrecreatie die de beleving van het platteland versterken. Omdat deze bijzondere vormen van verblijfsrecreatie zich op een andere doelgroep richten dan de bestaande kampeer- en caravanterreinen en terreinen voor recreatiewoningen, is er geen sprake van concurrentie, maar van versterking van het recreatieve product. Voor de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen is de huidige situatie uitgangspunt voor de bestemmingsregeling.

Kampeer- en caravanterreinen en terreinen voor recreatiewoningen

Gezien de variatie in verblijfsrecreatieve terreinen, is voor elk terrein een maatbestemming opgenomen. Wel zijn er algemene uitgangspunten te noemen die voor elk terrein gelden.

De maximale inhoudsmaat van een recreatiewoning inclusief inpandige berging en kelders bedraagt 300 m³, het maximale oppervlak van een stacaravan bedraagt 60 m² en 8 m² voor een bijbehorende berging. Recreatiewoningen dienen beschikbaar te zijn voor de verhuur omdat hierdoor meer mensen kunnen profiteren van deze voorzieningen en zo een groter aantal toeristen aangetrokken wordt. Het economisch effect is daarmee groter. De bedrijfsmatige exploitatie van complexen van recreatiewoningen biedt garanties dat de recreatiewoningen op de lange termijn beschikbaar blijven voor verhuur. Daarom wordt bedrijfsmatige exploitatie als voorwaarde gesteld.

Op alle terreinen voor verblijfsrecreatie zijn ten behoeve van centrale voorzieningen bouwvlakken op de verbeelding aangegeven. Buiten dit bouwvlak mogen alleen sanitaire voorzieningen worden gebouwd.

Het bebouwingsoppervlak mag middels afwijking met maximaal 15% worden vergroot, onder voorwaarde dat landschappelijke inpassing plaatsvindt. Landschappelijke inpassing is niet vereist, als het verblijfsrecreatieve terrein al van een afdoende landschappelijke inpassing is voorzien.

Uitbreiding van kampeer- en caravanterreinen of van terreinen met recreatiewoningen kan noodzakelijk zijn in verband met kwaliteitsverbetering of productdifferentiatie, waarvoor extra ruimte noodzakelijk is. Om in die gevallen alle belangen goed af te kunnen wegen, maar ook om eisen te kunnen stellen aan inrichting en eventuele compensatie van natuur- en landschapswaarden, worden dergelijke ontwikkelingen alleen via een aparte planologische procedure mogelijk gemaakt (maatwerk).

Permanente bewoning van recreatieverblijven is niet toegestaan. Desondanks komt permanente bewoning van een aantal recreatiewoningen voor. Voor die situaties waar handhavend optreden niet meer mogelijk is, heeft de gemeente gedoogbeschikkingen afgegeven. Deze kunnen persoons- of objectgebonden zijn. In deze beschikkingen wordt bepaald dat het strijdige gebruik mag worden voortgezet.

Kleinschalig kamperen

Kleinschalig kamperen sluit aan op de aan landelijk gebied gerelateerde recreatiebehoeften. Kleinschalig kamperen wordt via een afwijkingsbevoegdheid toegestaan als nevenfunctie bij agrarische bedrijven, wonen, sport en horeca. Voorwaarden zijn onder meer:

- de milieuhygiënisch inpasbaarheid;
- rekening houden met de omliggende, bestaande agrarische bedrijven;
- in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- geen stacaravans;
- maximaal 25 kampeermiddelen.

4.5.2 Dagrecreatie

Er kunnen verschillende vormen van dagrecreatie worden onderscheiden. In het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op recreatief medegebruik, paardrijactiviteiten, recreatie op het agrarisch bedrijf en overige dagrecreatie.

Recreatief medegebruik

Onder recreatief medegebruik wordt het gebruik verstaan van gebieden die niet specifiek voor recreatie zijn bestemd, maar die daar wel voor worden gebruikt. Denk aan wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën en dergelijke. Gezien de beperkte effecten van recreatief medegebruik van zowel het agrarische gebied als de bossen en natuurgebieden, is deze vorm van recreatie in het gehele plangebied rechtstreeks toelaatbaar.

Het realiseren van kleinschalige recreatieve voorzieningen zoals informatie- en routeborden en een picknickbank wordt in het gehele plangebied rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Aanleg van verharde paden ten behoeve van het recreatief medegebruik is op de essen en in de zones AnI en N aan een omgevingsvergunning voor werken gekoppeld, zodat de draagkracht van de natuur kan worden afgewogen tegen de aanleg van dergelijke paden.

Paardenhouderij

In het bestemmingsplan wordt een onderscheid gemaakt in hobbymatige paardenhouderijactiviteiten en bedrijfsmatige paardenhouderijactiviteiten. Bedrijfsmatige paardenhouderijactiviteiten zijn, op maneges na, voorzien van een specifieke Agrarische bestemming (zie paragraaf 4.2.1). Maneges/rijtscholen worden ook aangemerkt als bedrijfsmatige activiteiten, maar vallen onder de bestemming Sport.

Manege/rijschool

Een manege/rijschool is een bedrijf dat zich richt op het geven van instructie over het paardrijden en het opleiden van ruiters. Bij een manege kunnen diverse voorzieningen aanwezig zijn, zoals kantine/foyer, slaapaccommodatie en verenigingsaccommodatie. Soms is er gelegenheid voor particulieren om paarden op het manegebedrijf te stallen. In veel gevallen wordt een manege gecombineerd met een rijschool. Er vinden dan meestal ook wedstrijden plaats.

Bestaande maneges/rijscholen worden positief bestemd. Deze vallen onder de bestemming Sport. Via afwijking van het bestemmingsplan kan onder de eerdergenoemde voorwaarden bij maneges kleinschalig kamperen worden toegelaten.

De ruimtelijke gevolgen van maneges kunnen ingrijpend zijn. Nieuwe maneges/rijscholen worden om die reden uitsluitend via een aparte procedure mogelijk gemaakt.

Buitenrijbanen (paardenbakken)

In samenhang met de toenemende betekenis van de paardensport in het buitengebied, is er veel vraag naar voorzieningen hiervoor, onder andere in de vorm van 'buitenrijbanen' of paardenbakken. Buitenrijbanen kunnen de ruimtelijke kwaliteit van een gebied aantasten, onder meer door de plaatsing van lichtmasten en omheiningen. Bovendien kunnen buitenrijbanen (stof)hinder veroorzaken. Buitenrijbanen worden rechtstreeks toelaatbaar gesteld binnen bouwvlakken. Aangrenzend aan het bouwvlak kan een buitenrijbaan via afwijking van het bestemmingsplan worden toegelaten.

Recreatie op het agrarisch bedrijf

Diverse vormen van dagrecreatie op het agrarisch bedrijf, zoals boerengolf en poldersport worden steeds populairder. Deze vormen van recreatie kunnen via een afwijkingsbevoegdheid als nevenfunctie mogelijk worden gemaakt (zie paragraaf 4.2.6).

Overige dagrecreatie

In het plangebied komt een aantal dagrecreatieve voorzieningen voor. Deze worden op basis van de huidige situatie bestemd. In de regels wordt een onderscheid gemaakt tussen dagrecreatieve voorzieningen die betrekking hebben op sport en overige dagrecreatieve voorzieningen. Zo worden volkstuinten bestemd als Recreatie - Dagrecreatie. Golfbanen krijgen de bestemming Sport.

Nieuwe dagrecreatieve voorzieningen worden alleen toegelaten als nevenfunctie bij agrarische bedrijven of in vrijkomende agrarische bebouwing (zie de paragrafen 4.2.6 en 4.2.7).

4.6 Niet-agrarische bedrijven, horeca en detailhandel

De bestaande niet-agrarische bedrijven, voor zover niet illegaal gevestigd, hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen. De bedrijven met milieucategorie 1 en 2 zijn onderling uitwisselbaar en hebben de algemene bestemming 'Bedrijf' gekregen. Een uitzondering hierop zijn de bedrijven met een indicatie 2 of hoger voor de aspecten 'visueel' en 'verkeer', deze bedrijven hebben met een op het soort bedrijf toegespitste specifieke functieaanduiding gekregen. De bedrijvenlijst met toegelaten bedrijven van milieucategorie 1 en 2 is als bijlage toegevoegd bij de regels van het bestemmingsplan (bijlage 1). Bedrijven met milieucategorie 3 of hoger hebben eveneens de bestemming 'Bedrijf' gekregen met een op het soort bedrijf toegespitste specifieke functieaanduiding. Horecabedrijven hebben geen specifieke functieaanduiding. Elke vorm van horeca wordt specifiek bestemd overeenkomstig de Staat van Horeca-activiteiten (Horeca 1 t/m 3, zie bijlage 2 van de regels). Voor

detailhandel wordt geen onderscheid gemaakt in functieaanduidingen. Wel wordt een tuincentrum apart en als zodanig bestemd. Loonbedrijven kennen een aantal specifieke vormen die aan het einde van deze paragraaf nader zijn toegelicht.

Loonbedrijven

Gezien de ontwikkelingen in het buitengebied, komt puur agrarisch loonwerk steeds minder voor. Loonwerkbedrijven willen hun markt verbreden om zo flexibel in te kunnen spelen op marktontwikkelingen. Veel van deze werkzaamheden spelen zich eveneens af in het buitengebied. Denk daarbij aan werkzaamheden als grondverzet en cultuurtechnische werken voor bijvoorbeeld waterschappen, gemeenten, landgoedeigenaren en dergelijke.

Met betrekking tot de verschillende categorieën loonbedrijven, doet de volgende indeling recht aan de bestaande situatie van bedrijven en de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden:

1. Het loonbedrijf, als hoofdtak
Bestemmen conform het Ontwerpbestemmingsplan als Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf B(al), waarbij ondergeschikte verkoop is toegestaan.
2. Het agrarisch loonbedrijf met andere activiteiten die niet onder de bestemming B(al) geschaard kunnen worden, zoals (niet-ondergeschikte) verkoop en onderhoud van machines (mechanisatiebedrijf). In die gevallen wordt bestemd conform het ontwerpbestemmingsplan, maar met een specifieke aanduiding, die mede de aard van de andere activiteit weergeeft (bijvoorbeeld Agrarisch loon- en mechanisatiebedrijf, B(sb-lmb).
3. Het loonbedrijf bij een agrarisch bedrijf, maar in zijn omvang niet als neventak te omschrijven
Deze worden bestemd als Agrarisch met de maatbestemming 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf', A(sb-ah). De regeling in het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast. Voor de agrarische activiteiten mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. Voor de loonwerkactiviteiten mag de bestaande bebouwing met 25% uitbreiden.
4. Het loonbedrijf als neventak bij een agrarisch bedrijf
Het betreft hier loonbedrijven die door hun beperkte omvang ondergeschikt zijn aan het agrarisch bedrijf. Zij worden bestemd conform het ontwerpbestemmingsplan als Agrarisch. De neventak is via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk. Er wordt een algemene regel in het bestemmingsplan opgenomen die neventakken toestaat, waarvoor in het verleden met goed gevolg een procedure voor is gevolgd.

Uitbreidingsmogelijkheden

In de planregels is aangegeven dat via afwijking van het bestemmingsplan de bestaande bebouwing eenmalig met 15% mag worden uitgebreid, onder voorwaarde van landschappelijke inpassing. Voor agrarisch aanverwante bedrijven bedraagt deze uitbreidingsmogelijkheid 25%. Sommige bedrijven, horeca of detailhandel hebben echter op de huidige locatie reeds een 'eindsituatie' bereikt (onder meer na recente uitbreidingen); voor deze bedrijven worden geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen.

Bij de bestemming Horeca is na afwijking van het bestemmingsplan kleinschalig kamperen mogelijk. Hiervoor gelden dezelfde regels als bij de bestemming agrarische bedrijven.

Bedrijfswoningen

Het bestemmingsplan gaat uit van handhaving van het bestaande aantal bedrijfswoningen. Wanneer geen bedrijfswoning aanwezig is, is dit expliciet op de verbeelding aangegeven. Oprichting of uitbreiding van het aantal bedrijfswoningen is niet toegestaan.

Nieuwvestiging

Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied is niet mogelijk. Nieuwvestiging zou leiden tot een ongewenste verstedelijkingsdruk en verdichting van het buitengebied. De gebiedswaarden en functies in het buitengebied kunnen daardoor worden aangetast. Wel zijn er mogelijkheden voor vestiging in vrijkomende agrarische bebouwing. Het beleid hiervoor staat beschreven in paragraaf 4.2.7.

Vrijkomende bedrijvigheid

Bij beëindiging van het bedrijf zijn er twee keuzemogelijkheden. Of het betreffende bedrijf wordt verkocht en door een ander voortgezet, of de functie wordt gewijzigd in een vervolgfunctie. Hiertoe is er in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

4.7 Wonen

4.7.1 Algemeen

Aan bestaande (legale) burgerwoningen met de bijbehorende erven en tuinen wordt een bestemming Wonen (W) toegekend.

In principe wordt aan alle woningen een afzonderlijk bouwvlak toegekend en wordt in de regels aangegeven dat er per bouwvlak maximaal 1 woning gerealiseerd mag worden. In enkele situaties zijn er meer woningen legaal binnen een bouwvlak aanwezig en maakt de kadastrale en eigendomssituatie het niet mogelijk hier een goede ruimtelijke scheiding aan te brengen. In die gevallen wordt aan het bouwvlak een cijfer toegevoegd dat aangeeft hoeveel woningen hier maximaal aanwezig mogen zijn.

Binnen het bouwvlak wordt gestreefd naar een concentratie van bebouwing. Indien sprake is van zeer grote tuinen (veelal het restant van een voormalig agrarische bedrijfscomplex) wordt met een bouwvlak, waarbinnen de bebouwing is geconcentreerd en een bestemmingsvlak Wonen voor de tuin gewerkt.

De inhoud van een woning mag maximaal 750 m³ bedragen, inclusief aan- en uitbouwen. Daarnaast is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Woningen die aaneengebouwd zijn, hebben een specifieke aanduiding gekregen.

In het buitengebied komt hobbymatig agrarisch gebruik veelvuldig voor. Vaak is 100 m² aan bijgebouwen onvoldoende voor dit hobbymatig gebruik. Gezien de omvang ervan, vervult deze functie een steeds belangrijkere rol in het beheer van het landschap. Om die reden is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om het oppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m². Als voorwaarde geldt dat aangetoond moet worden dat hierdoor daadwerkelijk een bijdrage wordt geleverd aan natuur- en/of landschapsbeheer, waarbij minimaal 1 ha grond moet worden beheerd.

Ook het hobbymatig houden van paarden komt veel voor bij burgerwoningen. Vaak wil men daarvoor een paardenbak realiseren. Binnen het bouw- of bestemmingsvlak is dat zonder meer mogelijk. Vaak ontbreekt echter de ruimte voor een paardenbak binnen de bestemming. Om toch mogelijkheden te bieden, kan via een afwijkingsbevoegdheid en onder voorwaarden een paardenbak aansluitend aan de bestemming Wonen mogelijk worden gemaakt.

4.7.2 Inwoning, mantelzorg en woningsplitsing

Vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt is er een toenemende behoefte aan mogelijkheden voor inwoning van bijvoorbeeld zorgbehoevende familieleden (mantelzorg). Om van inwoning te kunnen spreken, dient op zijn minst sprake te zijn van gemeenschappelijke voorzieningen en een gezamenlijke toegang. Inwoning wordt in het hele plangebied mogelijk gemaakt.

Tevens worden in de bestemmingsplannen mogelijkheden opgenomen voor mantelzorg in een bijgebouw.

Wat is mantelzorg?

Mantelzorgers zorgen voor een chronische zieke, gehandicapte of hulpbehoevende partner, ouder, kind of ander familielid, vriend of kennis. Mantelzorgers zijn geen professionele zorgverleners, maar geven zorg omdat zij een persoonlijke band hebben met degene voor wie ze zorgen. Mantelzorg is niet de alledaagse zorg voor, bijvoorbeeld de zorg voor een gezond kind. Mantelzorg is vaak langdurig en intensief.

Mantelzorg is in de planregels via een afwijkingsbevoegdheid onder de volgende voorwaarden mogelijk gemaakt:

- er is een indicatie voor mantelzorg afgegeven;
- mantelzorg vindt plaats binnen de bestaande bebouwingsregeling met een maximale oppervlakte van 75 m²;
- het bijgebouw vormt qua ligging een ruimtelijke eenheid met de woning;
- de tijdelijkheid van de situatie dient voor alle partijen kenbaar en voldoende verzekerd te zijn via een privaatrechtelijke overeenkomst.

De gemeente ziet toe op handhaving na het vervallen van de noodzaak voor mantelzorg.

Toevoeging van een burgerwoning door splitsing van woningen is in principe niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor de splitsing van een (karakteristieke) voormalige agrarische bedrijfswoning (het hoofdgebouw) in meerdere afzonderlijke wooneenheden. Hiervoor is in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

4.7.3 Nevenfuncties

Bij de bestemming Wonen is na afwijking kleinschalig kamperen als nevenfunctie toegestaan. Hiervoor gelden dezelfde voorwaarden als voor agrarische bedrijven.

Voormalige agrarische bedrijfscomplexen die nu een woonfunctie hebben, bieden door de aanwezige (voormalige) bedrijfsbebouwing mogelijkheden voor diverse nevenfuncties. De nevenfuncties die ter plaatse van deze bestemming zijn toegestaan, komen overeen met de nevenfuncties die per zone toelaatbaar worden geacht voor de agrarische bedrijven (zie paragraaf 4.2.6).

4.7.4 Kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis

Bij woningen zijn ondergeschikte beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten mogelijk, waaronder bedrijvigheid behorend tot de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis worden bij recht toegestaan tot maximaal 35% van de aanwezige vloeroppervlakte van de bebouwing of tot een maximale oppervlakte van 100 m². Woningen waar activiteiten met een bedrijfsmatig karakter plaatsvinden met een grotere oppervlakte, zijn op de verbeelding nader aangeduid. Een nevenactiviteit/kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis is zowel toegestaan in het hoofdgebouw als in het bijgebouw.

De volgende voorwaarden zijn eveneens van toepassing:

- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- ten behoeve van de gewijzigde functie wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- er mag geen horeca of detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de bedrijfsmatige activiteiten;
- één van de bewoners van het hoofdgebouw dient eigenaar/bedrijfsleider te zijn van het bedrijf.

4.7.5 Nieuwe woningen

Nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied is in principe uitgesloten. Nieuwe woningen zijn alleen in de volgende situaties mogelijk:

- een extra woning in karakteristieke panden (zie paragraaf 4.4.1);
- een extra woning middels toepassing Rood voor Rood/Groen (zie paragraaf 4.2.7);
- nieuwbouw van een woning na sloop van de bestaande woning.

4.7.6 Landhuizen

In paragraaf 4.4.1 is de regeling voor historische landhuizen beschreven. Naast historische landhuizen kennen we ook nieuwe landhuizen. Daarin onderscheiden we twee situaties:

- Nieuwe landhuizen;
- Nieuwe landhuizen voortkomend uit vrijkomende agrarische bebouwing.

Het doel van beide vormen van nieuwe landhuizen is het genereren van nieuwe natuur (groen). Het middel dat hiervoor wordt ingezet is woningbouw (rood), dat geld genereert voor de te realiseren natuur (ofwel rood voor groen). Wel worden er eisen gesteld aan zowel het rood als het groen. De hoofdfunctie van nieuwe landhuizen is wonen. Zij worden bestemd met een hoofdbestemming Wonen, met een aanduiding 'specifieke vorm van Wonen - Landhuis', W(sw-ld). Er gelden vaste inhouds- en oppervlaktelaten en een maximum aantal wooneenheden en er zijn nevenfuncties mogelijk. Ook worden eisen gesteld aan het groen (oppervlak, openbaarheid).

Het gemeentelijk beleid geeft aan dat nieuwe landhuizen een omvang van minimaal 10 ha moeten hebben. Verder moet 30% bestaan uit (opengestelde) natuur.

Nieuwe landhuizen voortkomend uit vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) kennen dezelfde doelstelling als nieuwe landhuizen. In tegenstelling tot andere VAB's kennen Nieuwe landhuizen die voortkomen uit VAB een afwijkende regeling met betrekking tot de bebouwing. Om investeringen in groen mogelijk te maken worden bouwmogelijkheden gegeven. De maximale hoeveelheid bebouwing is gelijkgesteld aan nieuwe landgoederen. Dat betekent dat de vrijgekomen boerderij mag worden vergroot of worden gesloopt en nieuw gebouwd. In het laatste geval worden dezelfde eisen gesteld als aan nieuwe landhuizen.

Om landhuizen financieel exploitabel te houden, worden er diverse nevenfuncties mogelijk gemaakt. Nevenfuncties die weinig effect op hun omgeving kennen, zijn rechtstreeks mogelijk gemaakt. Overige nevenfuncties zijn toelaatbaar als zij aan de volgende criteria voldoen:

- nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- de ruimtelijke kwaliteit dient door de nevenfunctie niet nadelig te worden beïnvloed; indien hier toch sprake van is, wordt landschappelijke inpassing vereist;
- bestaande landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;

- er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking, dit in relatie tot de functie van de ontsluitingsweg waaraan het landgoed is gelegen;
- ten behoeve van nevenfuncties mag niet worden gebouwd;
- er mag geen sprake zijn van buitenopslag;
- eventuele parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gesitueerd worden en worden ingepast in het groen;
- er mag alleen sprake zijn van detailhandel als dit kleinschalig en duidelijk ondergeschikt aan de 'hoofdactiviteit' is; de detailhandel moet ook een directe relatie met de hoofdactiviteit hebben;
- de gezamenlijke nevenfuncties mogen maximaal 850 m² aan bebouwing en 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik hebben.

Nieuwe landhuizen vormen een kans om het landschap een impuls te geven en vormen een eigentijdse aanvulling op de bestaande landhuizen in Salland. In de Landschapsvisie van het LOP staat dat nieuwe landhuizen onder voorwaarden in principe in het hele plangebied mogelijk zijn.

Doorslaggevend is de positieve bijdrage die het landhuis levert aan de ruimtelijke kwaliteit dan wel de realisering van de natuur- en landschapsdoelstellingen. Daarbij moet de maatschappelijke meerwaarde en het particuliere voordeel met elkaar in evenwicht zijn. Deze meerwaarde kan tot uiting komen in de effecten op natuur, landschap, recreatie, cultuur, water en milieu. In de randvoorwaarden wordt benadrukt dat de nieuwe landhuizen geen belemmeringen mogen opleveren voor de landbouw.

Voor nieuwe landhuizen is maatwerk vereist. De realisatie van nieuwe landhuizen wordt daarom via een aparte planologische procedure mogelijk gemaakt.

4.8 Water

Van belang is dat het beleid van het waterschap en het gemeentelijk beleid zoals verwoord in het bestemmingsplan Buitengebied goed op elkaar aansluiten.

Water

In het bestemmingsplan hebben de bestaande hoofdwatervangsten, de essentiële waterlopen en overig grotere watergebieden de bestemming 'Water' gekregen. De grotere waterlopen in het buitengebied zijn onder andere de IJssel, Schipbeek, Zandwetering, Lettelerlei, oude Schipbeek, Soestwetering en Dortherbeek. Bij de hoofdwatervangsten vallen de taluds en onderhoudspaden eveneens onder de bestemming 'Water'. Tevens is extensief recreatief medegebruik mogelijk binnen de bestemming, indien de Keur van het Waterschap dit toestaat.

De in het provinciale beleid aangeduide essentiële watervangsten, het Overijssels Kanaal en de Schipbeek, behoeven mogelijk extra bescherming. In overleg met het Waterschap is bepaald dat het niet nodig is aanvullende voorwaarden te stellen aan de zones rondom de essentiële waterlopen, omdat dit bestaande rechten te veel zou aantasten.

De kleinere waterlopen, zoals de vele sloten, vallen binnen de (agrarische) gebiedsbestemmingen. Binnen de bestemmingsomschrijving van de betreffende artikelen is opgenomen dat de gronden mede bestemd zijn voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Hieronder vallen ook de voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

De agrarische bestemming zal worden gewijzigd in een bestemming Water ten behoeve van waterberging als sprake is van een volledige omvorming van de functie ten behoeve van waterberging, waarbij het huidig gebruik beëindigd wordt. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Indien sprake is van waterberging als ondergeschikte functie van de hoofdbestemming wordt de bestemming niet gewijzigd. De huidige bestemmingsregeling maakt waterberging op gronden met een agrarische bestemming mogelijk. Aangezien voor het tijdelijk onder water zetten van gronden een overeenkomst wordt gesloten tussen het waterschap en de betreffende grondeigenaar, zal het tijdelijk onder water zetten van gronden alleen op vrijwillige basis plaatsvinden.

De Linderveldplas is een oppervlaktewater met specifieke natuurkwaliteiten. Aan deze plas is de bestemming Water toegekend met een aanduiding 'natuur'. Hieraan is een omgevingsvergunning voor werken gekoppeld die de kwaliteiten van de plas beschermt.

Dubbelbestemmingen

Naast de bestemming 'Water' zijn op de bestemmingsplankaart een aantal dubbelbestemmingen aangegeven.

Waterstaat - Waterbergingsgebied

Deze dubbelbestemming heeft betrekking op de primaire watergebieden zoals deze zijn aangewezen door de provincie. In de omgevingsverordening van de provincie wordt gesteld dat op gronden ter plaatse van de primaire watergebieden niet kan worden voorzien in nieuwe ontwikkelingen die de rol van deze gebieden voor wateropvang belemmeren. De primaire watergebieden zijn overgenomen uit de provinciale omgevingsverordening. In de omgevingsverordening zijn ten noorden van Deventer de primaire watergebieden indicatief (zoekzones) opgenomen. Deze indicatieve zones zijn nader gedetailleerd door de gemeente en het Waterschap. De vertaling hiervan is terug te vinden op de verbeelding.

Bij een ruimtelijke wijziging in dit gebied dient afstemming plaats te vinden met het Waterschap om de functie van het gebied voor waterberging te kunnen waarborgen. Deze gebieden zijn in het bestemmingsplan vertaald door ze op te nemen in de verbeelding en er regels aan te koppelen die regelen dat het waterbergend vermogen niet wordt aangetast en de waterafvoer niet wordt beperkt.

Waterstaat - Waterkering

Het betreft de hoofdwaterkeringen, zoals dijken, die vallen onder de beheersgebieden van Waterschap Groot Salland, Rijn en IJssel en Veluwe. Deze hoofdwaterkeringen zijn opgenomen op de verbeelding en er zijn regels aan verbonden, ten behoeve van de instandhouding van de waterkeringen.

De gebieden die vallen onder de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn mede bestemd voor de aanleg, het onderhoud, het beheer en de verbetering van (hoofd)waterkeringen, alsmede voor de afvoer van water, sediment en ijs de waterhuishouding en/of verkeer te water met de daarbij behorende voorzieningen.

Waterstaat - Intrekgebied

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de intrekgebieden. Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Waterstaat - Ruimte voor de rivier

Om een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden te waarborgen is de dubbelbestemming Waterstaat - Ruimte voor de rivier opgenomen. Voor elke activiteit in het rivierbed is een vergunning in het kader van de Waterwet nodig.

4.9 Milieu

Daar waar milieubeleid en -regelgeving raakvlakken met elkaar hebben, moet dit in het bestemmingsplan op elkaar worden afgestemd. Zo zijn in het bestemmingsplan de in het plangebied aanwezige milieuzones opgenomen, om te voorkomen dat vanuit het oogpunt van milieubeheer onaanvaardbare situaties ontstaan. Dubbele of elkaar overlappende regelgeving moet echter worden voorkomen.

De milieuwet- en regelgeving is in hoofdstuk 13 van deze toelichting nader toegelicht. De doorwerking van milieu- wet en regelgeving is zichtbaar in het bestemmingsplan door:

- regels te stellen aan de milieuhygiënische inpasbaarheid van het realiseren van nieuwe functies en vervolfuncties;
- algemene regels te stellen om woningen en agrarische bedrijven te beschermen door afstandsnormen op te nemen;
- opgenomen zones rond gasbuisleidingen en hoogspanningsleidingen om te voorkomen dat er gevoelige functies kunnen worden gerealiseerd in de nabijheid van de risicobronnen.

Daarnaast worden er met betrekking tot de milieuaspecten externe veiligheid, industrielawaai, weg- en spoorweglawaai en luchtkwaliteit, de volgende regels opgenomen.

Externe veiligheid

Teneinde de externe veiligheid rond risicobronnen te waarborgen, worden waar nodig rondom die bronnen contouren aangegeven waarbinnen geen nieuwe gevoelige functies zijn toegestaan. Dit is alleen het geval, indien deze contouren over andere bouwvlakken met bouwmogelijkheden voor milieugevoelige functies liggen. In het plangebied aanwezige risicobronnen zijn verkooppunten voor motorbrandstoffen inclusief lpg.

Industrielawaai

Rond het industrieterrein Bergweide en de RWZI is een geluidszone vastgesteld. Deze geluidszone is op de plankaart opgenomen. Nieuwe geluidsgevoelige functies (zoals woningen) die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn binnen deze geluidszone niet toegestaan.

Weg- en spoorweglawaai

Geluidsgevoelige functies mogen uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de voorwaarden uit de Wet geluidhinder. Nieuwe wegen worden niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Nieuwe geluidsgevoelige functies worden alleen mogelijk gemaakt na afweging. Voorwaarde binnen de afweging is dat moet worden voldaan aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder. Om te kunnen voldoen aan deze wet, zal een bepaalde afstand tot de weg moeten worden aangehouden.

Luchtkwaliteit

De ontwikkelingen die in het voorliggende bestemmingsplannen worden mogelijk gemaakt zijn dermate kleinschalig dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de monitoringstool (onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) blijkt dat ter plaatse

van eventuele toekomstige nieuwe functies wordt voldaan aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.10 Overige onderwerpen

4.10.1 Infrastructuur

De bestaande infrastructuur in het plangebied is positief bestemd. Binnen de verkeersbestemming zijn onder meer ook de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en voorzieningen (zoals bushaltes), fietspaden, bermen en bermsloten, carpoolplaatsen en parkeer- en groenvoorzieningen mogelijk. De spoorlijnen in het gebied hebben een aparte bestemming gekregen.

Onverharde wegen worden steeds zeldzamer in het agrarisch gebied. Een aantal zandwegen is de laatste decennia verhard. Daardoor is een deel van de cultuurhistorische waarde van het landschap verloren gegaan. Vanwege deze waarde en het belang voor de openlucht recreatie is het van belang dat onverharde wegen in Salland behouden blijven. Deze zandwegen hebben in dit bestemmingsplan een specifieke bestemming gekregen (Verkeer-onverhard, V-O). Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemming te kunnen wijzigen in de bestemming Verkeer.

Nieuwe wegen worden niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Wel zijn nieuwe (recreatieve) voet-, fiets- en ruiterspaden mogelijk binnen de gebiedsbestemmingen. Aanleg van ruiterspaden, fiets- en/of wandelpaden (bijvoorbeeld het herstel van kerkpaden) dient mogelijk gemaakt te worden zonder uitgebreide planologische procedures. In sommige gevallen is voor de aanleg van verharde paden een omgevingsvergunning voor werken vereist (zie paragraaf 4.2.5).

4.10.2 Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied liggen diverse gebouwen die worden gebruikt voor maatschappelijke activiteiten. Alle gebouwen die voor maatschappelijke activiteiten worden gebruikt hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. In de planregels is vastgelegd dat de bestaande bebouwing niet mag worden uitgebreid. Van deze regel kan worden afgeweken voor uitbreiding tot maximaal 15%.

4.10.3 Nutsvoorzieningen

In het buitengebied van de gemeente komen diverse nutsvoorzieningen voor. Door het plangebied lopen onder meer een aardgastransportleiding en hoogspanningsleidingen. Deze zijn als bestaande leidingen op de verbeelding opgenomen.

De Gasunie is momenteel bezig met de uitbreiding van hoofdtransportleidingen. Deze komen in de gemeenten Raalte en Deventer naast de bestaande leidingen te lopen. Hiervoor is een afzonderlijk bestemmingsplantraject gestart.

Langs de aardgastransportleidingen zal op basis van de gegevens van de Gasunie rekening worden gehouden met de (externe) veiligheidszones aan de ene kant en met een belemmerende strook aan weerszijden van de leiding aan de andere kant. Deze bedraagt bij leidingen met een A-nr. 5 m en bij die met een N-nr. 4 m.

4.10.4 Windenergie

Het plangebied is niet geschikt voor het grootschalig opwekken van windenergie. De gemeente vindt het echter wel belangrijk, dat een ieder zijn bijdrage aan een meer duurzame omgeving kan leveren. Om die reden kunnen kleinschalige windturbines via een afwijkingsbevoegdheid worden toegelaten, met een maximale tiphoogte van 25 m en landschappelijk ingepast.

4.10.5 Militaire terreinen

Bestaande militaire terreinen krijgen een op dat gebruik toegesneden bestemming. Militaire terreinen die niet meer als zodanig in gebruik zijn, worden bestemd conform het nieuwe voorgenomen gebruik. Voor zover bebouwing op militaire terreinen is gesitueerd, wordt deze in de vorm van een bouwvlak bestemd, waarbij de huidige oppervlakte aan bebouwing maatgevend is.

Naast militaire terreinen komen in het plangebied ook een militaire laagvliegroute voor. Deze kennen een hoogtebeperking. Binnen die gebieden mag niet hoger dan 40 m worden gebouwd. In het gehele plangebied mag sowieso niet tot een dergelijke hoogte worden gebouwd. Om die reden is het niet nodig hiervoor extra regels op te nemen.

4.10.6 Evenementen

Jurisprudentie geeft aan dat evenementen, behoudens een regeling in bijvoorbeeld de Algemene Plaatselijke Verordening, tevens mogelijk moeten zijn volgens het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan moet dan ook expliciet worden opgenomen dat een evenement binnen een bepaalde bestemming past.

Ondanks dat de Algemene Plaatselijke Verordening middels een evenementenvergunning zorgt voor de gewenste regulering van evenementen, is een ruimtelijke afweging in het bestemmingsplan noodzakelijk. Op voorhand is echter niet vast te stellen binnen welke bestemmingen evenementen zullen plaatsvinden. Om die reden zijn in elke bestemming evenementen mogelijk gemaakt. Om mogelijke overlast te beperken, wordt het aantal evenementen per jaar gemaximeerd op 2. Het ligt echter in de verwachting dat evenementen vaker in de bestemmingen Sport en Landhuis worden georganiseerd. Om die reden wordt het aantal evenementen per jaar in die bestemmingen gemaximeerd op 5.

4.10.7 Molenbeschermingszone

De gemeente vindt het behoud van cultuurhistorische waarden belangrijk. Dit geldt zowel voor de cultuurhistorische waarde van molens zelf, als van oude rechten op vrije windvang. De gemeente neemt daarvoor een molenbeschermingszone als gebiedsaanduiding op. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de gebiedsaanduiding, waarmee vrije windvang in een drietal zones wordt geregeld. In de regeling wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bepaalde situaties af te kunnen wegen. Zo kan op bepaalde plaatsen hoger worden gebouwd dan de zonering toestaat, terwijl het cultuurhistorisch belang en de windvang niet worden geschaad.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels

5.1 Inleiding

Er is gekozen voor een op onderdelen ontwikkelingsgericht en op onderdelen conserverend plan. De ontwikkelingsgerichtheid blijkt met name uit de opgenomen flexibiliteitsbepalingen (afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden) voor onder andere neven- en vervolgfuncties en de bouwmogelijkheden op agrarische bedrijven en de vervolgfuncties voor niet-agrarische bedrijven. Wat de overige functies betreft is het bestemmingplan hoofdzakelijk conserverend van aard. Daarnaast zijn waar mogelijk de provinciale en regionale richtlijnen gevolgd.

In dit hoofdstuk wordt de bestemmingsregeling nader toegelicht. Voor de onderscheiden hoofdfuncties zijn afzonderlijke bestemmingsregelingen opgesteld die zijn gebaseerd op de overwegingen die in de voorafgaande hoofdstukken zijn verwoord. Op welke wijze een en ander in de bestemmingsregeling concreet verwerkt is wordt hierna beschreven.

Conform de wettelijke verplichting op 1 juli 2009 is gebruikgemaakt van de SVBP2008 voor de planregels en de verbeelding.

5.2 Opzet

De planregels zijn als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 1 komen de Inleidende regels aan bod. Het betreft hier de Begrippen en de Wijze van meten.
- In hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, zijn de regels, behorende bij de verschillende bestemmingen, opgenomen. Per hoofdfunctie (agrarisch, wonen, bedrijf en dergelijke) is een bestemmingsregeling opgenomen, bestaande uit:
 1. bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden worden gebruikt;
 2. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken; en indien van toepassing:
 3. nadere eisen: de nadere eisen die aan het bouwen gesteld worden;
 4. afwijking van de bouwregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
 5. specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden;
 6. bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
 7. aanlegvergunning: werken en werkzaamheden die aan een aanlegvergunning zijn verbonden;
 8. wijzigingsbevoegdheden: mogelijkheden om het bestemmingsplan te wijzigen.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels, bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn op elke bestemming uit hoofdstuk 2.
- Tot slot zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen in hoofdstuk 4.

5.3 Artikelsgewijze toelichting op de planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch, artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden en artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden

Dit bestemmingsplan kent drie verschillende agrarische bestemmingen. Deze bestemmingen zijn gebaseerd op de zonerings zoals beschreven in paragraaf 3.2. Door voor deze systematiek te kiezen, is het mogelijk voor alle zones aparte regelingen op te nemen waardoor aanwezige waarden worden beschermd. Om dit te bewerkstelligen, wordt onderscheid gemaakt in bijvoorbeeld het toegestane grondgebruik en de bouwmogelijkheden. Alleen bestaande agrarische bedrijven groter dan 10 Nge zijn voorzien van een van deze bestemmingen. Dit betekent dat hobbyboeren niet onder deze bestemming vallen.

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

Voor de aanwezige agrarische bedrijven zijn bouwvlakken opgenomen. Binnen het toegekende bouwvlak dienen de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning, de bijgebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen), te worden gesitueerd. Dit betekent dat ook mestopslag, paardenbakken, sleufsilos, kuilplaten en teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Gezien de beperkte natuur- en landschapswaarden zijn alleen in de zone Agrarisch kuilvoerplaten, sleufsilos, mestplaten en mestzakken, lage permanente en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwvlak (mits aansluitend aan het bouwvlak) rechtstreeks toegestaan.

Agrarische bouwvlakken mogen, met inachtneming van de van toepassing zijnde bouwregels, volledig worden bebouwd. Voor paardenhouderijen is dit niet van toepassing. Hier geldt het bestaande oppervlak. Ten behoeve van de realisatie van de bebouwing kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen.

Bij nagenoeg alle agrarische bedrijven is één bedrijfswoning aanwezig. Indien reeds een tweede agrarische bedrijfswoning aanwezig is, is dit op de verbeelding aangegeven. De maximum inhoudsmaat voor agrarische bedrijfswoningen bedraagt 750 m³, inclusief aan- en uitbouwen. Per bedrijfswoning is tevens 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

Afwijkingsregels

In de planregels zijn in de drie agrarische artikelen de afwijkingsbevoegdheden opgenomen:

- ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak voor kleine overschrijdingen tot 25 m, met een maximum van 250 m²;

- ten behoeve van de bouw van afwijkende stalsystemen in de vorm van serrestallen en boogstallen;
- ten behoeve van kuilvoerplaten, sleufsilos en mestopslag (in artikel 4 en 5);
- ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen (in artikel 4 en 5);
- ten behoeve van hoge teeltondersteunende voorzieningen (artikel 4)
- ten behoeve van regenkapten (in artikel 3 en 4);
- ten behoeve van extra woonruimte voor een tweede arbeidskracht of een rustende boer;
- ten behoeve van bebouwingsoppervlak paardenhouderijen (artikel 4);
- ten behoeve van paardenbakken buiten, mits aansluitend aan het bouwvlak (zowel een agrarisch bouwvlak als een bouwvlak met de bestemming Wonen);
- ten behoeve van bio-energie installatie;
- ten behoeve van nevenfuncties. De verschillende toegestane nevenfuncties worden bepaald aan de hand van genoemde criteria. Dit betekent dat er geen gelimiteerde lijst is opgenomen.

Zoals eerdergenoemd mogen binnen de bestemming Agrarisch kuilvoerplaten, sleufsilos, mestplaten en mestzakken, lage permanente en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwvlak (eventueel mits aansluitend aan het bouwvlak) gesitueerd worden. Binnen de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden en Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden, zijn kuilvoerplaten, sleufsilos en mestopslag via afwijking ook buiten het bouwvlak toegestaan indien deze bouwwerken aansluitend aan het bouwvlak en binnen een zone van 50 m van de grens van het bouwvlak worden gerealiseerd. Bestaande kuilvoerplaten, sleufsilos en mestopslag in deze twee bestemmingen zijn aangeduid. Op deze manier is een afweging ten opzichte van de natuur en/of landschapkenmerken nog mogelijk.

De mogelijkheid voor afwijken ten aanzien van een tweede bedrijfswoning is opgenomen als wijzigingsbevoegdheid. Dit als gevolg van de Wet geluidhinder. Als aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, kan men met een wijzigingsbevoegdheid afwijken. Als niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, dient in het kader van het wijzigingsplan een Verzoek hogere waarden te worden aangevraagd. Dit is alleen mogelijk in het kader van een bestemmingsplan of wijzigingsbevoegdheid.

Milieuhygiënische inpasbaarheid

In verschillende flexibiliteitsbepalingen wordt als voorwaarde gesteld dat de ontwikkeling 'milieuhygiënisch inpasbaar' is. Milieuhygiënisch inpasbaar is een verzamelbegrip voor verschillende aspecten. Hieronder is weergegeven waar tijdens de toetsing rekening mee gehouden dient te worden:

- toetsing aan de eisen uit de Natuurbeschermingswet;
- toetsing van de geurhinder ter plaatse van omliggende geurgevoelige objecten (waarbij ook wordt gekeken naar mogelijke cumulatie van geurhinder);
- toetsing aan de eisen uit de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen;
- aantonen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie en geen onevenredige negatieve gevolgen voor het waterbeheer optreden;
- beoordeling van de inpasbaarheid voor de thema's verkeer, externe veiligheid en geluid.

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

Op de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden en Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden is een vergunningenstelsel van kracht met het oog op de te beschermen waarden. Middels regels wordt het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bepaalde werken, voor zover geen

bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die een aantasting van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden dan wel de cultuurhistorische waarde betekenen. Dit vergunningenstelsel is niet van toepassing voor werken en werkzaamheden binnen het bouwvlak.

Wijzigingsbevoegdheid

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

- Ten behoeve van realisatie van agrarische bouwvlakken ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf. Dit is alleen mogelijk indien er elders in de provincie Overijssel een ander agrarisch bedrijf opgeheven wordt (saldering) (in artikel 3 en 4).
- Ten behoeve van het vergroten van agrarische bouwvlakken. De noodzaak tot uitbreiding van het bouwvlak op de es dient onderbouwd te worden, door aan te tonen dat geen alternatieve uitbreidingslocaties mogelijk zijn. Indien het bouwvlak vergroot wordt, moet met een inrichtingsplan worden aangetoond dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan. Daarnaast moet in het inrichtingsplan aangetoond worden dat de karakteristiek van de es als geheel behouden en versterkt wordt. Hieraan worden de volgende eisen gesteld:
 1. bij een vergroting van het bouwvlak op de es moet aangetoond worden dat ondanks de ingreep de es ruimtelijk wordt versterkt;
 2. de es moet als geheel beleefbaar blijven;
 3. de kwaliteitsverbetering (compensatie) moet in verhouding staan met de ingreep die gedaan wordt;
 4. dit moet worden aangetoond met een inrichtingsplan waarbij wordt gekeken naar de totale es;
 5. de inrichting van het erf moet erop gericht zijn dat in de toekomst een verdere aantasting van de es wordt voorkomen.
Kwaliteitsverbetering is bijvoorbeeld te behalen door het herstel van steilranden en het versterken van de esranden met beplanting.
- Ten behoeve van de omschakeling naar een intensieve veehouderij.
- Ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij.
- Ten behoeve van vervolgfuncties. Net als bij nevenfuncties is hier geen gelimiteerde lijst opgenomen. Iedere gewenste vervolgfunctie is mogelijk, mits voldaan wordt aan de opgenomen voorwaarden. Algemeen uitgangspunt bij het toestaan van een vervolgfunctie is dat er geen extra gebouwen mogen worden gebouwd. Om die reden zijn deze voormalige (agrarische) bedrijven op de verbeelding aangegeven met een functieaanduiding. In de regels is bepaald dat het oppervlak aan bedrijfsgebouwen op gronden met deze bestemming niet mag worden vergroot tenzij sanering plaatsvindt. Daarbij geldt dat:
 1. na sanering tot 250 m² het gesloopte oppervlak mag worden teruggebouwd;
 2. indien meer dan 250 m² wordt gesloopt, in ieder geval 250 m² mag worden teruggebouwd;
 3. van het gesloopte boven de 250 m² mag 1/3 worden teruggebouwd tot een maximum van 850 m².

In tabel 5.1 zijn voorbeelden van deze rekenregel gegeven.

Tabel 5.1 rekenvoorbeeld saneringsregeling

te slopen bestaande bebouwing (m ²)	rekenregel	maximaal oppervlak te realiseren nieuwbouw (m ²)
100	< 250 m ²	100
200	< 250 m ²	200
250		250
400	250 + 1/3 x (400-250)	300
1.000	250 + 1/3 x (1.000-250)	500
1.600	250 + 1/3 x (1.600-250)	700
2.050	250 + 1/3 x (2.050 - 250)	850
2.500	> 850 m ² dus geldt het maximum	850
3.000	> 850 m ² dus geldt het maximum	850

- Ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning.
- Ten behoeve van nieuwe natuur.
- Ten behoeve van waterberging.

Gezien de aanwezige waarden, worden er in de zone Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden geen nieuwe bouwvlakken toegestaan. De eerstgenoemde wijzigingsbevoegdheid is daarom ook niet opgenomen in artikel 5.

Reconstructiewet

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

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

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

Artikel 6 Bedrijf

De bestemming Bedrijf is toegekend aan alle niet-agrarische bedrijven. Voor de bestemming Bedrijf is gebruikgemaakt van een zogenaamde Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten (milieucategorieën). Verwezen wordt naar bijlage 1, van de regels.

In zijn algemeenheid worden bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' toegestaan. Bestaande bedrijfsactiviteiten uit een hogere categorie worden specifiek bestemd. Dit betekent dat na bedrijfsbeëindiging uitsluitend een soortgelijk bedrijf is toegestaan of een bedrijf in de categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Omdat vanwege visuele aspecten of de sterke verkeersaantrekkende werking het niet gewenst is bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 met een indice 2 of hoger toe te staan, zijn deze bedrijven niet in de Staat opgenomen. Wijziging naar deze bedrijven is daarom niet mogelijk.

De uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven zijn afhankelijk van de uitbreidingen die in het verleden hebben plaatsgevonden. Om deze reden is uitbreiding uitsluitend mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid waarbij de uitbreiding maximaal 15% bedraagt, die binnen het bestemmingsvlak moet plaatsvinden. Voor agrarisch aanverwante bedrijven geldt een uitbreidingsmogelijkheid van maximaal 25%.

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

Artikel 7 Detailhandel - Tuincentrum

Tuincentra zijn nagenoeg gelijk te stellen aan niet-agrarische bedrijven of detailhandelsvestigingen. Echter, vanwege de combinatie van het kweken van producten en de daarbij behorende verkoopfunctie is gekozen om een aparte bestemming op te nemen. Hierin worden tevens de mogelijkheid geboden voor het gebruik van kassen.

Artikel 8 Horeca

De bestemming Horeca is toegekend aan de bestaande horecabedrijven. Voor wat betreft de toegestane horeca-activiteiten, is gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten. In deze Staat zijn de horeca-activiteiten gecategoriseerd (zie bijlage 2). Omdat alle bestaande horecabedrijven in categorie 2b vallen is er geen specifieke aanduiding opgenomen. Voor de uitbreidingsmogelijkheden wordt eveneens aangesloten bij de bestemming Bedrijf.

Artikel 9 Landhuis

Historische landgoederen zijn apart bestemd met de bestemming Landhuis. Hier speelt enerzijds de bescherming van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. Deze waarden worden beschermd door de bestaande bebouwing en functies vast te leggen en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden te eisen voor het onbebouwd gebied.

Tegelijkertijd worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden in de vorm van nevenfuncties die rechtstreeks of via een afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan (mits de kwaliteiten van het landhuis niet worden geschaad) en zijn functies via een wijzigingsbevoegdheid uitwisselbaar gemaakt.

Door deze regeling is een optimale balans gevonden tussen behoud en ontwikkeling.

Ten aanzien van de bouwregels geldt dat uitsluitend de bestaande maten zijn toegestaan. Omdat deze regeling niet passend is voor het perceel Raalterweg 14 te Schalkhaar is hier de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende maten' opgenomen. Deze specifieke bouwaanduiding regelt dat er 1 woning inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is toegestaan met een inhoud van ten hoogste 2.000 m³.

Artikel 10 Maatschappelijk, Artikel 11 Maatschappelijk - Begraafplaats en Artikel 12 Maatschappelijk - Militaire zaken 1

Binnen de bestemming Maatschappelijk is gekozen voor een algemene bestemming. De specifieke maatschappelijke functies, die vanwege de geldende regels niet onder de algemene maatschappelijke bestemming behoren te vallen, zijn voorzien van een aparte bestemming. In dit geval gaat dit op voor de begraafplaatsen en de militaire terreinen.

Artikel 13 Natuur

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

Artikel 14 Recreatie - Dagrecreatie

Recreatieve activiteiten waarbij geen sprake is van nachtverblijf, zijn bestemd als Recreatie - Dagrecreatie. Voor de bestaande volkstuinten wordt een functieaanduiding opgenomen. Hierdoor is het niet mogelijk om ter plaatse van de bestemming Recreatie - Dagrecreatie zonder aanduiding een volkstuin te realiseren.

Artikel 15 Recreatie - Verblijfsrecreatie

Binnen deze bestemming is er in tegenstelling tot dagrecreatie wel sprake van nachtverblijf. De in het plangebied aanwezige kampeerterrainen alsmede de recreatiewoningen vallen binnen deze bestemming. De verschillende kampeerterrainen zijn conform het recreatiebeleid van de gemeente Deventer onderverdeeld in een aantal categorieën. Elke categorie is voorzien van een specifieke aanduiding. De recreatiewoningen zijn allen voorzien van de aanduiding 'recreatiewoning'.

Artikel 16 Sport

Voor de bestemming Sport wordt uitsluitend gebruikgemaakt van specifieke aanduidingen. Dit betekent dat op de betreffende percelen alleen de huidige functie is toegestaan. Uitwisseling van functies is niet mogelijk. De bestaande landschaps- en natuurwaarden ter plaatse van de golfbaan zijn in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Voor de bescherming van deze natuurwaarden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, opgenomen.

Voor de bouwmogelijkheden wordt aangesloten bij de bestaande situatie. Uitsluitend bij maneges en ijsbanen die als zodanig zijn aangeduid geldt dat lichtmasten tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan. Voor uitbreiding wordt net als bij de bestemming Bedrijf een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Artikel 17 Verkeer, Artikel 18 Verkeer - Onverhard en Artikel 19 Verkeer - Railverkeer

In het plan is voor de wegen, alsmede opstelstroken, busstroken en voet- en fietspaden de bestemming Verkeer opgenomen. Binnen de bestemming Verkeer zijn tevens bijbehorende voorzieningen toegestaan. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 tot 15 m. Ter bescherming van de in het plangebied aanwezige zandwegen is de bestemming Verkeer - Onverhard opgenomen. Deze bestemming voorkomt dat zandwegen verhard kunnen worden. Voor de bestaande spoorweg is de bestemming Verkeer - Railverkeer opgenomen.

Artikel 20 Water

De bestemming Water is toegekend aan alle hoofdwatergangen in het plangebied. Andere in het plangebied aanwezige watergangen zijn niet apart bestemd.

Artikel 21 Wonen en artikel 22 Wonen - Woonwagenstandplaats

Alle burgerwoningen en bijbehorende bijgebouwen en tuinen zijn voorzien van de bestemming Wonen. Indien er meer dan 1 woning op een bouwvlak is toegestaan, is dit aangegeven middels een maatvoeringaanduiding. De inhoudsmaat bedraagt in het algemeen maximaal 750 m³, inclusief aan- en uitbouwen. Daarnaast is per woning 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan (indien er middels een maatvoeringaanduiding een aantal woningen is aangegeven, dan geldt dat voor elke woning 100 m² aan bijgebouwen gerealiseerd mag worden). Percelen in gebruik door hobbyboeren hebben ook de bestemming Wonen gekregen. Omdat hobbyboeren vaak behoefte hebben aan ruimere mogelijkheden voor bijgebouwen, is hier een afwijkingsbevoegdheid voor opgenomen. Middels deze afwijkingsbevoegdheid is uitbreiding van de bijgebouwen tot 250 m² onder voorwaarden mogelijk.

Indien bij een woonbestemming reeds meer dan 100 m² aan bijgebouwen aanwezig is, kan via een saneringsregeling 50% van de bebouwing worden vernieuwd tot een maximum van 250 m². Tabel 5.2 geeft enkele rekenvoorbeelden.

Tabel 5.2 rekenvoorbeeld saneringsregeling wonen

voorbeelden		
bestaand	rekenregel	vervangende nieuwbouw
40 m ²		100 m ²
75 m ²		100 m ²
100 m ²		100 m ²
150 m ²	$150-100 = 50:2 = 25 + 100 = 125 \text{ m}^2$	125 m ²
200 m ²	$200-100 = 100:2 = 50 + 100 = 150 \text{ m}^2$	150 m ²
250 m ²	$250-100 = 150:2 = 75 + 100 = 175 \text{ m}^2$	175 m ²
300 m ²	$300-100 = 200:2 = 100 + 100 = 200 \text{ m}^2$	200 m ²
350 m ²	$350-100 = 250:2 = 125 + 100 = 225 \text{ m}^2$	225 m ²
400 m ²	$400-100 = 300:2 = 150 + 100 = 250 \text{ m}^2$	250 m ²
meer dan 400 m ²		250 m ²

Voormalige (agrarische) bedrijven hebben een functieaanduiding gekregen. Vanwege het vaak grote oppervlak aan voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen, is ervoor gekozen voor deze percelen ruimere gebruiksmogelijkheden, in de vorm van nevenfuncties, op te nemen. Voorwaarde is wel dat de bestaande bebouwing niet mag worden uitgebreid en nieuwe gebouwen niet mogen worden opgericht, tenzij bebouwing wordt gesaneerd. Daarbij geldt dat:

- na sanering tot 250 m² het gesloopte oppervlak mag worden teruggebouwd;
- indien meer dan 250 m² wordt gesloopt, in ieder geval 250 m² mag worden teruggebouwd;
- van het gesloopte boven de 250 m² mag 1/3 worden teruggebouwd tot een maximum van 850 m²; in onderstaande tabel zijn voorbeelden van deze rekenregel gegeven.

Voor een rekenvoorbeeld wordt verwezen naar tabel 5.1 bij de beschrijving van de artikelen 3, 4 en 5.

Vanwege de afwijkende regelingen zijn woonwagenstandplaatsen voorzien van een aparte bestemming.

Artikel 23 tot en met 26 Leidingen

De planologisch relevante leidingen zijn in deze dubbelbestemmingen als zodanig bestemd. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is alleen na afwijking van het bestemmingsplan toegestaan. Alvorens burgemeester en wethouders over een verzoek om afwijking beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de desbetreffende leidingbeheerder. Buitenopslag is niet toegestaan ter plaatse van de gasleidingen met de bestemming Leiding - Gas - 1 en Leiding - Gas - 2. Ter bescherming van aanwezige leidingen is een aanlegvergunning opgenomen.

Artikel 27 t/m 29 Waarde - Archeologie (1, 2 en 3)

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

De regeling is niet van toepassing op bestaande bouwwerken voor zover ingeval van herbouw gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundamenteen. In alle overige gevallen geldt per archeologische dubbelbestemming een specifieke regeling. Deze regeling is van toepassing op het oprichten van nieuwe bebouwing groter dan een bepaald oppervlak en

lager dan een bepaalde diepte. Een aanlegvergunning is niet noodzakelijk voor werken en werkzaamheden die betrekking hebben op normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de toegekende bestemming.

Artikel 30 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Deze bestemming is opgenomen voor het behoud en het herstel van de cultuurhistorische en monumentale waarden. Op gronden met deze aanduiding mag uitsluitend worden gebouwd indien de cultuurhistorische en monumentale waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast of de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Hiertoe is een afwijkingsregels opgenomen.

Artikel 31 Waarde - Groeiplaats boom

Deze bestemming is opgenomen voor de bescherming en het behoud van bomen (of locaties waar deze wenselijk zijn) die beeld- en sfeerbepalend zijn. Ter bescherming is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

Artikel 32 Waarde - Landschap - 1

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de essen. Indien er in de agrarische bestemmingen mogelijkheden worden geboden die niet van toepassing zijn op de essen, is dat in dit artikel aangegeven.

Artikel 33 Waterstaat - Intrekgebied

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

Artikel 34 Waterstaat - Ruimte voor de rivier

Om een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden te waarborgen is de dubbelbestemming Waterstaat - Ruimte voor de rivier opgenomen. Voor elke activiteit in het rivierbed is een vergunning in het kader van de Waterwet nodig.

Artikel 35 Waterstaat - Waterbergingsgebied

Gebieden voor de instandhouding van de waterhuishoudkundige werken zijn tot uitdrukking gebracht in de dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied. Omdat in de gemeente geen waterbergingsgebieden op grond van de verordening dienen te worden bestemd, is deze dubbelbestemming opgenomen voor de primaire watergebieden. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan als hiervoor vergunning is verleend door het bevoegd gezag. Vergunning wordt verleend als de waterbergende functie hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het bevoegd gezag wint hiervoor, met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit, advies in bij de waterbeheerder, voordat ze beslist op het verzoek om af te wijken.

Artikel 36 Waterstaat - Waterkering

Voor waterkeringen is de functie tot uitdrukking gebracht in de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan als hiervoor vergunning is verleend door

het bevoegd gezag. Vergunning wordt verleend als de waterkeringsfunctie hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het bevoegd gezag wint hiervoor, met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit, advies in bij de beheerder van de waterkering, voordat ze beslist op het verzoek om af te wijken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 37 Antidubbelbepaling

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

Artikel 38 Algemene bouwregels

Bestaande maten

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

Herbouw (bedrijfs)woningen

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

Ondergronds bouwen

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

Artikel 40 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 41 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel is opgenomen voor de aanwezige waterwingebieden en de milieuzoneringen.

Ten aanzien van de waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden is voor de regelgeving aangesloten bij de vigerende plannen en de Omgevingsverordening Overijssel. Voor de waterwingebieden betekent dit dat er uitsluitend gebouwen ten dienste van de functie gebouwd mogen worden. Middels afwijking van het bestemmingsplan kan hiervan worden afgeweken.

Tevens zijn de reconstructiegebieden opgenomen als gebiedsaanduiding. Zoals in dit hoofdstuk onder artikel 3, 4 en 5 is uitgelegd, zijn de regels als gevolg van de Reconstructiewet opgenomen in de betreffende artikelen. In dit artikel is uitsluitend een verwijzing opgenomen naar deze betreffende artikelen om te kunnen voldoen aan de digitale raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan.

In het plangebied komen een aantal molens voor. Voor de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig zijn drie gebiedsaanduidingen opgenomen, vrijwaringszone - molenbiotoop 100, 200 en 300. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de regels behorende bij de aanduiding, waarmee vrije windvang wordt geregeld. In de regeling is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bepaalde situaties af te kunnen wegen. Zo kan op bepaalde plaatsen hoger worden gebouwd dan de zonering toestaat, terwijl het cultuurhistorisch belang en de windvang niet worden geschaad.

Artikel 42 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 43 Algemene wijzigingsregels

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

- woningsplitsing van een karakteristieke woning;
- het realiseren van een woning in een karakteristiek bijgebouw;
- verwijderen bestemming Waarde - Archeologie als uit nader onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- herbouw (bedrijfs)woningen.

Woningsplitsing van karakteristieke panden en de realisatie van een woning in een karakteristiek bijgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'. Deze aanduiding is opgenomen voor het gehele bouwvlak. Om te bepalen of de aanduiding karakteristiek is opgenomen vanwege een karakteristiek hoofdgebouw of een karakteristiek bijgebouw, dient bijlage 6 of 7 van de regels geraadpleegd te worden. Hierin staat per adres omschreven waarom het betreffende bouwvlak is aangewezen als karakteristiek.

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

Artikel 45 Overgangsrecht

Overgangsrecht bouwwerken

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in lid 45.1. Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders.

Overgangsrecht gebruik

Lid 45.2 betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

Persoonsgebonden en objectgericht overgangsrecht

In het plangebied zijn gedoogbeschikkingen afgegeven voor het permanent bewonen van recreatiewoningen. In dit artikel wordt dit mogelijk gemaakt. In de bijlage behorende bij de regels is aangegeven om welke recreatiewoningen en/of personen dit gaat.

Artikel 46 Slotregel

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Een ander belangrijk aspect dat met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te maken heeft, is handhaving. De gemeente heeft een afzonderlijk handhavingsbeleid. Hiernaar wordt verwezen.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Het beleid in dit bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. Het beleid maakt voor diverse functies in het plangebied ontwikkelingen mogelijk. Deze ontwikkelingen zijn enerzijds gericht op bescherming, herstel en ontwikkeling van kwaliteiten van het plangebied, anderzijds op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor bewoners en gebruikers. De uitvoerbaarheid van deze ontwikkelingen hangt nauw samen met de financiën die voor genoemde ontwikkelingen beschikbaar zijn. Voor de relevante functies wordt dit beschreven.

Daarnaast kent de financiële uitvoerbaarheid een wettelijke context. In het kader van de grondexploitatiewet is de gemeente verplicht kosten te verhalen, die zij maakt ten behoeve van derden. Hier wordt na de beschrijving van functies nader op ingegaan.

6.2.1 Functionele omschrijving financiële uitvoerbaarheid

Landbouw

Het beleid in het bestemmingsplan biedt diverse ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, zoals bebouwen van het bouwvlak met bedrijfsgebouwen, vergroten van bouwvlakken, het uitvoeren van diverse werken buiten de bouwvlakken (bijvoorbeeld ter verbetering van de productieomstandigheden) en het uitoefenen van nevenfuncties. Deze mogelijkheden worden deels rechtstreeks mogelijk gemaakt en deels via een afwijking, wijziging of na het verlenen van een omgevingsvergunning voor werken.

Voor al deze activiteiten geldt dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor de financiering van deze ontwikkelingen. Omdat dergelijke initiatieven alleen ten uitvoer zullen worden gebracht als de initiatiefnemer hier de financiële middelen voor heeft, kan worden gesteld dat het bestemmingsplan op dit punt financieel uitvoerbaar is.

Natuur en landschap

Het bestemmingsplan maakt aanleg van nieuwe natuur en landschapselementen mogelijk. Deze projecten worden onder meer in het kader van de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur uitgevoerd. Hiervoor zijn middelen beschikbaar bij Rijk, provincie en Waterschappen en dus financieel uitvoerbaar. Behalve inzet van financiële middelen is vaak medewerking van grondeigenaren nodig.

Naast realisering van de ecologische hoofdstructuur, is het beleid ook gericht op kleinschaligere realisering van groen, bijvoorbeeld aanleg van gebiedskenmerkende landschapselementen of landschappelijke inpassing. De financiële uitvoerbaarheid is in deze afhankelijk van initiatiefnemers die hier middelen in willen steken, alsmede van subsidiestromen (ILG-gelden) die hiervoor beschikbaar zijn.

Recreatie

Het beleid van het bestemmingsplan is mede gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor de recreatie. Dit kan zich op vele wijze manifesteren; bestaande recreatiebedrijven die willen uitbreiden of nieuwe voorzieningen willen aanbrengen, als neven- of vervolgfunctie bij (voormalige) agrarische bedrijven, of in de vorm van de aanleg van nieuwe fiets-, wandel- of ruiterspaden. Ook voor deze initiatieven geldt dat de initiatiefnemer hiervoor financieel verantwoordelijk is.

Niet-agrarische bedrijven, horeca en wonen

De ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan voor deze functies biedt, zijn beperkt. Ook hier geldt dat initiatiefnemers financieel verantwoordelijk zijn voor uitvoering van projecten.

Conclusie

De ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, worden geïnitieerd door particulieren (ondernemers, burgers) en de overheid. Particuliere initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor de financiële uitvoerbaarheid. Dergelijke initiatieven zullen alleen worden genomen, als dit voor de initiatiefnemer financieel haalbaar is. In die zin is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Ontwikkelingen die door de overheid worden geïnitieerd, betreffen ontwikkelingen die door het Rijk, provincie, Waterschappen en gemeente worden uitgevoerd en gefinancierd. Er zijn middelen gelabeld aan de verschillende projecten die in het plangebied spelen. Ook hiervoor is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

6.2.2 Grondexploitatiewet

In het kader van de Grondexploitatiewet is de gemeente verplicht kosten die ten behoeve van het bestemmingsplan worden gemaakt, te verhalen. In de vorige paragraaf is beschreven dat de gemeente geen kosten maakt voor plannen die op grond van dit bestemmingsplan worden uitgevoerd. De initiatiefnemers zijn hiervoor verantwoordelijk.

Wel maakt de gemeente plankosten, namelijk de kosten die zijn gemoeid bij het opstellen van het bestemmingsplan. Deze kosten zijn niet toe te schrijven aan een specifieke groep gebruikers. De gemeente neemt deze plankosten daarom voor haar rekening. Indien er aanvullende plankosten gemaakt worden voor het uitvoeren van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld in de vorm van kosten voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, worden dergelijke plankosten verhaald op de initiatiefnemer.

Gezien bovenstaande redenering, is het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet aan de orde.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 Inspraak

Op basis van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt gelegenheid geboden tot inspraak op het plan. De resultaten hiervan zijn in de Nota inspraak en Overleg opgenomen. Gezien de omvang van de reacties, zijn deze in een apart document gebundeld.

6.3.2 Overleg

Met relevante instanties wordt overleg gevoerd. Gezien de omvang van de reacties, zijn deze in een apart document gebundeld.

6.4 Handhaving

De gemeente heeft handhavingsbeleid. Hiernaar wordt met betrekking tot de uitvoering van de handhaving verwezen. In deze paragraaf wordt nader ingegaan hoe aan de handhaafbaarheid van onderhavig bestemmingsplan kan worden bijgedragen. Daarbij wordt tevens ingegaan op de totstandkoming van het bestemmingsplan, waarbij op een bepaalde wijze omgegaan is met illegale situaties; de zogenaamde retrospectieve toets.

Handhaafbaarheid

Er kan een aantal eisen worden gesteld aan de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan.

- De regels dienen duidelijk en voor een uitleg vatbaar te zijn. Indien burgers regels niet begrijpen, kun je ze niet kwalijk nemen, dat zij ze niet naleven.
- Regel niet meer dan nodig is. Gepoogd is geen 'overbodige' regels op te nemen; regels waarvan van te voren kan worden gesteld dat ze niet worden gehandhaafd, zijn niet opgenomen.
- De regels die opgenomen zijn, dienen handhaafbaar te zijn. Duidelijkheid en toetsing aan heldere criteria is hiervoor een voorwaarde.
- De regels moeten bekend zijn bij burgers. Middels diverse communicatiekanalen is het planproces en de uitkomst ervan nadrukkelijk met burgers en diverse doelgroepen gecommuniceerd.

Totstandkoming

De retrospectieve toets is niet per perceel uitgevoerd. In zijn algemeenheid zijn de wijzigingen ten opzichte van de vigerende plannen beschreven en verantwoord. De bestemmingslegging heeft als volgt plaatsgevonden.

- Uitgegaan is van het bestemmen van het feitelijk gebruik, voor zover dit legaal tot stand is gekomen. In ieder geval zijn plannen die een wettelijke procedure hebben doorlopen (binnenplanse of vrijstelling ex artikel 19 WRO, wijziging, of partiële herziening) zonder meer opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast hebben alle agrarische bouwvlakken een bouwvlak op maat gekregen, voor zover dit niet in strijd is met het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarbij zijn principes als concentratie en zuinig ruimtegebruik van toepassing geweest. Voor een aantal bouwvlakken heeft dat geleid tot een groter bouwvlak. Voor de verantwoording hiervan wordt verwezen naar de Nota Inspraak en Overleg, thematische beantwoording in paragraaf 2.2.5.
- In het bestemmingsplan komen regelmatig situaties voor waarin de huidige situatie is gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Conform de Wro dient de nieuwe situatie te worden bestemd, tenzij wordt aangetoond dat een andere situatie tijdens de planperiode gerealiseerd wordt. Veel voorkomende situaties zijn agrarische bedrijven die gedurende de afgelopen planperiode hun bedrijf hebben beëindigd. In dergelijke gevallen is getoetst of de nieuwe bestemming past binnen het beleid van het nieuwe bestemmingsplan en voldoet aan relevante wetgeving (milieu, natuur en dergelijke). Voor al deze afzonderlijke gevallen is geen specifieke ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In de meest voorkomende gevallen hebben deze locaties de bestemming Wonen met de specifieke bouwaanduiding vbb (vrijkomende bedrijfsbebouwing) gekregen. In ander gevallen hebben deze een bedrijfsbestemming met dezelfde aanduiding gekregen.
- Indien sprake is van illegale situaties, is nagegaan of de illegale situatie conform het nieuwe beleid gelegaliseerd kon worden. Past het illegaal gebruik niet binnen het nieuwe

beleid voor het buitengebied, dan is onderzocht of handhavend kan worden opgetreden. Is dat niet het geval, bijvoorbeeld omdat de illegale situatie dermate lang bestaat, dat handhavend optreden onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, is afgezien van handhaving en is de illegale situatie strak bestemd. Zo nodig is een maatbestemming gegeven. Als wel handhavend kan worden opgetreden, dan wordt gehandeld conform het gemeentelijk handhavingsbeleid.

- Nieuwe ontwikkelingen zijn in beperkte mate meegenomen in het bestemmingsplan. In de eerste en tweede alinea van deze paragraaf is aangegeven hoe met vergroting van agrarische bouwvlakken respectievelijk beëindiging van het agrarisch bedrijf is omgegaan. Van andere ontwikkelingen is bezien of deze passen binnen het nieuwe beleidskader, bijvoorbeeld, als voldaan kan worden aan alle voorwaarden die in afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen. In dat geval is de ontwikkeling in het nieuwe plan meegenomen. Dit is vaak het geval bij nevenfuncties bij agrarische bedrijven of landgoederen. Is dat niet het geval, of is er te weinig informatie voorhanden om de ontwikkelingen goed te kunnen beoordelen, dan is de ontwikkeling niet meegenomen in het nieuwe plan.

Deel B: Analyse

Hoofdstuk 7 Water

7.1 Watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van de Waterschappen Groot Salland, Rijn en IJssel en Veluwe, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Rijkswaterstaat is verantwoordelijk voor het beheer van de IJssel. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerders over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder zijn vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

7.2 Beleidskader duurzaam waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande het waterbeheer, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plan gebied relevante nota's, waarbij het beleid van het Waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst vinden we belangrijk in Europa. De nieuwe Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is op 22 december 2000 in werking getreden en vraagt aan alle lidstaten om resultaten te boeken met het schoonhouden en schoonmaken van het water in stad en land (chemisch kwaliteitsdoel) en het beschermen en ontwikkelen van natuur (ecologisch kwaliteitsdoel). De afspraken moeten er voor zorgen dat iedere lidstaat ervoor zorgt dat de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater in 2015 op orde is. Uitgangspunt is een indeling in stroomgebieden. De gemeente Deventer valt onder het deelstroomgebied Rijn-Oost. In 2009 is het stroomgebiedbeheerplan vastgesteld, waarin de doelen, maatregelen en kosten zijn beschreven om aan het gewenste kwaliteitsniveau voor water te voldoen.

Het Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de rijksnota voor het nationale waterbeleid en wordt op basis van de Waterwet eens per 6 jaar opgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Eén van de oorzaken van wateroverlast is de wijze waarop plannen en besluiten kunnen leiden tot wateroverlast, een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden etc. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene) ruimtelijke plannen en besluiten.

Het Rijk, provincies, gemeenten en Waterschappen hebben het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend op 2 juli 2003. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden.

Het Regionaal Bestuursakkoord Water is voorbereid door de provincie Overijssel en het Waterschap Groot Salland, in overleg met de wethouders die water in hun portefeuille hebben van de gemeenten Deventer, Kampen, Olst-Wijhe, Raalte, Staphorst, Zwarte Waterland en Zwolle. Doel van het Regionaal Bestuursakkoord Water voor West-Overijssel is:

- het versterken van de binding met het Nationaal Bestuursakkoord Water en het vastleggen van afspraken tussen betrokken partijen over de uitvoering daarvan;
- het gemeenschappelijk voorbereiden van de aanpak van de wateropgaven en de uitvoering van noodzakelijke maatregelen in de periode 2007-2015;
- het vergroten van de betrokkenheid van de maatschappij en haar bestuurlijke vertegenwoordigers bij het aanpakken van de wateropgaven;
- het versterken van de onderlinge samenwerking tussen betrokken partijen.

Beleidslijn Grote Rivieren

De Beleidslijn Grote Rivieren bevat een kader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid, vanuit rivierkundig en ruimtelijk oogpunt, van nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren. Het uitgangspunt van de Beleidslijn grote rivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Voor elke activiteit in het rivierbed is een vergunning in kader van de Waterwet nodig. Een goede doorwerking van het beleid vereist een adequate coördinatie tussen de ruimtelijke ordening en de toepassing van de Waterwet. De Beleidslijn is het instrument dat hierin voorziet.

Provinciaal beleid

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

Het waterbeleid is in de Omgevingsvisie beschreven vanuit diverse thema's. Deze worden hierna per thema besproken.

Veiligheid

Bij veiligheid worden onderscheiden: bescherming tegen overstroming en tegen wateroverlast. Bij de bescherming tegen overstroming gaat het om het geven van ruimte aan het hoofdafvoersysteem, om het in stand houden van veilige waterkeringen en om inrichtingsmaatregelen in laaggelegen gebieden. Concreet is dit naar gebieden uitgewerkt:

- periodiek toetsen of de waterkeringen voldoen aan de gestelde normen en zo nodig verbeteringsmaatregelen laten nemen; de veiligheid tegen overstroming is voor de primaire en regionale keringen normstellend bij ruimtelijke ontwikkeling;

- ruimte gegeven aan de grote rivieren IJssel, Vecht en Zwarte Water; de afvoerfunctie van het winterbed van de rivieren is normstellend voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Wateroverlast

Voor wat betreft bescherming tegen wateroverlast geldt voor de regionale watersystemen concreet op gebiedsniveau:

- de primaire watergebieden, die bij stedelijke gebieden zijn aangewezen als ruimte voor natuurlijke waterberging in extreme situaties worden vrijgehouden van ontwikkelingen, die de wateropvangfunctie belemmeren; het belang van het water is normstellend;
- bij ruimtelijke ontwikkeling langs 'essentiële waterlopen' wordt rekening gehouden met behoud van de afvoerfunctie en mogelijkheden voor vergroten van de afvoercapaciteit; alle ontwikkelingen dienen beoordeeld te worden in het licht van het water.

Watercondities voor mens, landbouw, natuur en landschap

In de hieronder aangegeven gebieden wordt het waterbeheer afgestemd op het grondgebruik. Meer specifiek geldt voor watercondities het volgende:

- groenblauwe hoofdstructuur (EHS en ecologische verbindingzones): in grote delen van de EHS spelen goede watercondities een belangrijke rol. In samenhang met de realisatie van de EHS worden hiervoor ook de nodige maatregelen genomen binnen de grenzen van de EHS;
- oppervlaktewaterlichamen KRW: de ecologische doelen die gesteld zijn voor de oppervlaktewaterlichamen (KRW) mogen door ruimtelijke ontwikkelingen of nieuwe functies niet onmogelijk worden gemaakt en de aanwezige situatie mag niet zodanig verslechteren dat het betreffende water in een lagere beoordelingsklasse terecht komt (stand still-vereiste).

Betrouwbare en continue drinkwatervoorziening en bescherming industriële winningen Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

Op 26 locaties in Overijssel wordt grondwater voor drinkwatervoorziening aan de bodem onttrokken. Deze moeten afdoende worden beschermd. Er worden beperkingen gesteld aan activiteiten en ruimtelijke functies in het zogenaamde grondwaterbeschermingsgebied en in mindere mate in het zogenaamde intrekgebied. Activiteiten en functies die de kwaliteit van het grondwater negatief beïnvloeden worden geweerd of er moeten voorzieningen worden getroffen. Het belang van het water is hier normstellend.

Het diepe watervoerende pakket in Salland

Het diepe waterhoudende pakket in Salland bevat water van een uitstekende kwaliteit. Teveel water uit dit pakket onttrekken leidt echter tot het optrekken van de zoet-/zoutgrens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket worden alleen toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen met hoogwaardige doelen. Met het oog op deze kenmerken kan er geen sprake zijn van Koude-Warmte-Opslag (KWO) in dit diepe pakket.

Omgevingsverordening Overijssel (2009)

In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar beleid met betrekking tot de fysieke leefomgeving omschreven. De Omgevingsverordening dient als waarborg voor een deel van dat beleid. Andere onderdelen kunnen beter gewaarborgd worden door middel van bijvoorbeeld subsidies of samenwerkingsverbanden. De Omgevingsverordening telt ook als Waterverordening.

Waterhuishouding

De Omgevingsverordening geeft regels voor het omgaan met water. Het gaat om regels en bepalingen voor zowel het kwantitatief als het kwalitatief omgaan met water.

Drinkwaterbescherming

Voor het ruimtelijk ordeningsbeleid is het uitgangspunt dat het risico op vervuiling van het grondwater binnen grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden wordt tegengegaan. Er zijn daartoe bepalingen opgenomen die risicovolle activiteiten weren en ruimte bieden voor ontwikkelingen die bijdragen aan kwalitatief goed grondwater.

Watergebiedsreservering

Door klimaatverandering neemt de kans op overstroming en wateroverlast toe. Daarom zijn primaire watergebieden aangewezen, die water in extreme situaties kunnen bergen om overlast in andere gebieden te voorkomen. In deze gebieden mag worden gebouwd, mits het waterbergend vermogen niet wordt aangetast. Gebieden met risico op overstroming zijn gebieden die omgeven zijn door primaire waterkeringen en waar bij een doorbraak het risico bestaat dat het gebied onder water loopt. De verordening schrijft voor dat voor alle gebieden met risico op overstroming een overstromingsrisicoparagraaf wordt opgenomen in de toelichting bij bestemmingsplannen. Voor essentiële waterlopen geldt dat er aan weerszijden een strook van 100 m wordt aangewezen die er voor moet zorgen dat dit gebied gevrijwaard wordt van ontwikkelingen die nu en in de toekomst belemmerend kunnen werken voor het waterafvoerend en waterbergend vermogen van deze waterlopen.

Milieubeschermingsgebieden met de functie waterwinning

Het is verboden om in de beschermingsgebieden van (openbare) drinkwaterwinningen schadelijke stoffen te gebruiken en/of handelingen te verrichten, die de grondwaterkwaliteit kunnen aantasten, zonder beschermende maatregelen of voorzieningen te treffen. Het betreft hier waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones.

Normering

In de Omgevingsverordening 2009 worden normen vastgelegd voor regionale waterkeringen en voor wateroverlast. Regels zijn opgesteld voor het beheer van het watersysteem en voor beheer en instandhouding van vaarwegen. De provincie heeft een register opgesteld voor registratie van grondwateronttrekking en infiltratie.

Waterschapsbeleid

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de Waterschappen Groot Salland, Reest en Wieden, Regge en Dinkel, Rijn en IJssel en Velt en Vecht. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water, hebben deze Waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Gevolg van deze samenwerking is een grotendeels gemeenschappelijk waterbeheerplan.

De waterbeheerplannen beschrijven het beleid van de vijf Waterschappen in Rijn-Oost. De hoofdthema's zijn: het waarborgen van veiligheid, het watersysteembeheer en het ontwikkelen van de afvalwaterketen. Ook opgenomen zijn de maatregelen voor het uitvoeren van de Kaderrichtlijn Water (KRW) en Waterbeheer 21e eeuw. De Waterschappen hebben voor het uitvoeren van de KRW-maatregelen een resultaatsverplichting. De plannen omvatten ook een uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen voor de periode tot en met 2015.

Waterschap Groot Salland

Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Groot Salland geeft aan hoe het Waterschap werkt aan voldoende en schoon water en aan veilig wonen en werken tegen aanvaardbare kosten, nu en in de toekomst. De hoofdthema's van het Waterbeheerplan 2010-2015 zijn: het waarborgen van de veiligheid, het beheer van het watersysteem (samenhang tussen grondwater en oppervlaktewater in relatie tot hoogteligging, bodemstructuur en grondgebruik) en het ontwikkelen van de afvalwaterketen. Uitvoering van

het thema Ruimte voor Water en het voldoen aan de KRW-doelen staan de komende jaren centraal. Dit vraagt, na het beschikbaar komen van ruimte voor de inrichting van het nieuwe watersysteem, om een aangepast beheer en onderhoud. In de afvalwaterketen is er een functionele samenhang tussen rioleringsstelsel en rioolwaterzuiveringsinstallatie. Gemeente en Waterschap werken samen aan optimalisering en kostenbesparing.

Waterschap Veluwe

In dit het waterbeheersplan beschrijft het Waterschap voor de planperiode 2010 tot en met 2015 de strategische visie op de uitvoering van de taken en worden deze uitgewerkt in concrete doelen en een uitvoeringsstrategie. Op onderdelen (robuust watersysteem, waterkwaliteit en ecologie) wordt een doorkijk gegeven tot 2027. In dit waterbeheersplan maakt het Waterschap de wateropgave voor wat betreft de Kaderrichtlijn Water, inclusief financiering, voor 2015 concreet, met een doorkijk naar 2027. Dat wil zeggen dat de opgave vertaald wordt in doelen die in 2015 zijn gehaald. In de visie 'Weloverwogen naar 2015' heeft het Hoogheemraadschap beschreven wat zij daarbij beogen en als missie zien:

Waterschap Veluwe is er voor waterveiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit. Daarbij houdt het rekening met economische, ecologische en agrarische belangen. Waterschap Veluwe voert deze taken uit voor en met de burgers, organisaties en bedrijven vanuit een brede taakopvatting en tegen de laagste maatschappelijk aanvaardbare kosten.

Waterschap Rijn & IJssel

Het waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rijn & IJssel beschrijft het beleid voor alle taakgebieden. Het gaat hierbij om onder andere het werken aan veilige dijken, een toekomstgericht watersysteem en samenwerking in de waterketen. Het Waterschap Rijn & IJssel zet in haar aanpak in op ecologische kwaliteit en respecteert aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. Waar mogelijk worden dijken en onderhoudspaden opengesteld voor recreatief gebruik. De maatregelen die in de planperiode uitgevoerd gaan worden en de bijbehorende financiële middelen zijn op hoofdlijnen aangegeven.

Gemeentelijk waterbeleid (2007)

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Waterplan Deventer (2007-2010). Het Waterplan is een gezamenlijk plan van de Waterschappen Groot Salland, Rijn & IJssel en Veluwe, waterbedrijf Vitens en de gemeente Deventer. Er staat in welke knelpunten deze organisaties zien in de waterhuishouding en hoe ze die denken op te lossen. In het Waterplan staan de belangrijkste maatregelen die de waterorganisaties de komende jaren samen willen treffen. Ieder jaar wordt een uitvoeringsprogramma vastgesteld.

Deze maatregelen zijn niet allemaal nieuw, er gebeurt al veel. Wel wordt meer dan voorheen de afstemming met andere beleidsvelden gezocht. Het doel is samen te werken aan gezond, schoon en veilig water, dat aantrekkelijk is voor de bewoners van Deventer. Kortom: samen werken aan waterwinst. Het waterplan is een initiatief van de waterpartners en heeft als doel het herstellen van een gezond en veerkrachtig watersysteem door het aanbrengen van samenhang, het afstemmen van reeds voorgenomen projecten en het vergroten van het waterbewustzijn.

Het waterbeheer heeft verschillende invalshoeken: waterkwantiteit, waterkwaliteit, water in de bebouwde omgeving, stedelijk grondwater, afvalwater en afkoppelen regenwater en het beheer en onderhoud van stedelijk water. Het waterplan zet voor al deze thema's de opgaven en wensen op een rijtje en brengt zo samenhang in de ambities van de waterpartners voor Deventer.

Elke invalshoek geeft aanleiding tot het nemen van maatregelen. Het afstemmen van deze maatregelen in het waterplan heeft het effect van een vliegwiel. De afstemming jaagt de uitvoering van waterprojecten aan.

7.3 Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied omvat het gehele buitengebied van de gemeente Deventer, uitgezonderd het grootste deel van de bedding van de IJssel. Een klein deel van de uiterwaarden ten westen van de IJssel, direct ten noorden van de spoorlijn behoort tot het plangebied, alsmede een deel ten zuiden van de Rijksstraatweg.

Bodem en grondwater

Het gebied rondom Deventer kan, geologisch en geohydrologisch gezien, worden ingedeeld in afzettingen van rivierzand (waterdoorlatend). Het aanwezige rivierzand vormt het eerste en tweede watervoerend pakket, die aan de onderzijde wordt begrensd door kleiige en venige afzettingen van de formatie van Drenthe (vanaf circa 30 m-mv). Het eerste watervoerende pakket (formatie van Twente, tot circa 10 m-mv) is opgebouwd uit fijne tot grove zanden en het tweede watervoerende pakket (formatie van Kreftenheye, tot circa 30 m-mv) uit grofzandige afzettingen. Beide watervoerende pakketten vormen ter hoogte van Deventer één geheel. Afstroming van grondwater vindt plaats vanuit het westen en oosten naar de IJssel toe, die een drainerende functie heeft. Onder de formatie van Drenthe bevindt zich het derde watervoerende pakket, tussen NAP -70 m en NAP -200 m, dat gevoed wordt vanuit de Veluwe en de Sallandse Heuvelrug. Zowel uit het tweede als uit het derde pakket wordt grondwater gewonnen voor drinkwater en industriële doeleinden.

Langs de IJssel komt een smalle strook voor met afzettingen van holocene IJsselklei. De afzetting bevindt zich direct onder het maaiveld en heeft een dikte die varieert van een halve meter tot enkele meters.

Het gebied kent veel regionale kwel, afkomstig van de Veluwe en de Sallandse Heuvelrug. De regionale kwel van de Veluwe stroomt onder de IJssel door en komt ten oosten van de IJssel omhoog (onder meer in de Douwelerkolk en de Gooiermars). Ook is er lokale kwel, afkomstig van water dat infiltreert op de dekzandruggen, langs de beekdalen en op de oeverwallen en dat weer aan de oppervlakte komt in de aangrenzende laagten.

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied zijn tal van waterlopen aanwezig. De belangrijkste zijn de Schipbeek, de Dortherbeek, de Zandwetering, de Soestwetering en het Overijssels Kanaal. De IJssel maakt bijna geen deel uit van het plangebied, maar doorsnijdt dit. Wel is de IJssel verbonden met het plangebied. Zo zijn hoge waterstanden van de IJssel direct merkbaar in het grondwatersysteem, de watergangen en vijvers in de omgeving.

De Schipbeek heeft een lang gestrekt stroomgebied van 35.000 ha en is circa 57 km lang. De Schipbeek die in Duitsland ontspringt is over de gehele lengte genormaliseerd en het waterpeil wordt door overlaten en stuwen geregeld. De Schipbeek mondt ten zuiden van Deventer uit in de IJssel.

Ten zuiden van de Schipbeek stroomt de Dortherbeek die tussen Epse en Deventer uitmondt in de Schipbeek. De Dortherbeek ligt grotendeels in een dekzandlandschap. Het eerste gedeelte van de Dortherbeek is gegraven. Het gedeelte stroomafwaarts richting de IJssel was van oorsprong een meanderende beek in een duidelijk herkenbaar beekdal. Bij de uitmonding van de Dortherbeek in de Schipbeek staat gemaal Ter Hunnepe die bij hoge waterstanden op de Schipbeek in bedrijf wordt gesteld. De Dortherbeek is een ecologische verbindingszone die de landgoederen en de IJsseluiterwaarden onderling met elkaar moet verbinden. Daarnaast heeft de Dortherbeek een natuurfunctie (specifieke ecologische doelstelling) met als doel de Dortherbeek te ontwikkelen tot laaglandbeek.

Het gebied ten noorden van Deventer watert af via weteringen en leides die zijn vergraven tussen dekzandruggen. De Zandwetering en Soestwetering lopen vrijwel geheel door agrarisch gebied. Een gedeelte van de Zandwetering raakt de stadsrand van Deventer en de dorpen Schalkhaar en Diepenveen. De waterlopen lopen van oost naar west en buigen vlak voor de IJssel naar het noorden af. Zij monden niet uit in de IJssel, maar via het Zwarte Water in het IJsselmeer. Vanuit het verleden snijdt het watergangenstelsel diep in het maaiveld, waardoor de watergangen een grote drainerende werking hebben op de omgeving. Ondertussen is een deel van de watergangen heringericht, ze snijden minder diep in en zijn breder. Hierdoor kan in tijden van veel neerslag water langer worden vastgehouden in het gebied.

Dwars door het oost-westgerichte kunstmatige afwateringssysteem van beken en weteringen loopt ten noordoosten van Deventer het Overijssels Kanaal. Het kanaal diende voorheen voor scheepvaart. Momenteel heeft het kanaal enkel een waterhuishoudingsfunctie (aan- en afvoer van water). Bij Lemelerveld is er tenslotte een aftakking in zuidelijke richting naar Deventer waar het kanaal middels een sluis en gemaal gescheiden wordt van de IJssel.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

De Schipbeek staat in verbinding met de IJssel waardoor het water van twee systemen met verschillende kwaliteit met elkaar wordt vermengd. Dit geldt echter alleen voor het water in de monding van de beek en wordt hierdoor niet als knelpunt ervaren. In de beek wordt vanuit het Twentekanaal water ingelaten. In perioden van droogte wordt water uit de IJssel in het Twentekanaal gepompt om het waterpeil voor scheepvaart en de drinkwateronttrekking op juiste hoogte te houden. Hiervan komt ook een deel weer terecht in de Schipbeek, waardoor het water in een soort kring stroomt en uiteindelijk weer in de IJssel uitmondt. Naast de inlaat van gebiedsvreemd water, wordt de kwaliteit van het water tevens beïnvloed door lozingen van gezuiverd afvalwater op diverse plaatsen, zoals bijvoorbeeld van de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Holten.

De waterkwaliteit in de Zandwetering wordt positief beïnvloed door het schone en ecologisch gezonde water van binnen het Gooiermars, dat is aangewezen als kwaliteitswater. Het water in de Zandwetering wordt echter ook door diverse aspecten negatief beïnvloedt. Op dit moment komen stroomafwaarts tot Zwolle waterlopen met een eigen kwaliteit samen in de Zandwetering, onder andere uit achterliggend landbouwgebied. Ook vindt inlaat plaats van water uit de IJssel via het Overijssels Kanaal. Ter hoogte van Schalkhaar en Keizerslanden takken stedelijke waterlopen aan. Bij hevige neerslag vindt hierop overstort van rioolwater plaats, omdat het riool de hoeveelheden niet kan verwerken. Het afgekoppelde regenwater van de Vijfhoek wordt via de Douwelerleide naar de Zandwetering geleid. Het water van de Zandwetering is ondanks verschillende overstorten en de invloed van landbouw van redelijke kwaliteit.

Het water in de Soestwetering is over het algemeen van goede kwaliteit. Toch vormt ook hier de emissie van de landbouw een bron van verontreiniging. Voor grasland geldt een spuit- en mestvrije zone van 25 m. Dit is geregeld via de AMvB open teelt. Het Overijssels Kanaal staat indirect in verbinding met de IJssel en krijgt daardoor gebiedsvreemd water aangevoerd. Het IJsselwater voert echter eerst door het Basiskanaal met haar havenarmen wat de waterkwaliteit in het Overijssels Kanaal iets ten goede komt.

Veiligheid en waterkeringen

Een groot deel van het plangebied is aangemerkt als overstromingsrisicogebied, dit vanwege de ligging binnen de dijkkringgebieden 51, 52 en 53. De waterkeringen langs de IJssel zijn aangemerkt als primaire kering. Het plangebied ligt voor een deel in de keurzone van deze kering. In het zuidwesten, buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, zijn plannen in voorbereiding voor maatregelen in het kader van de planologische kernbeslissing Ruimte voor de Rivier.

7.4 Toekomstige situatie

Algemeen

Op het gebied van waterbeheer spelen 2 soorten ontwikkelingen:

1. ontwikkelingen die van 'derden' die van invloed zijn op het waterbeheer;
2. ontwikkelingen die van invloed zijn op het waterbeheer en die door het Waterschap worden geïnitieerd.

Wat betreft de eerste groep ontwikkelingen, kan worden gesteld dat het bestemmingsplan hoofdzakelijk consoliderend van aard is. Er worden geen grootschalige functieveranderingen en/of herinrichtingen mogelijk gemaakt. Wel bestaat de mogelijkheid tot het vergroten van het bouwvlak en worden kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Bij deze toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren.

Dat betekent dat in de primaire watergebieden het waterbelang nadrukkelijk een rol speelt bij de afweging of agrarische bouwvlakken kunnen worden vergroot. Onderdeel van de primaire watergebieden zijn de bergingsgebieden. Volgens de Waterwet zijn dit voor waterstaatkundige doeleinden bestemde gebieden, op grond van de Wro, die dienen ter verruiming van de bergingscapaciteit van een of meer watersystemen en die ook als bergingsgebieden op de Legger zijn opgenomen.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie een aantal primaire watergebieden opgenomen. Een aantal van deze gebieden is in de omgevingsvisie concreet begrenst en langs een aantal waterlopen in Deventer zijn de primaire watergebieden in de Omgevingsvisie indicatief vastgelegd. In het bestemmingsplan is de definitieve begrenzing in overleg tussen gemeente en Waterschap vastgesteld. De primaire watergebieden bevatten de laaggelegen gronden langs de watergangen in de omgeving van stedelijk gebied die, na invoering van het WB21-beleid, eens in de 100 jaar onder water lopen. Deze gebieden zijn in het bestemmingsplan vertaald door ze op te nemen in de verbeelding en er regels aan te koppelen die regelen dat het waterbergend vermogen niet wordt aangetast en de waterafvoer niet wordt beperkt.

In de Omgevingsverordening zijn de Schipbeek en het Overijssels Kanaal aangeduid als essentiële waterloop. Dit is een waterloop met een afwateringsfunctie voor een gebied groter dan 5.000 ha. Langs deze zone dient bij nieuwbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing binnen een zone van 100 m rekening gehouden worden met de huidige en toekomstige

functie van waterafvoer. Bij een ruimtelijke wijziging in dit gebied dient afstemming plaats te vinden met het Waterschap om de functie van het gebied voor waterberging te kunnen waarborgen.

Tot de tweede groep behoren initiatieven van het Waterschap om tot een duurzamer waterbeheer te komen. Onderdeel hiervan is de aanleg van natuurvriendelijke oevers, de aanleg van waterbergingsgebieden, aanleg van vistrappen en dergelijke. Indien deze ingrepen passen binnen de bestemming, dan zijn deze ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk gemaakt (bijvoorbeeld aanleg van natuurvriendelijke oevers binnen de bestemming Water). Als aan de realisatie eerst een nadere afweging dient plaats te vinden, dan zijn dergelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan (bijvoorbeeld aanleg van definitieve waterbergingen).

Het waterbeheer kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Het betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd, conform waterschapsbeleid. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Daarnaast is het van belang om diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloegbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-Houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Veiligheid en waterkeringen

Volgens beleid van de waterschappen zijn ontwikkelingen die lijden tot een verslechtering van de waterveiligheid niet toegestaan. Het gaat hier om onder andere om activiteiten binnen de keurzone van waterkeringen en om waterbergingsgebieden.

Met het oog op het overstromingsrisico dient voor dijkkringgebieden 52 en 53 in principe een overstromingsrisicoparagraaf te worden opgesteld. In een dergelijke paragraaf moet duidelijk worden gemaakt welke voorwaarden in het bestemmingsplan worden opgenomen om de veiligheid op lange termijn voldoende te waarborgen. Dergelijke voorwaarden zijn van toepassing indien in het bestemmingsplan grootschalige ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan Buitengebied maakt echter geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk. Het opnemen van een overstromingsrisicoparagraaf is daarom niet aan de orde.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het Waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de

beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de 'Keur'. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Water en Waterstaat in het bestemmingsplan

In paragraaf 4.8 is de relatie tussen water en waterstaat en het bestemmingsplan beschreven.

7.5 Conclusie

Daar waar besluitvorming over ontwikkelingen met betrekking tot waterbeheer en -inrichting heeft plaatsgevonden, zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor gebiedsreserveringen die het mogelijk maken het waterbelang goed af te wegen in het bestemmingsplan. Vanwege de hoofdzakelijk consoliderende aard, biedt het bestemmingsplan weinig of geen directe mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren.

Hoofdstuk 8 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie vanuit landschap, cultuurhistorie en archeologie beschreven. Daarnaast zijn ontwikkelingen in ogenschouw genomen die van invloed kunnen zijn op landschap, cultuurhistorie en archeologie.

8.2 Landschap

Het landschap van Salland is grofweg in tweeën te delen: het rivierenlandschap en het dekzandlandschap. Binnen deze tweedeling zijn vervolgens zeven deelgebieden onderscheiden. In deze paragraaf wordt de landschappelijke karakteristiek van de deelgebieden kort beschreven.

Bij de beschrijving van het Landschapsontwikkelingsplan (paragraaf 2.4) is een afbeelding opgenomen met de ligging van de deelgebieden.

8.2.1 Huidige situatie

Het rivierengebied

Het rivierengebied bestaat uit een buitendijks en binnendijks gebied. Bij het buitendijks gebied horen de rivier de IJssel en uiterwaarden. Binnen het rivierengebied zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- rivier en uiterwaarden;
- oeverwal;
- kommenlandschap.

Rivier en uiterwaarden

De rivieruiterwaarden van de IJssel vormen een aaneengesloten landschappelijk lint met een zeer uitgesproken aan de rivier gerelateerde karakteristiek. Zoals bij de meeste rivieruiterwaarden wijken de verkaveling, de openheid en de landschappelijke vormen sterk af van de aangrenzende oeverwal. Slechts op een paar plaatsen in de uiterwaarden is bebouwing aanwezig. De begrenzing door de rivierdijken versterkt de eenheid en herkenbaarheid van het deelgebied. De uiterwaarden zijn zeer gevarieerd. Bij Deventer ligt het omslagpunt van de midden IJssel naar de Sallandse IJssel. De rivierloop verandert hier van een zich insnijdende rivier met grote meanders naar een systeem met een vrij rechte loop en hanken (oude nevengeulen).

De ontwikkeling van de uiterwaarden zal de komende jaren sterk gericht zijn op het vergroten van de bergingscapaciteit, het versnellen van de afvoer en het realiseren van natuurontwikkeling. Zowel in de Keizers- en Stobbenwaarden en de Ossenwaard, Worp en Bolwerksweiden is rivierverruiming voorzien.

In relatie tot deze grootschalige ontwikkelingen, zal het behouden en versterken van bestaande cultuurhistorische waarden en karakteristieke landschappelijke elementen en patronen in de uiterwaarden veel aandacht moeten krijgen. Belangrijk is het behouden van het contrast tussen de openheid van de uiterwaarden en de verdichte oeverwal. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke karakteristiek.

Oeverwallen

Omdat de rivierduinen rechtstreeks overgaan in het dekzandlandschap, komen oeverwallen binnen de gemeente Deventer niet voor. Het oeverwallenlandschap wordt pas zichtbaar binnen de gemeente Olst-Wijhe. Dit geldt ook voor het kommenlandschap.

Het zandgebied

Het zandgebied in Salland bestaat uit een afwisseling van oost-westgeoriënteerde dekzandruggen en laagten met weteringen. In het zandgebied in Salland zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- dekzandruggen;
- weteringenlandschap;
- dekzandvlaktes;
- dekzandlaagtes.

Dekzandruggen

De dekzandruggen binnen Salland zijn duidelijk te herkennen door de hoogteligging en ruimtelijke verdichting. Binnen de gemeente Deventer komen met name in het noordelijk deel van de gemeente dekzandruggen voor. De agrarische delen van de dekzandruggen behoren tot het kampenlandschap. Deze delen hebben een halfopen tot besloten karakter. De gebieden kennen een sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met de reliëfverschillen (essen) en open ruimtes is een gevarieerd gebied ontstaan van een besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd.

Daarnaast zijn op grote delen van de dekzandruggen de landgoederen dominant in het landschap.

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. De wegen op de ruggen zijn beplant. Doorgaande structuren en de doorgaande wegen passen zich aan deze karakteristiek aan en zijn ter hoogte van de ruggen beplant.

Weteringenlandschap

Het weteringenlandschap ligt tussen de dekzandruggen in. De (gegraven) weteringen zijn de structuurdragers binnen dit landschapstype. Het betreft lager gelegen gebieden die voornamelijk open zijn. Uitzondering op de openheid vormen de nattere bossen van de landgoederen langs de Weteringen, zoals de Oostermaet. Binnen het weteringenlandschap komen op de hogere plekken kleine delen dekzandruggenlandschap voor met enken en het kampen- en hoevenlandschap.

De waterlopen worden ontwikkeld tot brede moeras- en broeklandschappen met ruimte voor water en natte natuur. Het rationele karakter van de gegraven weteringen blijft behouden. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

Dekzandvlaktes

De dekzandvlaktes vormen de oorspronkelijke overgang van het oude naar jonge dekzandlandschap. Het is oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse Heuvelrug. Het gebied is in de 20^e eeuw ontgonnen, dit heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap. Het gebied rondom Okkenbroek en het Bathmense Veen behoren tot dit landschapstype. Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

Dekzandlaagtes

Dit deelgebied lijkt sterk op het deelgebied 'dekzandvlaktes', maar heeft een natter karakter: het betreft hier broekontginningen. Het verschil tussen dit deelgebied en 'dekzandvlaktes' is gelegen in de lagere ligging van de gronden langs de weteringen. De rechte lanen met de erven en de open ruimtes daartussen bepalen de hoofdstructuur van het landschap. Ten opzichte van de oudere ontginningen is het maaiveld relatief vlak. Bebouwing komt in dit deelgebied relatief weinig voor en ligt veelal op de randen van het gebied. De dekzandlaagtes zijn op dit moment waardevol landbouwgebied. Binnen de gemeente Deventer komt dit landschapstype enkel voor bij het Bathmense Veen.

Bij ontwikkelingen op de erven is het wenselijk in te spelen op het nattere karakter van dit deelgebied door in de beplantingskeuze hier bij aan te sluiten. De opgaven vanuit natuur en water richten zich op het ontwikkelen van natuurlijke oevers direct langs de weteringen. Dit sluit aan bij het sterke functionele en agrarische karakter van het deelgebied.

Monumentale bomen

De gemeente Deventer wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van monumentale bomen. Een aantal zeer beeldbepalende bomen met een cultuurhistorische waarde zijn beschermenswaardig. Aan de hand van de criteria beeldbepalendheid en cultuurhistorie zijn ruim 30 bomen in het buitengebied geselecteerd die deze bescherming krijgen. Een boom op die specifieke locatie is zo uniek dat er op deze plek altijd een boom moet staan.

8.2.2 Ontwikkelingen

In het landschapsontwikkelingsplan is voor de diverse ontwikkelingen die plaatsvinden in het buitengebied van Salland aangegeven op welke wijze dit het beste kan. Essentieel is dat nieuwe ontwikkelingen worden ingezet als motor voor de ontwikkeling van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te vergroten.

Agrarisch grondgebruik

Agrarische bedrijven die hun functie blijven vervullen, zullen behoefte hebben de agrarische bebouwing uit te breiden of te moderniseren. Verder kunnen via de Rood voor Rood-regeling nieuwe woningen worden gecreëerd, na sloop van (agrarische) bedrijfsbebouwing. Afhankelijk van de kwaliteitseisen die hieraan gesteld worden, kan dit leiden tot zowel een toename als een afname van de visuele verstening van het landschap. Als gevolg van nevenactiviteiten of functieverandering bij (vrijkomende) agrarische bedrijfsbebouwing kan behoefte bestaan aan nieuwe elementen zoals maneges, paardenbakken, volkstuinten, kampeermiddelen of zelfs windturbines. Deze nieuwe elementen kunnen, zonder voldoende sturing vanuit het beleid, de identiteit van het agrarisch landschap aanzienlijk aantasten ('verrommeling'), met name als gevolg van de grote diversiteit aan (deel)functies en de grote verscheidenheid aan inrichting en vormgeving van onbebouwde ruimten en gebouwde voorzieningen. Verandering en vernieuwing van de agrarische sector kan ook samengaan met herstel of versterking van de landschapsstructuur en ruimtelijke kwaliteiten, indien deze

aspecten in voldoende mate betrokken worden in de ontwikkeling en uitvoering van bedrijfsplannen.

Het landschapsbeeld wijzigt zich voorts als gevolg van veranderingen in de agrarische bedrijfsvoering. Afname van het graslandareaal en omschakeling naar andere teelten zoals sierteelt of tuinbouw zal leiden tot een verandering van het landschapsbeeld.

Nieuwe landgoederen

Initiatieven voor nieuwe landgoederen kunnen een landschappelijke meerwaarde genereren indien eisen worden gesteld aan de locatie, omvang en vormgeving van de gebouwen alsmede aan het ontwerp en het beheer van de buitenruimte. Indien dergelijke randvoorwaarden niet strikt worden gehanteerd ontstaat het risico van verrommeling en verstedelijking van het open landschap.

Bossen en natuurgebieden

Aanleg en inrichting van nieuwe natuur kan het landschapsbeeld zowel versterken als aantasten. Over het algemeen zal nieuwe natuur aansluiten bij het oorspronkelijke landschap. Met name aanleg van ecologische verbindingen in open gebieden, zal met de nodige zorgvuldigheid moeten plaatsvinden, om de karakteristieke openheid niet te verstoren.

Uitvoering landschapontwikkelingsplan (LOP)

Het LOP is in november 2008 vastgesteld. Twee belangrijke componenten van het plan zijn de visie en het uitvoeringsprogramma. In de visie steunt op twee pilaren:

1. landschapkenmerken die karakteristiek voor Salland zijn (de kwaliteiten);
2. de ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op het landschap.

De visie gaat uit van een levend landschap waar gewoond en gewerkt moet kunnen worden. De landschapkenmerken vormen het kader, waarbinnen de ontwikkelingen zich kunnen afspelen.

Het uitvoeringsprogramma koppelt uitvoeringsprojecten aan deze visie. De projecten zijn gericht op behoud en herstel van de landschapkenmerken en dragen op die manier bij aan de versterking van het Sallandse landschap.

8.2.3 Conclusie

Door verschillende ontwikkelingen is het landschapsbeeld voortdurend aan verandering onderhevig. De veranderingen kunnen zowel positieve als negatieve gevolgen hebben voor het landschap. Zolang deze veranderingen passen in de eeuwenoude structuren van het landschap, hoeft dit niet tot negatieve gevolgen te leiden.

In het bestemmingsplan kunnen voorwaarden aan ontwikkelingen worden gekoppeld, die bijdragen aan het behoud van de landschapsstructuren en -kenmerken en daarmee aan het waardevolle Sallandse landschap.

8.3 Cultuurhistorie

8.3.1 Huidige situatie

De ligging ten opzichte van de IJssel is voor een deel bepalend voor de cultuurhistorie in de gemeente Deventer. Daarnaast vormen de landgoederen (zoals Oud Rande, Nieuw Rande, Frieswijk, Overvelde en De Hoek) een belangrijk onderdeel van de cultuurhistorie van het landschap. De landgoederen van Deventer zijn recent geïnventariseerd. In bijlage 3 is deze inventarisatie opgenomen. In het zandgebied bevinden zich daarnaast veel verspreide

cultuurhistorisch waardevolle elementen in de vorm van hoeven, enken, lanen, houtwallen, zandpaden etc.

Dragers van de cultuurhistorie in de gemeente Deventer zijn daarnaast de oude buurtschappen die op de dekzandruggen zijn ontstaan. Ook de verschillende landgoederen vormen cultuurhistorische dragers. De buurtschappen en landgoederen hebben door sociaaleconomische ontwikkelingen (onder andere globalisering, netwerk-samenleving) enigszins aan sociale samenhang ingeboet, maar zijn nog steeds van grote betekenis als basis van het landschap van de gemeente Deventer.

In het oude agrarische cultuurlandschap komen nog relatief gave delen voor, zoals kampongginningen en essenlandschappen zoals de Linder Enk, historische boerderijen onder meer bij Oxe, Okkenbroek en Averlo, structuren en beplantingen. Het oude cultuurlandschap is door ruilverkaveling en schaalvergroting deels verdwenen. Ook de uitbreiding van de kernen en de aanleg van wegen heeft invloed gehad op het landschap. In het buitengebied van de gemeente Deventer is op diverse plaatsen nog karakteristieke bebouwing aanwezig zoals boerderijcomplexen. Boerderijen zijn karakteristiek voor de gemeente en daarmee vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol. De streekeigen bebouwing bepaalt in belangrijke mate het beeld van het buitengebied.

In het buitengebied van Deventer staat een aantal gebouwen met de monumentenstatus. Deze monumenten hebben een cultuurhistorische waarde voor het buitengebied. Daarnaast zijn er ook een aantal monumentale bomen die karakteristiek zijn voor het buitengebied.

Beschermde gezichten

In het plangebied komen twee elementen voor met een bijzondere cultuurhistorische waarde. Het gaat om het Overijssels Kanaal en het zichtbare deel van de spoorlijn Deventer Ommen. Deze gebieden hebben de status van beschermd gezicht en behoeven in het bestemmingsplan extra bescherming.

8.3.2 Ontwikkelingen

Door diverse ontwikkelingen kunnen de cultuurhistorisch waardevolle patronen worden aangetast of worden versterkt. Omdat cultuurhistorische en landschappelijke waarden een nauwe samenhang hebben, wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 8.2.2.

Daarnaast spelen op historische landgoederen ontwikkelingen. Het beheer en onderhoud van landgoederen is een kostbare aangelegenheid en kan niet meer alleen gefinancierd worden uit de oorspronkelijke inkomsten van landgoederen (pacht, houtoogst, en dergelijke). Landgoedeigenaren zijn op zoek naar nieuwe bronnen van inkomsten om het onderhoud van het landgoed te kunnen financieren. Nieuwe (neven)functies binnen de bestaande bebouwing en nieuwbouw kunnen hier mogelijkheden voor bieden.

De nieuwe functies kunnen door hun opbrengsten, bijdragen aan onderhoud en beheer van het landgoed, maar kunnen ook de cultuurhistorische kwaliteiten aantasten, als dit niet op een zorgvuldige wijze gebeurt.

8.3.3 Conclusie

In het plangebied komt een grote verscheidenheid aan cultuurhistorisch waardevolle elementen en bebouwing voor, die bescherming behoeven. Tegelijkertijd kan het bestemmingsplan het behoud en ontwikkeling van het cultuurhistorisch erfgoed stimuleren. De regelgeving is daarop afgestemd en is in paragraaf 4.4 weergegeven.

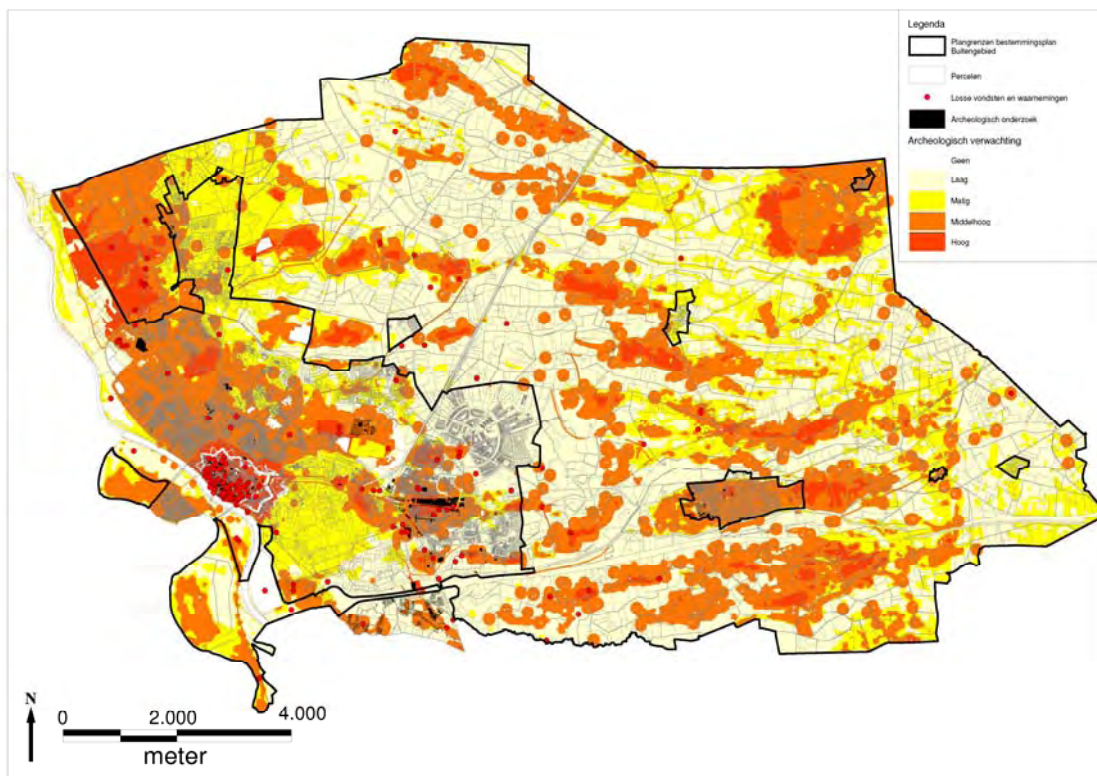
8.4 Archeologie

8.4.1 Huidige situatie en waardering

In het document 'onderbouwing van de archeologische verwachting' heeft de gemeente Deventer beschreven welke archeologische waarden en verwachtingswaarden in het buitengebied voorkomen. Dit document is opgenomen in bijlage 4. In deze paragraaf wordt de bestaande situatie kort beschreven en aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan bescherming kan bieden aan genoemde waarden.

Op de archeologische verwachtingskaart is aangegeven of de verwachting op archeologische vondsten laag, matig, middelhoog of hoog is. In het grootste deel van het buitengebied zijn de verwachtingswaarden laag of matig. Met name de oude bebouwingscomplexen, essen en kampen worden beschouwd als de gebieden met de hoogste verwachtingswaarden (verwachtingswaarden hoog of middelhoog). Alleen aan de middelhoge en hoge verwachtingswaarde is een beschermingsregime gekoppeld (op de kaart de oranje en rode gebieden).

Naast verwachtingswaarden komen in Deventer ook gebieden voor waarvan de archeologische waarde is vastgesteld. Het betreft archeologische vindplaatsen die opgenomen zijn in de Archeologische Monumentenkaart (AMK) als terrein van hoge archeologische waarde. Twee monumenten op de AMK zijn beperkt in omvang en nog zichtbaar in het landschap. Daarom worden deze als zichtbare archeologische monumenten onderscheiden: de Grote en Kleine Kiekenbelt. Afbeelding 8.1 geeft een beeld van de archeologische verwachtingswaarden en -vondsten.



Afbeelding 8.1 Archeologische verwachtingswaarden en archeologische vondsten

De wijze van bescherming van deze gebieden is in paragraaf 4.4.3 weergegeven.

8.4.2 Ontwikkelingen

In het buitengebied vinden ontwikkelingen plaats die het bodemarchief kunnen aantasten. In feite betreft dit alle ontwikkelingen die de bodem dieper dan 50 cm beroeren. Voorbeelden zijn: diepploegen, aanleg van drainage of leidingen, graven van sloten of het realiseren van funderingen (dieper dan 50 cm) van gebouwen. Ook de aanleg van verhardingen en bebouwing kan het bodemarchief aantasten, omdat de verstoring onomkeerbaar is en na realisatie in de meeste gevallen niet, of in alleen tegen relatief hoge kosten, alsnog onderzoek gedaan kan worden naar het bodemarchief ter plaatse. In de praktijk blijkt overigens dat het gangbare agrarisch grondgebruik en -bewerking normaal plaats kan vinden, omdat deze niet dieper dan 50 cm plaatsvindt.

8.4.3 Conclusie

Om tot een goede afweging te komen tussen het toelaten van ontwikkelingen en behoud van het archeologisch bodemarchief, zullen bepaalde ontwikkelingen die het bodemarchief kunnen schaden, aan een andere afweging worden onderworpen (zie ook paragraaf 4.4.3).

8.5 Conclusie

Op het gebied van landschap, cultuurhistorie en archeologie kent het plangebied vele kwaliteiten. Deze dienen enerzijds behouden en versterkt te worden, anderzijds moeten ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk blijven. Het bestemmingsplan zal daarom voor ontwikkelingen die genoemde kwaliteiten kunnen aantasten, een afwegingsmogelijkheid moeten bieden en randvoorwaarden moeten stellen, zodat een goede balans ontstaat tussen behoud en ontwikkeling.

Hoofdstuk 9 Ecologie

9.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen – wat ecologie betreft – moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

9.2 Toetsingskader en normstelling

Beleid

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

De Nota Ruimte geeft het beleidskader aan voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

Normstelling

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen,

aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert EL&I de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen:

- nesten van blauwe reiger, spechten, uilen en kraaiachtigen zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd;
- nesten van in bomen broedende roofvogelsoorten zijn jaarrond beschermd. Deze soorten zijn niet in staat een geheel eigen nest te bouwen en maken gebruik van oude kraaiennesten of nesten waar zij eerder gebroed hebben. Hier geldt dat er voldoende nestgelegenheid aanwezig moet blijven en dat niet elk kraaiennest in een territorium gespaard behoeft te worden bij een ingreep;
- nesten van grotendeels of geheel van menselijke activiteiten afhankelijke soorten (zoals ooievaar, torenvalk, kerkuil, steenuil, zwaluwen) zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd. Het vervangen, repareren of in de directe omgeving verplaatsen van een kast voor één van bovengenoemde soorten wordt niet gezien als een overtreding, zolang er maar nestgelegenheid beschikbaar blijft.

De Ffw is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Voor de gebiedsbescherming vormt de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) het juridisch kader. Onderzocht moet worden of de ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden (binnen en buiten plangebied). De Nb-wet onderscheidt drie soorten gebieden:

- a. door de minister van EL&I aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van EL&I aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

Onderzocht moet worden of het bestemmingsplan gevolgen heeft voor de aangewezen gebieden (verslechtering of verstoringstoets). Voor nieuwe bestemmingsplannen die significante gevolgen voor het betrokken gebied kunnen hebben, moet een 'passende beoordeling' worden gemaakt van de gevolgen die het plan voor het gebied kan hebben. Een dergelijke beoordeling kan achterwege blijven, indien reeds eerder een relevante beoordeling is gemaakt, het bestemmingsplan een 'herhaling' of 'voortzetting' van een vroeger plan is en een nieuwe beoordeling geen nieuwe gegevens en inzichten zou opleveren. Indien uit de 'passende beoordeling' blijkt dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet kunnen worden ontzien, zal aan het bestemmingsplan – vanwege de Natuurbeschermingswet 1998 – goedkeuring worden onthouden. Dit tenzij uit de beoordeling blijkt dat er geen alternatieven zijn en er voor het project dwingende redenen bestaan van groot openbaar belang, daaronder begrepen redenen van sociale of economische aard².

Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurmonumenten hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen. Het kan gaan om gebieden met zeldzame plant- en/of diersoorten, maar ook om gebieden die door hun ontstaansgeschiedenis, bodembouw of landschappelijke schoonheid waardevol zijn.

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten handelingen te (doen) verrichten, die schadelijk kunnen zijn voor het natuurschoon, het landschap, de natuurwetenschappelijke waarde, de dieren en de planten in deze gebieden. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan wordt nagegaan of de Nb-wet de uitvoering van het plan in de weg staat. Dit zal zich voordoen, wanneer de uitvoering van het plan tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning zal worden verkregen.

9.3 Huidige natuurwaarden

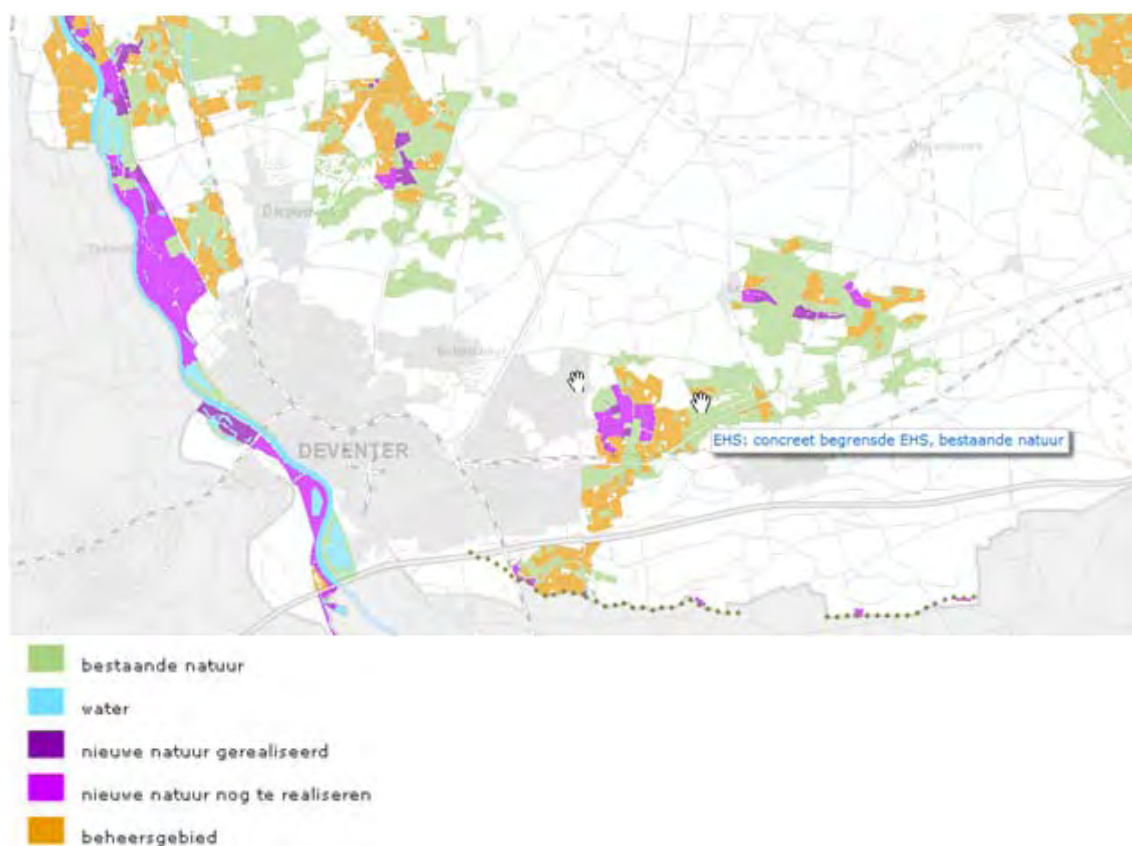
Natuurwaarden zijn vaak gebonden aan de verschillende landschappen. Veel natuurwaarden komen voor in de grote bos- en landgoederengebieden, de open gebieden en de uiterwaarden van de IJssel. In het kleinschalige agrarische cultuurlandschap zijn veel verspreide bosjes en landschapselementen aanwezig met veel natuurwaarden.

9.4 Toetsing

Gebiedsbescherming

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

In het plangebied liggen verschillende gebieden die deel uitmaken van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Het gaat deels om bestaande natuur en deels om nog te realiseren natuur, zoals in figuur 9.1 is te zien.



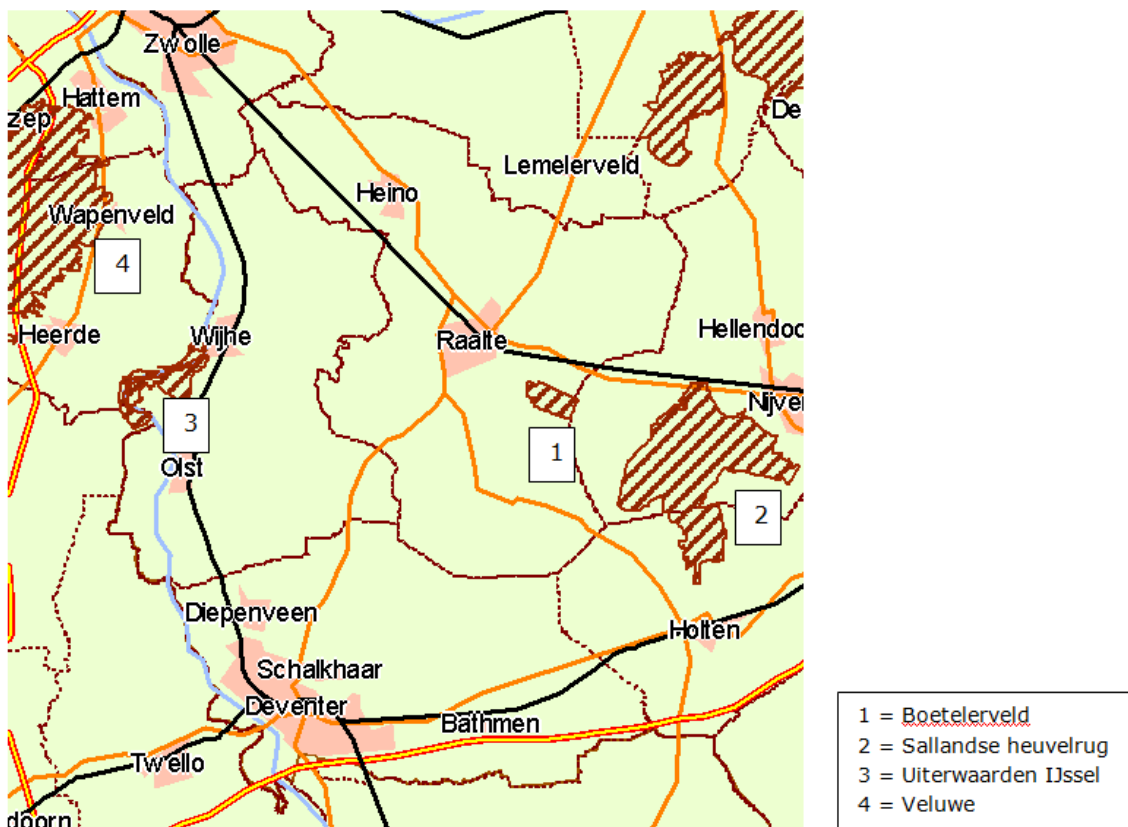
Figuur 9.1 Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (bron: Provincie Overijssel, Omgevingsvisie Overijssel)

Natuurbeschermingswetgebieden

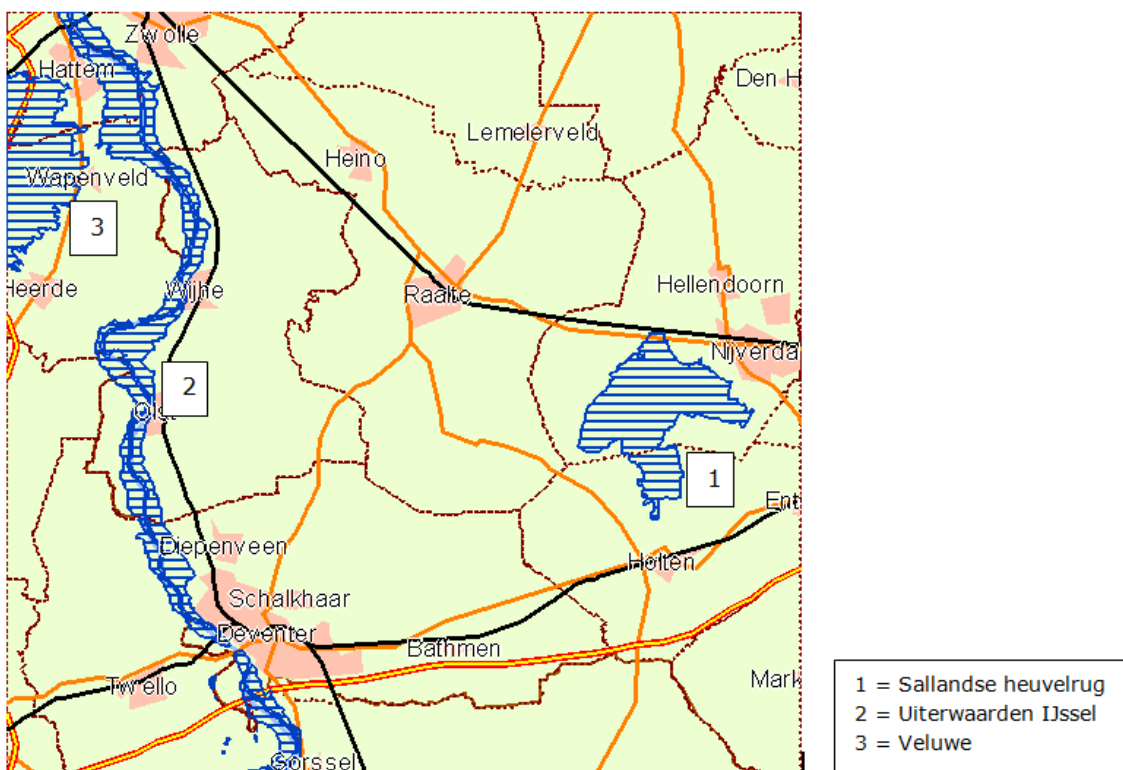
In het plangebied ligt een beschermd natuurmonument; de Oostermaet (zie figuur 9.2). In het plangebied ligt daarnaast een deel van het Vogelrichtlijngebied Uiterwaarden IJssel. In de omgeving van het plangebied liggen nog enkele Habitatrichtlijngebieden (Boetelerveld, Uiterwaarden IJssel, Sallandse heuvelrug, en Veluwe, zie figuur 9.3) en Vogelrichtlijngebieden (Sallandse Heuvelrug, Veluwe, zie figuur 9.4).



Figuur 9.2 Beschermd Natuurmonument Oostermaet (bron: Gebiedendatabase Ministerie van EL&I)



Figuur 9.3 Habitatrichtlijngebieden (bron: Natuurloket)



Figuur 9.4 Vogelrichtlijngebieden (bron: Natuurloket)

De gebieden zijn hieronder nader omschreven.

Uiterwaarden IJssel

De Uiterwaarden IJssel omvatten het merendeel van de buitendijkse delen van het rivierengebieden van de IJssel; de hoofdstroom zelf is niet in het richtlijngebied meebegrensd. De IJssel is in zijn geheel aangemeld als Vogelrichtlijngebied. Een beperkt deel is aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Een aantal vrijwel onvergraven en reliëfrijke uiterwaarden zoals Cortenoever, Rammelwaard, Ravenswaard en Scherenwelle, vormt hier een kleinschalig oud cultuurlandschap met daarin stroomdalgraslanden, Kievitsbloemhooilanden en glanshaverhooilanden. Andere reliëfrijke delen en gebieden die aansluiten op de zandgronden zijn van belang vanwege hardhoutoobos. De IJsselmonding is van belang voor rivierfonteinkruid. De uiterwaarden IJssel is een belangrijk broedgebied voor soorten van natte, ruige graslanden (porseleinhoen, kwartelkoning) en drijvende waterplantenvegetaties (zwarte stern). En is daarnaast van enig belang voor soorten van bosrijke watergebieden met voldoende vis (aalscholver, ijsvogel). Ook is het gebied belangrijk als rust- en foerageergebied voor aalscholver, kleine zwaan, wilde zwaan, kolgans, smient, slobeend, tafeleend, nonnetje, grote zaagbek, meerkoet, Kievit, grutto en reuzenster en van belang voor fuut, kleine zilverreiger, lepelaar, grauwe gans, krakeend, wintertaling, wilde eend, pijlstaart, kuifeend, visarend, slechtvalk, scholekster en tureluur. Voor de wilde zwaan, kolgans, Kievit en de grutto is het één van de belangrijkste gebieden in Nederland.

De 'Uiterwaarden IJssel' zijn als speciale beschermingszone onder zowel de Vogelrichtlijn als de Habitatrichtlijn aangemerkt.

Het gebied is als speciale beschermingszone onder de Habitatrichtlijn aangewezen voor de volgende natuurlijke habitattypen:

- van nature eutrofe meren met vegetatie van het type Magnopotamion of Hydrocharition (H3150);
- submontane en laagland rivieren met vegetaties behorend tot het Ranunculion fluitantis en het Callitriche-Batrachion (H3260);
- rivieren met slikoevers met vegetaties behorend tot het Chenopodium rubri p.p. en Bidentation p.p. (H3270);
- * kalkminnend grasland op dorre zandbodem (H6120);
- voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland, en van de montane en alpiene zones (H6430);
- laaggelegen schraal hooiland (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) (H6510);
- * bossen op alluviale grond met *Alnus glutinosa* en *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) (H91E0);
- gemengde oeverformaties met *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Fraxinus excelsior* of *Fraxinus angustifolia* langs grote rivieren (*Ulmion minoris*) (H91F0).

Daarnaast zijn de uiterwaarden aangewezen voor de volgende soorten (prioritaire soorten aangeduid met een sterretje):

- bittervoorn (H1134);
- grote modderkruiper (H1145);
- kleine modderkruiper (H1149);
- rivierdonderpad (H1163);
- kamsalamander (H1166);
- bever (H1337).

De 'Uiterwaarden IJssel' zijn als speciale beschermingszone onder de Vogelrichtlijn aangewezen voor de vogelsoorten kleine zwaan, wilde zwaan, nonnetje, porseleinhoen, kwartelkoning, zwarte stern en ijsvogel.

Door de minister van EL&I zijn delen van de IJsseluiterswaarden in 1995 aangewezen als staatsnatuurmonument. In het aanwijzingsbesluit is aangegeven dat de IJsseluiterswaarden hun grote botanische betekenis ontleen aan het voorkomen van meerdere, specifiek aan het riviereengebied gebonden plantengemeenschappen en plantensoorten. De ornithologische betekenis van het natuurmonument blijkt uit de grote diversiteit aan broedvogels.

Beschermd natuurmonument Oostermaet

Het beschermd natuurmonument is onderdeel van het landgoed Oostermaet. Het gebied is een voormalig beekdal met delen van aangrenzende dekzandruggen, een vochtige bosweide, omgeven door een houtwal, een elzenhakhoutbosje en enkele hogere delen met een heischraal grasland en een loofbos. Deze variatie in milieuomstandigheden is de basis voor de gevarieerde soortenrijkdom in het gebied. Er heeft zich een aantal plantengemeenschappen ontwikkeld waarvan minder algemene tot zeldzame plantensoorten deel uitmaken. Het natuurmonument is bovendien van groot belang aanwezig rijke paddestoelenflora, waaronder een aantal minder algemene soorten zoals het vuurzwammetje, de berkridderzwam, rode boleet en de kerntrilzwam. Het natuurmonument fungeert als broedgebied voor een groot aantal vogelsoorten, waaronder minder algemene tot zeldzame soorten, zoals gekraagde roodstaart, boompieper en geelgors en fungeert tevens als foerageergebied voor uilen en roofvogels, zoals bosuil, havik en buizerd. Het gebied is tevens van belang als leef- en voortplantingsgebied voor diverse soorten amfibieën en reptielen, zoals levendbarende hagedis en kleine watersalamander. Het natuurmonument is mede door de vele abiotische microgradiënten en het kleinschalig patroon van bloemrijk grasland, struwelen en bosschages van bijzonder belang voor insecten, waaronder minder algemene tot zeldzame (nacht)vlieder- en loopkeversoorten, zoals de aardbeivlieder, kleine ijsvogelvlieder, lederloopkever en slakkenroofkever.

Boetelerveld

Het Boetelerveld ligt ten zuidoosten van Raalte en ten westen van de Sallandse Heuvelrug. Het gebied herbergt de laatste vochtige heide met gewone dophei (*Erica tetralix*) in Salland. In het reservaat zijn, naast de uitgestrekte natte en vochtige heide en de vochtige grove dennenbossen, ook kleine oppervlakten aanwezig met blauwgrasland, zwak gebufferde vennen, heischraal grasland en jeneverbesstruweel. Het bos in het centrale deel verdeelt het natte heidegebied in twee stukken.

Het gebied is als speciale beschermingszone onder de Habitatrictlijn aangewezen voor de volgende natuurlijke habitattypen (prioritaire habitattypen aangeduid met een sterretje):

- oligotrofe tot mesotrofe stilstaande wateren met vegetatie behorend tot het Littorelletalia uniflorae en/of Isoëto-Nanojuncetea (H3130);
- noord-Atlantische vochtige heide met *Erica tetralix* (H4010);
- *juniperus communis*-formaties in heide of kalkgrasland (H5130);
- * soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa) (H6230);
- grasland met *Molinia* op kalkhoudende, venige, of lemige kleibodem (*Molinia caerulea*) (H6410);
- slenken in veengronden met vegetatie behorend tot het Rhynchosporion (H7150).

Daarnaast is Boetelerveld aangewezen voor de volgende soorten (prioritaire soorten aangeduid met een sterretje):

- kamsalamander (H1166);
- drijvende waterweegbree (H1831).

Sallandse Heuvelrug

De Sallandse Heuvelrug wordt gevormd door een glaciële zandrug die een totale lengte heeft van veertien en een variabele breedte van ongeveer 1 tot 6 km. In het sterk geaccidenteerde terrein bevatten de heuveltoppen (gemiddelde hoogte tussen de 45 en 70 m boven NAP) grote, aaneengesloten struikheibegroeiingen met enkele jeneverbesstruwelen en zure vennen. In de lagere delen en op de flanken van de heuvelrug komt een vochtiger heidetype voor, waaronder ook een hellingveentje. De flanken van de stuwwal zijn grotendeels begroeid met naaldbos, loofbos en gemengd bos van verschillende leeftijden.

De Sallandse Heuvelrug is als speciale beschermingszone onder zowel de Vogelrichtlijn als de Habitatrichtlijn aangemerkt.

Het gebied is als speciale beschermingszone onder de Habitatrichtlijn aangewezen voor de volgende natuurlijke habitattypen (prioritaire habitattypen aangeduid met een sterretje):

- dystrofe natuurlijke poelen en meren (H3160);
- noord-Atlantische vochtige heide met *Erica tetralix* (H4010);
- droge Europese heide (H4030);
- *juniperus communis*-formaties in heide of kalkgrasland (H5130);
- * soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa) (H6230);
- * actief hoogveen (H7110).

Daarnaast is Sallandse Heuvelrug aangewezen voor de volgende soorten (prioritaire soorten aangeduid met een sterretje):

- kamsalamander (H1166).

De Sallandse Heuvelrug is als speciale beschermingszone onder de Vogelrichtlijn aangewezen voor de vogelsoorten korhoen, nachtzwaluw en roodborsttapuit.

Veluwe

De Veluwe bestaat overwegend uit droge bossen, droge en natte heide, vennen en stuifzanden. In de voorlaatste ijstijd, zo'n 150.000 jaar geleden, duwden de ijslobben van het landijs enorme hoeveelheden door de rivieren aangevoerd zand en grond voor zich uit en opzij en vormden zo de stuwwallen. Hoewel de hoogteverschillen sindsdien door wind en water zijn afgevlakt, reiken de hoogste delen van de Veluwe tot ruim 100 m boven NAP. Tot 1900 was de Noord-Veluwe één uitgestrekt stuifzandgebied. Tegenwoordig is er in totaal nog 1.400 ha stuifzand op de Veluwe. Bij Kootwijk is één van de grootste actieve stuifzandgebieden van Europa. Plaatselijk komen in de heiden natte (onder andere Leemputten bij Staverden) of droge (onder andere Harskamp) heischrale graslanden, jeneverbesstruwelen, vennen, natte heide en hoogveenkernen (Mosterdveen) voor. In het beekdal van de Hierdense en Staverdense Beek worden schraallanden aangetroffen. Langs de randen van de Veluwe ontspringen de (sprengen)beken, waar beekvegetaties en zeer plaatselijk bronbossen voorkomen.

Het gebied is als speciale beschermingszone onder de Habitatrichtlijn aangewezen voor de volgende natuurlijke habitattypen (prioritaire habitattypen aangeduid met een sterretje):

- psammofiele heide met *Calluna* en *Genista* (H2310);
- psammofiele heide met *Calluna* en *Empetrum nigrum* (H2320);
- open grasland met *Corynephorus*- en *Agrostis*-soorten op landduinen (H2330);
- oligotrofe tot mesotrofe stilstaande wateren met vegetatie behorend tot het *Littorelletalia uniflorae* en/of *Isoëto-Nanojuncetea* (H3130);
- dystrofe natuurlijke poelen en meren (H3160);
- submontane en laagland rivieren met vegetaties behorend tot het *Ranunculion fluitantis* en het *Callitrichio-Batrachion* (H3260);

- noord-Atlantische vochtige heide met *Erica tetralix* (H4010);
- droge Europese heide (H4030);
- *juniperus communis*-formaties in heide of kalkgrasland (H5130);
- * soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa) (H6230);
- grasland met *Molinia* op kalkhoudende, venige, of lemige kleibodem (*Molinion caeruleae*) (H6410);
- * actief hoogveen (H7110);
- slenken in veengronden met vegetatie behorend tot het *Rhynchosporion* (H7150);
- atlantische zuurminnende beukenbossen met *Ilex* en soms ook *Taxus* in de ondergroei (*Quercion robori-petraeae* of *Ilici-Fagenion*) (H9120);
- sub-Atlantische en midden-Europese wintereikenbossen of eikenhaagbeukenbossen behorend tot het *Carpinion-betuli* (H9160);
- oude zuurminnende eikenbossen op zandvlakten met *Quercus robur* (H9190);
- * bossen op alluviale grond met *Alnus glutinosa* en *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) (H91E0).

Daarnaast is de Veluwe aangewezen voor de volgende soorten (prioritaire soorten aangeduid met een sterretje):

- gevlekte witsnuitlibel (H1042);
- vliegend hert (H1083);
- beekprik (H1096);
- rivierdonderpad (H1163);
- kamsalamander (H1166);
- meervleermuis (H1318);
- drijvende waterweegbree (H1831).

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997, www.ravon.nl, FLORON, 2002, de Atlas van de Nederlandse Zoetwatervissen en www.waarneming.nl) waarin de waarnemingen zijn aangegeven.

Planten

De licht beschermde brede wespenorchis heeft honderden groeiplaatsen in het plangebied tussen de laanbeplanting, in de berm en/of in groenstroken. Groeiplaatsen van de licht beschermde zwanenbloem zijn op vele plaatsen in de sloten aanwezig. De ruige plantsoenen in het plangebied bieden groeiplaatsen aan de beschermde grote kaardenbol, diverse klokjessoorten en dergelijke.

Op de landgoederen en/of natuurgebieden in het plangebied komen zwaarder beschermde en meer bijzondere soorten voor. In de vochtige graslandvegetaties komen soorten als addertong, dotterbloem, pinksterbloem, moerasviooltje, gevlekte rietorchis en grote keverorchis (Rode Lijstsoort) voor. De schralere vegetaties worden gekenmerkt door bosaardbei (Rode Lijstsoort), tormentil, stijve ogentroost, en gewone veldbies. Langs watergangen worden soorten als holpijp, cyperzegge, gele lis, waterzuring, echte valeriana en moeraswalstro aangetroffen. In de watergangen en poelen komen grote lisdodde, grote waterweegbree en cyperzegge voor. Op de zandgronden worden onder andere koningsvaren, jeneverbes, struik- en dopheide aangetroffen.

In de delen van het plangebied nabij de IJssel komen eveneens beschermde en bijzondere soorten voor. Vooral oude, licht zavelige, steile dijken die jaarlijks gemaaid worden, bevatten op een aantal plaatsen zeer bloemrijke graslanden met zeldzame stroomdalsoorten. Een van de in dit opzicht beste dijktrajecten is het gedeelte tussen Olst en Deventer, met onder meer

moeslook, bevertjes, karwijvarkenskervel, kleine pimpernel, gewone agrimonie, veldsalie, kleine ruit, duifkruid (allen Rode Lijstsoorten) en weidegeelster. Deze laatste is in ons land vrijwel beperkt tot het IJsseldal, waar ze trouwens ook is aan te treffen in tamelijk zwaar bemeste graslanden. Een andere zeldzame soort op dijken in het IJsseldal is de distelbremraap (Rode Lijstsoort), vooral in de omgeving van Deventer.

Vogels

In het plangebied broeden verschillende vogelsoorten van bos, water en tuin. Met name de landgoedbossen en erfbeplantingen zijn erg belangrijk voor de vogels. In de bossen komen soorten voor als boompieper, geelgors, fluitier en gekraagde roodstaart. In het plangebied komen ook diverse uilen en roofvogels voor, waaronder bosuil, kerkuil, boomvalk, sperwer, havik en buizerd. Verder kunnen genoemd worden: graspieper, zwarte roodstaart, zwarte specht, huiszwaluw, ijsvogel, holenduif en groene specht.

De uiterwaarden van de IJssel zijn een belangrijk broedgebied voor soorten van natte, ruige graslanden (porseleinhoen, kwartelkoning) en drijvende waterplantenvegetaties (zwarte stern). En zijn daarnaast van enig belang voor soorten van bosrijke watergebieden met voldoende vis (aalscholver en ijsvogel).

Ook is het gebied belangrijk als rust- en foerageergebied voor aalscholver, kleine zwaan, wilde zwaan, kolgans, smient, slobbeend, tafeleend, nonnetje, grote zaagbek, meerkoet, kievit en grutto en van belang voor fuut, kleine zilverreiger, lepelaar, grauwe gans, krakeend, wintertaling, wilde eend, pijlstaart, kuifeend, visarend, slechtvalk, scholekster en tureluur. Voor de wilde zwaan, kolgans, kievit en de grutto is het één van de belangrijkste gebieden in Nederland.

Zoogdieren

In het plangebied komen voor de licht beschermde soorten als egel, mol, bosspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, konijn, haas, vos en ree maar ook eekhoorn, boommarter en waterspitsmuis. Tevens zijn uit het hele gebied waarnemingen bekend van de beschermde steenmarter. Vooral ten zuiden van de A1 nabij de Dortherbeek zijn waarnemingen van dassen bekend.

In het plangebied komen tevens vleermuizen voor. In het gebied zijn onder andere laatvlieger, ruige dwergvleermuis, watervleermuis en rosse vleermuis waargenomen. De vleermuizen gebruiken bebouwing en oudere bomen als vaste verblijfplaatsen. De groenstructuren in het plangebied kunnen tevens onderdeel zijn van vaste vliegroutes en foeragegebieden.

Amfibieën

Algemene, licht beschermde amfibieën als bruine kikker, middelste groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad komen voor in het hele plangebied. Deze soorten leven in de watergangen en poelen in het plangebied en gebruiken het plangebied (bebouwing, tuinen, bos- en heidelandenschappen etc.) als schuilgelegenheid en winterverblijfplaats.

In het plangebied is de zwaar beschermde kamsalamander waargenomen. Deze soort heeft een voorkeur voor kleinschalige landschappen met bospercelen, heggen en struwelen. Het voortplantingsbiotoop bestaat voornamelijk uit matig voedselrijke tot voedselrijke, stilstaande wateren met een goed ontwikkelde onderwatervegetatie. Veel vindplaatsen zijn beek- of rivierbegeleidend, zoals langs de IJssel.

Waar hoog gelegen uiterwaarden grenzen aan oude strangen en kolken of voorzien zijn van poelen, vinden soorten als kamsalamander, knoflookpad en rugstreeppad een geschikt leefgebied. De kamsalamander is langs de IJssel beperkt tot een aantal hogere uiterwaarden. De knoflookpad is eveneens zeldzaam in het IJsseldal. Ze overwintert in akkers en stuifzandkoppen van oude rivierduinen. De rugstreeppad is een pioniersoort, die te vinden is

op allerlei zandige oevers langs de rivier.

Reptielen

Op enkele plekken komt in het plangebied de levendbarende hagedis voor. Deze soort leeft bij voorkeur op enigszins vochtige heide of heide met vennen en in structuurrijke weg- en spoorbermen en ruigten. Hiernaast komt de ringslang in kleine aantallen voor.

Vissen

In het plangebied komen de kleine en grote modderkruiper, rivierdonderpad en bittervoorn voor. Nevengeulen en strangen van de IJssel herbergen veel vissoorten, zoals zwaar beschermde bittervoorn en rivierdonderpad, die hier paaien en opgroeien. De zwaar beschermde grote modderkruiper kan worden aangetroffen in stilstaande of langzaam stromende wateren, zoals sloten, vennen, plassen en meanders. De matig beschermde kleine modderkruiper komt in een groot aantal watertypen voor, zoals sloten, beekjes en meren.

Insecten

Met name in de natuurgebieden, zoals Oostermaet, zijn het bloemrijk grasland, struwelen en bosschages van bijzonder belang voor insecten, waaronder minder algemene tot zeldzame (nacht)vlinder- en loopkeversoorten, zoals de aardbeivlinder (Rode Lijst), kleine ijsvogelvlinder (Rode Lijst), lederloopkever en slakkenroofkever.

Paddenstoelen

Plaatselijk is ook een rijke paddenstoelenflora aanwezig. Van het beschermd natuurmonument Oostermaet is bekend dat daar de minder algemene soorten vuurzwammetje, berkridderzwam, rode boleet en kerntrilzwam voorkomen.

Tabel 9.1 Indicatie van beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw	tabel 1		brede wespenorchis, zwanenbloem en grote kaardenbol egel, mol, bosspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, konijn, haas, vos, ree, wezel, hermelijn* en bunzing bruine kikker, middelste groene kikker, gewone pad en kleine watersalamander
ontheffingsregeling Ffw	tabel 2		grote keverorchis steenmarter kleine modderkruiper, rivierdonderpad
	tabel 3	bijlage 1 AMvB	das grote modderkruiper*, bittervoorn*
		bijlage IV HR	alle vleermuizen (laatvlieger* en rosse vleermuis*) kamsalamander*, rugstreeppad*, knoflookpad*
	vogels	cat. 1 t/m 4	
cat. 5			bosuil, gekraagde roodstaart, groene specht* en zwarte specht

* Rode Lijstsoorten.

Verwachte ontwikkelingen

De belangrijkste ontwikkelingen die in het kader van dit bestemmingsplan kunnen worden verwacht met betrekking tot natuur, betreffen de verdere realisering van de EHS en agrarische ontwikkelingen, zoals ontwikkelingen die zich in het kader van het reconstructiebeleid voordoen, maar ook de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor vrijkomende agrarische bebouwing, Rood voor Rood en dergelijke.

Toetsing

Gebiedsbescherming

De gerealiseerde delen van de EHS worden als natuur bestemd. Nieuw te realiseren natuur wordt via een nadere afweging mogelijk gemaakt.

Overige ontwikkelingen die zich in het plangebied voordoen, mogen de bestaande natuur niet aantasten en de nieuw te realiseren natuur niet onmogelijk maken.

Op basis van de bevindingen uit het planMER (Arcadis, december 2009, kan gesteld worden dat de beschikbare ontwikkelruimte voor intensieve veehouderijbedrijven vooral wordt beperkt door natuur- en milieuwetgeving. Vooral door de Natuurbeschermingswet 1998 en de Wet geurhinder en veehouderij wordt de ontwikkelruimte voor intensieve veehouderijen aanzienlijk beperkt. Als gevolg van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, zijn geen significante effecten op Natuurbeschermingswetgebieden te verwachten.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard en maakt gebruikelijke agrarische activiteiten mogelijk. Er wordt bijvoorbeeld geen ruimte geboden voor grootschalige nieuwbouw of ingrijpende wijzigingen in het agrarische grondgebruik die ten koste gaan van de instandhouding van soorten. Formeel dient voor alle werkzaamheden (bijvoorbeeld slootdemping, nieuwe agrarische bebouwing) door de initiatiefnemer te worden bezien of ontheffing moet worden aangevraagd op grond van de Ffw. Op welke soorten deze aanvraag betrekking heeft, hangt af van de situatie ter plaatse en dient direct voorafgaand aan de ingreep te worden vastgesteld. Bij deze toekomstige ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het volgende:

- er zal geen ontheffing nodig zijn voor de tabel 1-soorten waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Ffw geldt.

Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Hiervoor is geen standaardperiode, het gaat erom of er een broedgeval is. Verstoring van broedende vogels is verboden. Verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken, zijn jaarrond beschermd. Slechts een beperkt aantal soorten bewoont het nest permanent of keert elk jaar terug naar hetzelfde nest. Deze soorten staan vermeld in categorie 1 t/m 4 van de 'Aangepaste lijst van jaarrond beschermde vogelnesten' (Ministerie van LNV, 2009). Indien de werkzaamheden effect hebben op deze soorten is een ontheffing nodig. Voor vogels kan alleen een ontheffing worden verleend op grond van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn³. De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest of zijn in staat om een nieuw nest te maken. Deze vogelnesten voor eenmalig gebruik zijn alleen tijdens het broedseizoen beschermd. Voor deze soorten⁴ is geen ontheffing nodig, indien werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden of maatregelen zijn getroffen om te voorkomen dat deze soorten zich vestigen tijdens het broedseizoen. Buiten het broedseizoen mag van deze soorten het nest worden verplaatst of verwijderd.

- De kleine modderkruiper, grote keverorchis, steenmarter (tabel 2), grote modderkruiper, bittervoorn (beide tabel 3, bijlage 1 AMvB), vleermuizen, kamsalamander, knoflookpad, rugstreeppad (allen tabel 3, bijlage IV HR) en vogels met een vaste nestplaats binnen toekomstige ontwikkelingslocaties zijn aanwezig. Indien voorafgaand aan een toekomstige ruimtelijke ontwikkeling aan de hand van veldonderzoek vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen van deze soorten worden vastgesteld en aangetast

worden door deze ontwikkeling, dan dient overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen.

- De rivierdonderpad komt buitendijks voor en in de Schipbeek. Hier worden geen toekomstige ontwikkelingen voorzien die de rivierdonderpad kunnen schaden.

Ter behoud van de ecologische kwaliteiten in het gebied zijn de volgende sectorale beleidslijnen relevant:

- behoud en bescherming en verbetering van de bestaande natuurgebieden en gebieden met natuurwaarden;
- behoud van de bijzondere biotopen voor planten, weidevogels, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen, insecten en overige soorten;
- behoud van de goede waterkwaliteit en de afwisselende biotopen is essentieel voor behoud van verschillende soortengroepen (zwaar beschermde soorten) als zoogdieren, vogels, vissen, amfibieën en planten;
- realiseren van de EHS en het op onderdelen versterken hiervan met een accent op 'natte onderdelen' en op verbetering van de ruimtelijke samenhang en de milieukwaliteit;
- het verbinden van de verschillende gebieden (ook omliggende gebieden in andere gemeenten) vergroot de biodiversiteit.

9.5 Conclusie

Met in achtneming van het bovenstaande beleidslijnen en de voorwaarden (zoals vermeld onder gebieds- en soortenbescherming) bij toetsing van toekomstige ontwikkelingen, kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor de beschermde natuurgebieden en aangewezen habitattypen en -soorten binnen het plangebied.

Hoofdstuk 10 Landbouw

10.1 Inleiding

Het totale grondgebied van de gemeente Deventer bedraagt ongeveer 13.370 ha. In 2003 was bijna 9.000 ha hiervan in agrarisch gebruik, 1.550 ha van het grondgebied bestaat uit bos- en natuurterreinen. Een groot deel van deze gronden wordt gebruikt als weiland en een kleiner deel als akkerbouwgrond.

Om een goed beeld te krijgen van de agrarische sector is een agrarische enquête uitgezet. De enquête is toegezonden aan de adressen waar een milieuvergunning of melding voor een agrarisch bedrijf van toepassing is. In de enquête is onder meer gevraagd naar de huidige bedrijfsomvang en toekomstplannen. Ook is de mogelijkheid gegeven om een schetsje van een gewenst bouwblok mee te sturen. Van deze mogelijkheid is door veel bedrijven gebruikgemaakt. De enquêtes zijn gebruikt om de bedrijfsomvang in Nge's (Nederlandse grootte-eenheid) te berekenen en aan de hand daarvan de bouwblockgrootte toe te kennen (zie ook de beleidsuitgangspunten).

Er zijn rond de 460 enquêtes verstuurd, waarvan op ongeveer driekwart een reactie is gekomen. De hierna volgende gegevens zijn gebaseerd op deze ingediende enquêtes.

Om te voorkomen dat de enquêtegegevens verouderd zouden zijn, is in 2010 de mogelijkheid aan ondernemers geboden om in individuele gesprekken hun huidige situatie en toekomstplannen nader toe te lichten en desgewenst te actualiseren. Hiervan is op grote schaal gebruikgemaakt. De informatie die deze overlegronde heeft opgeleverd, is gelijktijdig met de inspraakprocedure verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

10.2 Huidige situatie

Type agrarische bedrijven

Rond de 70-75% van de agrarische bedrijven in de gemeente bestaat uit melkrundveehouderijen. De intensieve veehouderij en de paardenhouderij vertegenwoordigen beide rond de 10% van de bedrijven. De overige bedrijven zijn een aantal akkerbouwbedrijven, schapen- en/of geitenhouderijen, tuinbouwbedrijven en boomkwekerijen. Daarnaast komen veel kleine, hobbymatige bedrijfjes voor. Dit zijn afbouwende bedrijven of (opstartende) kleinere bedrijven. Opvallend is de toename van het aantal paarden en kleine (vaak hobbymatige) paardenhouderijen.

Binnen de gemeente zijn nog relatief veel kleine agrarische bedrijven aanwezig (<40 Nge). Het betreft hier veelal afbouwende bedrijven. Daarnaast heeft ruim 40% van de agrarische bedrijven een omvang van meer dan 70 Nge, dit zijn in principe de bedrijven die nu voldoende omvang hebben om op de langere termijn te kunnen blijven voortbestaan. Deze bedrijven hebben voor het overgrote deel ook aangegeven uit te willen breiden in de toekomst. Overigens is dit door onder andere milieuwetgeving of de ligging van het bedrijf (in de lintbebouwing, of naast een burgerwoning) niet altijd mogelijk.

De intensieve veehouderijen zijn in meer of mindere mate middelgrote bedrijven. De kleinere bedrijven zitten vooral in de categorieën paardenhouderij, de boomkwekerijen en schapen- en/of geitenhouderijen.

Nevenactiviteiten

Een landelijke trend is dat een toenemend aantal agrariërs andere (niet-agrarische) activiteiten gaan ontplooiën mede als gevolg van marktontwikkelingen en milieuregelgeving. De mogelijkheden een aanvullend inkomen te verwerven, liggen binnen de landbouw zelf zoals het zelf bereiden en verkopen van kaas en andere zuivelproducten. Daarnaast kunnen agrariërs bijvoorbeeld recreatie en toerisme combineren met hun bedrijf.

Uit de enquête blijkt dat in de gemeente Deventer nevenactiviteiten in beperkte mate aanwezig zijn. Agrarische bedrijven richten zich met nevenactiviteiten op de meer traditionele aspecten, zoals bed & breakfast, verhuur van vakantiewoning(en), loonactiviteiten, verbouw en verkoop van streekproducten, koffie- en/of theeschenkerij of caravanstalling (vaak in stallen). Ook is er een boerderijmuseum en kinderopvang in het buitengebied aanwezig.

10.3 Ontwikkelingen

Allerlei macro-economische en maatschappelijke ontwikkelingen zullen een doorwerking hebben in de landbouwsector en het plangebied. Deze ontwikkelingen leiden tot het verminderen van het aantal bedrijven, de toename van de productie per bedrijf en de omschakeling naar andere bedrijfstypen.

Vermindering aantal bedrijven

De extra investering die het landbouwmilieubeleid met zich meebrengt kan leiden tot een afname van het aantal agrarische bedrijven. Ook de ongunstige opvolgingssituatie in de landbouw, schaalvergroting van bedrijven en het beslag op de grond voor niet agrarische doeleinden, zoals natuurontwikkeling, woningbouw, industrie, sport en recreatie, dragen bij aan de afname van het aantal bedrijven.

Toename productie per bedrijf

De gemiddelde productieomvang (in Nge's) zal naar verwachting toenemen. Deze toename is zowel een gevolg van het verdwijnen van de kleinere bedrijven als van de toename van de productieomvang op de blijvende bedrijven.

Omschakeling bedrijfstypen

In het verleden zijn structuurveranderingen en verminderde bedrijfsresultaten voor een belangrijk deel opgevangen door een gedeeltelijke omschakeling naar intensieve veehouderij of een vorm van vleesveehouderij (rundvee of schapen). Deze sectoren bieden echter steeds minder perspectieven. Een gedeeltelijke omschakeling naar intensieve veehouderij en vleesveehouderij is dan ook bijna geen reëel perspectief meer, specialisatie is hierbij een noodzaak. Voor een aantal bedrijven is een (gedeeltelijke) omschakeling naar productierichtingen met geen of slechts een lichte vorm van marktordening een perspectief, zoals de vollegrondsgroenteteelt, de teelt van een aantal nieuwe gewassen (bepaalde

oliehoudende gewassen, hennep) of de aanleg van productiebos. Daarnaast bestaan regelingen voor tijdelijke en meer permanente braakligging. Ook voor wat betreft het beheer van natuur en landschap door de landbouw en het stimuleren van biologisch en ecologische landbouwvormen zal het beleid worden geïntensiveerd.

In de huidige agrarische sector is eveneens een tendens waar te nemen dat de agrariër, naast de uitoefening van het agrarische bedrijf, nevenfuncties wil ontplooiën. Hierbij kan gedacht worden aan recreatieve ontwikkelingen, het opzetten van een zorgboerderij, verkoop van streekproducten en dergelijke. Deze ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de vernieuwing van het platteland.

Nieuwe eisen

Op het gebied van milieu en dierenwelzijn worden steeds nieuwe en zwaardere eisen gesteld. De agrariërs die hun bedrijf voortzetten, zullen aan deze eisen moeten voldoen. Dat betekent dat agrariërs moeten blijven investeren. Bovendien betekent dit vaak dat hiervoor meer ruimte nodig is (bijvoorbeeld voor stalsystemen voor de vereiste ruimte per dier).

Ook stellen gemeente en provincie eisen aan de kwaliteit van het landschap bij nieuwe ontwikkelingen. Extra ontwikkelingsruimte dient gepaard te gaan met kwaliteitsverbetering van de leefomgeving. Dit kan door een vereiste van landschappelijke inpassing of door eisen te stellen aan de inrichting van het erf.

Toekomstplannen

Specifiek voor Deventer is door de meeste respondenten van enquête en individueel overleg aangegeven wat hun toekomstplannen zijn. Het overgrote deel wil verder uitbreiden in de toekomst. Overigens is het de vraag of al deze bedrijven kunnen uitbreiden. Een deel zal dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet kunnen (ligging nabij burgerwoningen). Een klein deel denkt erover om over te schakelen naar een andere bedrijfstak binnen de landbouw, een nevenactiviteit verder uit te bouwen (vooral recreatie wordt genoemd) of denkt aan afbouwen en stoppen (eventueel in combinatie met de Rood voor Rood-regeling).

10.4 Conclusie

In het bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met de ontwikkelingen in de landbouw. Enerzijds moeten agrarische bedrijven voldoende ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden, om te kunnen voldoen aan de eisen die markt en maatschappij aan een modern landbouwbedrijf stellen, zoals modernisering, schaalvergroting, verbreding en anderzijds om te kunnen voldoen aan eisen van dierenwelzijn en milieu.

Bedrijfstakken als intensieve veehouderij, glastuinbouw, fruit- en sierteelt stellen specifieke eisen aan hun omgeving. Gezien de kwaliteiten van het buitengebied, worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze bedrijfstakken gekoppeld aan een zonering en nadere afwegingsmechanismen (zie hoofdstuk 5).

Daarnaast zal het bestemmingsplan een antwoord moeten geven op de trend van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.

Hoofdstuk 11 Recreatie

11.1 Inleiding

Door de ligging nabij stedelijke gebieden en het afwisselende landschap met kleinschalige akkers en weilanden, bosjes, beken en karakteristieke bebouwing wordt er veel gerecreëerd in het buitengebied van Deventer. Deze paragraaf gaat in op de recreatieve voorzieningen in het buitengebied van de gemeente Deventer. Onderscheid kan worden gemaakt in verblijfsrecreatieve en dagrecreatieve voorzieningen.

11.2 Huidige situatie

Verblijfsrecreatie

In de gemeente Deventer zijn geen grote verblijfsrecreatieve parken aanwezig. Wel zijn er in het buitengebied diverse (mini)campings aanwezig. Ook wordt er op diverse plaatsen 'bed & breakfast' en 'kleinschalig kamperen' aangeboden.

Dagrecreatie

Het plangebied kent geen grote intensief gebruikte recreatieve attracties. De gemeente Deventer kent enkel een aantal kleinere dagrecreatieve voorzieningen zoals enkele golfterreinen, een hondendressuurterrein en voorzieningen ten behoeve van sport- en spelactiviteiten.

Door het plangebied loopt verder een aantal wandel-, kano-, ruiters- en fietsroutes, waaronder fietsknooppuntensysteem en een netwerk van doorgaande provinciegrensoverschrijdende ruiterroutes. De wegen en paden lenen zich verder prima voor 'spontane' routes en rondjes.

Voor beide vormen van recreatie geldt dat het aantrekkelijke landschap het belangrijkste 'kapitaal' van de recreatieondernemer is. Als dat wordt aangetast, verliest het gebied een belangrijk deel van haar aantrekkelijkheid voor de recreant.

11.3 Ontwikkelingen

De vraag naar recreatiemogelijkheden in het buitengebied groeit nog steeds. De groei is niet zozeer kwantitatief, maar kwalitatief en gericht op een grotere verscheidenheid in het aanbod. Met name de mogelijkheden die verbrede landbouw biedt, is een goed voorbeeld van inspelen op de vraag naar diversiteit in het aanbod.

De vraag naar kwaliteit hangt overigens nauw samen met een groter ruimtebeslag. Met name in de verblijfsrecreatie is dat duidelijk zichtbaar; de eisen die de moderne recreant stelt aan verblijfsrecreatieve voorzieningen worden groter, wat terug te zien is in grotere oppervlakten voor recreatiewoningen, kampeerplaatsen en dergelijke en een hogere (landschappelijke) kwaliteit van de verblijfsrecreatieve terreinen.

Een verdere intensivering van de recreatie kan landschappelijke aantasting tot gevolg hebben. Dit speelt met name als bebouwing niet goed wordt ingepast of als door ontwikkelingen de recreatiedruk op bepaalde gebieden te groot wordt.

11.4 Conclusie

Het bestemmingsplan moet mogelijkheden bieden voor vergroting van de kwaliteit en diversiteit in het aanbod aan recreatieve voorzieningen. Dit kan door bestaande recreatiebedrijven meer mogelijkheden te bieden en door nieuwe mogelijkheden te creëren bij niet-recreatiebedrijven (verbrede landbouw, recreatie bij voormalige agrarische bedrijven en landgoederen en dergelijke).

Tegelijkertijd zal het bestemmingsplan regels moeten stellen aan recreatieve ontwikkelingen om zorg te dragen voor behoud van het aantrekkelijke recreatielandschap. Tussen ontwikkelingen en behoud moet het bestemmingsplan de juiste balans vinden.

Hoofdstuk 12 Verkeer, infrastructuur en verkeerslawaaï

12.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de huidige verkeerssituatie globaal beschreven. Daarnaast is aandacht geschonken aan het toetsingskader en de normstelling en aan ontwikkelingen die op het gebied van verkeer en infrastructuur in het plangebied te verwachten zijn.

12.2 Verkeer en infrastructuur

12.2.1 Huidige verkeersontsluiting en infrastructuur

Het plangebied wordt doorsneden door enkele doorgaande wegen. De A1 ten zuiden van Deventer en Bathmen zorgt voor de oost-westverbinding, evenals de N344 richting Holten. De noord-zuidverbindingen worden gevormd door de N348 (Raalterweg) richting Wesepe en Raalte en de N337 (Rijksstraatweg) richting Olst. Eveneens zijn er diverse lokale wegen, ontsluitingswegen en zandpaden in het buitengebied van Deventer aanwezig. Daarnaast liggen er enkele voet- en fietspaden in het buitengebied. Door de gemeente lopen de spoorlijnen Zwolle-Arnhem en Amersfoort-Enschede. Binnen de gemeente is in de stad Deventer een station aanwezig.

12.2.2 Nutsvoorzieningen

Binnen het plangebied ligt een aantal hogedruk aardgastransportleidingen. Op de relatie tussen deze leidingen en dit bestemmingsplan is in de paragraaf 4.9.3 ingegaan. Ook loopt door het plangebied een aantal 110 kV-hoogspanningsverbindingen. Voor deze hoogspanningsverbinding geldt een belemmeringsstrook van 22 m aan weerszijden van de leiding. De verbindingen worden opgenomen op de plankaart. Rondom deze hoogspanningsverbindingen is sprake van een magneetveldzone (de zogenaamde 0,4 microtesla zone) van 50 m aan weerszijden. Vanuit het Rijk wordt aangeraden om binnen deze zone geen nieuwe functies waar kinderen van 0 tot 15 jaar langdurig kunnen verblijven, zoals wonen, scholen en kinderopvangvoorzieningen, te realiseren.

12.2.3 Ontwikkelingen

In het plangebied komt een aantal onverharde wegen voor, die een landschappelijke of cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. Door gebruikers bestaat de neiging deze wegen te verharden met puin, zodat de berijdbaarheid van deze wegen gedurende het jaar kan worden verbeterd.

12.2.4 Conclusie

Het bestemmingsplan houdt geen rekening met de aanleg van nieuwe infrastructuur. Wel kan het bestemmingsplan bescherming bieden aan cultuurhistorisch waardevolle (onverharde) wegen. Deze wegen zijn bestemd als Verkeer - Onverhard. Verharding van deze wegen mag alleen plaatsvinden nadat een afweging, gevolgd door een bestemmingswijziging, heeft plaatsgevonden.

De binnen het plangebied aanwezige leidingen en hoogspanningsverbinding dienen te worden (met belemmeringsstrook) opgenomen op de verbeelding en in de regels. De aanwezige nutsvoorzieningen en straalpaden vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 13 Milieu

13.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

13.2 PlanMER

Het voorliggende bestemmingsplan is planMER-plichtig, omdat het plan het kader vormt voor toekomstige mer-(beoordelings)plichtige besluiten. De planMER en bijbehorende aanvulling is opgenomen in twee afzonderlijke documenten welke een bijlage vormen bij het bestemmingsplan. Het MER (Milieu Effect Rapportage) is geschreven om het milieu als volwaardig onderdeel in de besluitvorming over de actualisatie van de bestemmingsplannen mee te nemen. Het toetst de ontwikkelingen die de bestemmingsplannen mogelijk maken aan mogelijke milieueffecten. Het rapport heeft tegelijk met de voorontwerpbestemmingsplannen ter inzage gelegen. De Commissie voor de m.e.r. (Cmer) heeft gedurende de terinzageperiode gereageerd op het planMER en er is op verzoek een aanvulling op het planMER gemaakt. De Cmer heeft op 10 juli 2010 haar toetsingsadvies uitgebracht. De conclusies uit het planMER voor het bestemmingsplan komen in deze paragraaf aan de orde.

Alternatieven en scenario's

In de planMER is een aantal alternatieven onderzocht:

- referentiesituatie (huidige situatie + autonome ontwikkelingen);
- alternatief verspreiden LOG's;
- alternatief concentreren LOG's.

Daarnaast is een aantal scenario's onderzocht:

- scenario 20% groei van de veestapel in het buitengebied en scenario 0% groei;
- scenario rundvee en ammoniak (10% groei rundveebedrijven).

Voor alle relevante aspecten (natuur, geur, geluid, verkeer, luchtkwaliteit, landschap en cultuurhistorie, archeologie, bodem en water) zijn in de planMER de effecten beschreven en de alternatieven en scenario's met elkaar vergeleken.

Resultaten

Natuur

Alle alternatieven leveren een verlaging op van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten opzichte van de huidige situatie en de referentiesituatie. Dit komt met name door de invoering van AMvB Huisvesting. Dit leidt vanuit Natura 2000 voor alle alternatieven tot een positieve beoordeling. Geringe wijzigingen in agrarische grondwaterwinningen zullen nauwelijks merkbaar zijn. Dat betekent dat er door het voorziene nieuwe bestemmingsplan geen effecten zijn te verwachten op de instandhoudingsdoelen voor Habitat- en Vogelrichtlijnsoorten. Dit geldt ook voor de EHS. Over het effect op soorten is op het niveau van dit bestemmingsplan nog niet veel te zeggen, omdat exacte bouwlocaties niet bekend zijn. Bij nadere concretisering van de plannen is het van belang een soorteninventarisatie uit te voeren.

Geur

De verschillen tussen de referentiesituatie en de twee alternatieven met 0% groei zijn zo klein dat deze niet te duiden zijn. Zowel de alternatieven als de scenario's met 20% groei zijn neutraal beoordeeld.

Geluid

In het merendeel van de LOG-visies liggen de nieuwvestigingslocaties minimaal op 100 m van omliggende bouwblokken, buiten de hinderafstand van geur. Vanwege het beperkte aantal extra vrachtwagen- en personenverkeersbewegingen per dag over een relatief groot gebied is de toename van de geluidsbelasting door aan- en afrijdend verkeer beperkt. De alternatieven zijn wat geluidshinder betreft niet onderscheidend.

Verkeer

De alternatieven hebben zonder groei van de productieomvang (0%) geen effect op de verkeersafwikkeling of -veiligheid. Aangezien de groei van de productieomvang met 20% een relatief kleine toename betreft, levert dit naar verwachting geen problemen op. Als bedrijven verspreid zijn over het gebied, is het minder makkelijk om verkeersveiligheidsmaatregelen te nemen. Het alternatief Verspreiden is daardoor licht negatief beoordeeld.

Luchtkwaliteit

De achtergrondconcentratie voor fijn stof en stikstofdioxide ligt onder de grenswaarde. De 20% groei van IV-bedrijven in beide scenario's en de mogelijkheid tot nieuwvestiging van 16 bedrijven in de LOG's, leiden tot relatief weinig extra emissie. Het transport van en naar de bedrijven heeft geen relevant effect op de luchtkwaliteit bij de verschillende alternatieven. Gezien de globale en kwalitatieve beoordelingsmethode voor landschap, valt 20% extra groei van de intensieve veehouderij weg binnen de nauwkeurigheid van de beoordeling die voor landschap mogelijk is. Het is daarom niet betekenis vol om de scenario's apart te beoordelen voor landschap en cultuurhistorie.

Landschap en cultuurhistorie

In het alternatief Verspreiden zal dankzij de beperktere groei, het 'opnamevermogen' van het landschap en de spreiding van nieuwe bebouwing slechts beperkte beïnvloeding plaatsvinden. In het alternatief Concentreren LOG's zullen diverse gebieden door het op korte afstand van elkaar voorkomen van uitbreiding behoorlijk beïnvloed kunnen worden in karakter en openheid. Het effect op het karakter en de herkenbaarheid van geomorfologische patronen door nieuwe bebouwing is verwaarloosbaar en bovendien niet onderscheidend.

Archeologie

Uitbreiding van bestaande locaties of ontwikkelingen van nieuwe locaties zal gepaard gaan met bodem verstorende activiteiten, zowel binnen als buiten de LOG's. Daar zijn diverse gebieden met hoge archeologische waarden. Bij beide alternatieven is de kans op negatieve effecten op archeologische waarden aanwezig. Concrete effecten zijn afhankelijk van de daadwerkelijk locaties van uitbreiding en/of nieuwvestiging.

Water

Omdat er waterneutraal (inclusief vloeistofdichte vloeren) wordt gebouwd is het aspect water niet onderscheidend voor de locatiekeuze van de bouwblokken voor her- en nieuwvestiging. Er treden voor dit aspect geen milieueffecten op.

Hieronder volgt een korte toelichting op het advies van de Cmer en hoe dit in het bestemmingsplan wordt verwerkt.

In de aanvulling worden de ontwikkelingen van de dieraantallen over de jaren inzichtelijk gemaakt. Ook worden opnieuw conclusies getrokken over de effecten op de Natura 2000-gebieden Boetelerveld en Uiterwaarden IJssel. Bij deze conclusies worden de alternatieven vergeleken met de huidige, vergunde situatie (vergunde dieraantallen). Uit de Natuurbeschermingswet volgt echter dat moet worden vergeleken met de feitelijke situatie (werkelijke dieraantallen). In dat geval kan bij alle alternatieven de stikstofdepositie toenemen ten opzichte van deze referentie. Aantasting van natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden Boetelerveld en Uiterwaarden IJssel als gevolg van het voornemen is daarmee niet uitgesloten.

De aanvulling geeft ook nadere toelichting op het aandeel rundveehouderij, de AMvB Huisvesting, enkele berekeningen en mogelijke mitigerende maatregelen voor landschap. Deze punten zijn voldoende beschreven in de aanvulling. Wel heeft de Cmer hierbij nog de volgende aandachtspunten: voor de rundveehouderij is niet gekeken naar mogelijkheden om stikstofdeposities op Natura 2000-gebieden te verminderen via concentratie van rundveehouderijbedrijven.

In het MER en de aanvulling is gekozen om de milieuruimte die ontstaat na uitvoering van het besluit Huisvesting volledig in te zetten voor nieuwe ontwikkelingen. De Cmer constateert dat het – recente – provinciale beleidskader Natura 2000 en stikstof voor veehouderijen beperkingen oplegt aan de wijze waarop de ruimte vanuit de implementatie van de AMvB Huisvesting voor groei van intensieve veehouderijen kan worden gerealiseerd. Daarnaast is de AMvB Huisvesting pas aan het einde van de planperiode volledig geïmplementeerd. De Cmer adviseert de uitgeefbare milieuruimte goed te motiveren door bijvoorbeeld een gecontroleerde boekhouding van beschikbare milieuruimte.

Advies Cmer

De Cmer is van oordeel dat de essentiële informatie voor besluitvorming over het bestemmingsplan in het MER en de aanvulling tezamen aanwezig is. De Cmer onderschrijft echter de conclusie uit de passende beoordeling niet. De Cmer spreekt van een positief kritisch advies, waarbij in de planvorming rekening gehouden moet worden met de nieuwe ontwikkelingen op het gebied van milieuwetgeving.

In de aanvulling van het planMER worden de ontwikkelingen van de dieraantallen over de jaren inzichtelijk gemaakt. Ook worden opnieuw conclusies getrokken over de effecten op Natura 2000-gebieden Boetelerveld en Uiterwaarden IJssel. Bij deze conclusies worden de alternatieven vergeleken met de huidige, vergunde situatie (vergunde dieraantallen). Uit de Natuurbeschermingswet volgt echter dat moet worden vergeleken met de feitelijke situatie

(werkelijke dieraantallen). In dat geval kan bij alle alternatieven de stikstofdepositie toenemen ten opzichte van deze referentie. Aantasting van natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden Boetelerveld en Uiterwaarden IJssel als gevolg van het voornemen is daarmee niet uitgesloten. De Cmer adviseert ten behoeve van de uitwerking van de bestemmingsplannen daarom de toekomstige doorvertaling van de nog vast te stellen milieuwetgeving nauwgezet te volgen.

In het MER en de aanvulling is gekozen om de milieuruimte die ontstaat na uitvoering van het Besluit Huisvesting volledig in te zetten voor nieuwe ontwikkelingen. De Cmer constateert dat het – recente – provinciale beleidskader Natura 2000 en stikstof voor veehouderijen beperkingen oplegt aan de wijze waarop de ruimte vanuit de implementatie van de AMvB Huisvesting voor groei van intensieve veehouderijen kan worden gerealiseerd. Daarnaast is de AMvB Huisvesting pas aan het einde van de planperiode volledig geïmplementeerd. De Cmer adviseert de uitgeefbare milieuruimte goed te motiveren door bijvoorbeeld een gecontroleerde boekhouding van beschikbare milieuruimte.

De aanvulling heeft niet ter visie gelegen. De Commissie adviseert de aanvulling zo spoedig mogelijk openbaar te maken, bijvoorbeeld in de volgende stap in het besluitvormingsproces.

Conclusie planMER

In de planMER wordt geconcludeerd dat op basis van de bevindingen kan worden gesteld dat de beschikbare ontwikkelruimte voor intensieve veehouderijbedrijven vooral wordt bepaald door natuur- en milieuwetgeving (met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Wet geurhinder en veehouderij).

Verschillen tussen de alternatieven zijn relatief klein. Het aspect landschap leidt tot een negatieve beoordeling voor het alternatief Concentreren LOG's. De aspecten verkeer en geur daarentegen zijn juist negatiever beoordeeld voor het alternatief Verspreiden. De scenario's met 20% groei worden met name buiten de bebouwde kom negatiever beoordeeld op het aspect geur. Dit betekent dat het scenario met nulgroei met zeer weinig verschil toch als net iets positiever kan worden onderscheiden.

Een groot deel van de afname aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden wordt veroorzaakt door de AMvB Huisvesting. Bedrijven zijn wettelijk verplicht om in de planperiode te voldoen aan strengere emissie-eisen. Daarenboven zorgen beide alternatieven, vooral door de ontwikkelingen in de markt, voor een extra afname aan ammoniak op Natura 2000-gebieden. Echter, het aandeel vanuit Salland op de achtergronddepositie lost het probleem van overbelasting niet op. Het scenario rundvee en ammoniak laat zien dat een deel van de huidige depositie op Natura 2000-gebieden wordt veroorzaakt door stalemissies van melkveehouderijen (ongeveer 50%).

Conclusies uit het advies Cmer

Nadat het MER is gepubliceerd, heeft de provincie Overijssel een provinciaal beleidskader Natura 2000 en stikstof voor veehouderijen vastgesteld, wat nog verwerkt zal worden tot een provinciale verordening. Dit beleid is kaderstellend voor de vergunningverlening op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. De maatregelen die worden beschreven in dit beleidskader leiden in elk Natura 2000-gebied tot een gegarandeerde vermindering van de stikstofdepositie van veehouderijen met een direct effect op Natura 2000-gebieden.

Daarnaast is met het van kracht worden van de Wabo per 1-10-2010 er een wettelijke koppeling gelegd tussen de verschillende beleidsvelden. Zo zal voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een uitbreiding van een veehouderij een Verklaring Van Geen Bedenkingen moeten worden afgegeven door het bevoegd gezag Nb-wet 1998 (provincie Overijssel).

Via deze sporen zal de gewenste daling van stikstofdepositie op kwetsbare natuur bewerkstelligd worden en biedt daarmee ruimte voor ontwikkeling van deze veehouderijbedrijven.

De ontwikkelingen bij de aanpak van stikstofdepositie staan niet stil. Er wordt op landelijk en provinciaal niveau gewerkt aan een nieuw toetsingskader voor stikstof in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. De landelijke Programmatische Aanpak Stikstofdepositie (PAS) beschouwt, naast landbouw, ook de invloed van verkeer en industrie.

De provincie Overijssel ontwikkelt een depositiebank waarbij de gemeenten zich aansluiten. Deze depositiebank gaat uit van vergunde dieraantallen, waarvoor de individuele gemeenten hun vergunningbestanden hebben aangeleverd. Er worden afspraken gemaakt hoe dit periodiek te updaten en te monitoren.

13.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van deze bepalingen gelden grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 13.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 13.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	toetsing van	Grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk. behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

1. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde; of
2. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect; of

3. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen; of
4. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Onderzoek

Huidige situatie

In de huidige situatie liggen de jaargemiddelde achtergrondconcentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden. Ook langs maatgevende wegen wordt aan de grenswaarden voldaan. Zo bedraagt in 2011 de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide langs de N766, een maatgevende weg die door de gemeente Deventer loopt, 16,7 µg/m³. In datzelfde jaar bedraagt de jaargemiddelde concentratie fijn stof hier 23 µg/m³.

Bijdrage bestemmingsplan

Hierboven is aangegeven wanneer een bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Het bestemmingsplan voor het buitengebied van Deventer is consoliderend van aard en voorziet dus niet in dergelijke ontwikkelingen.

Uit het planMER blijkt dat de landbouwontwikkelingsgebieden geen relevant effect op de luchtkwaliteit hebben. Overschrijdingen van de grenswaarden als gevolg van activiteiten bij de veehouderijen zullen niet optreden. Er zal namelijk geen vergunning in het kader van de Wet milieubeheer worden afgegeven als de normen voor stikstofdioxide of fijn stof worden overschreden. Een aanvraag voor een nieuwe stal of uitbreiding van een bestaande stal moet dus altijd voldoen aan de grenswaarden.

Conclusie

De vaststelling van dit bestemmingsplan zal dus niet tot overschrijdingen van bovengenoemde grenswaarden leiden. Ter plaatse van het plangebied is wat betreft het aspect luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

13.4 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij functiewijziging te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functie. De Wet bodembescherming is daarbij het toetsingskader.

Op basis van het historisch bodembestand zijn diverse locaties in het buitengebied verdacht voor de aanwezigheid van een bodemverontreiniging als gevolg van (voormalige) verdachte activiteiten. Het betreft met name de (voormalige) aanwezigheid van boven- of ondergrondse tanks voor de opslag van brandstof en gedempte sloten.

In het buitengebied bevinden zich daarnaast een aantal voormalige stortplaatsen (Wechelerveld, nabij Oerdijk 194, Looweg Bathmen), een voormalig militair oefenterrein (nabij Wechelerveld), twee defensiecomplexen (Lettele en Bathmen) en voormalig NS-emplacement Diepenveen (nabij Sallandseweg).

Bodemonderzoeken

In 2009 zijn bodemonderzoeken uitgevoerd ter plaatse van de voormalige stortplaatsen. Op basis van de uitgevoerde onderzoek is bij het huidige gebruik geen sprake van een spoedeisende ernstige verontreiniging. Ter plaatse van de locaties voormalig NS-emplacement in Diepenveen, Baarlermarsweg 3 en 7, Spanjaardsdijk 96, is een sterke verontreiniging (>interventiewaarde) aangetoond. Het is niet bekend wat de omvang (ernstig/niet ernstig) is. Op de volgende locaties is op basis van onderzoek naar verwachting sprake van een geval van ernstige verontreiniging:

- Baarlermarsweg 6;
- Koningin Wilhelminalaan 52a (asbest).

Bij ontwikkelingen op deze locaties is aanvullend onderzoek en/of sanering nodig voorafgaand aan functiewijziging.

Op de locatie Raalterweg 18 is een bodemsanering uitgevoerd. Hier is een restverontreiniging achtergebleven. Bij ontwikkeling van deze locatie is herbeoordeling van de restverontreiniging nodig.

In het buitengebied zijn daarnaast op diverse locaties bodemonderzoeken uitgevoerd. Bij deze onderzoeken zijn in de grond en/of het grondwater maximaal licht tot matig verhoogde gehalten aangetoond. Op basis van deze onderzoeksresultaten zijn de locaties geschikt voor het huidige gebruik.

Nieuwe ontwikkelingen

Bij nieuwe ontwikkelingen is minimaal een historisch onderzoek nodig. Indien een locatie van functie of bouwblok wijzigt en ter plaatse een voor bodemverontreiniging verdachte activiteit is uitgevoerd, dient een bodemonderzoek conform de NEN-5740 te worden uitgevoerd. Uit het onderzoek moet blijken of de locatie geschikt is voor het toekomstige gebruik of aanvullende bodemwerkzaamheden (onderzoek en/of sanering) nodig zijn. Het is voor de gemeente mogelijk om op basis van een concrete locatielijst met wijziging functie/bouwblok te controleren of deze op basis van (voormalige) activiteiten verdacht is voor bodemverontreiniging.

Voorafgaand aan nieuwbouw bestaat in het kader van het Bouwbesluit mogelijk de noodzaak om een onderzoek conform de NEN-5740 uit te voeren.

13.5 Externe veiligheid

Regelgeving

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt om een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn normen en richtwaarden opgenomen in de wetgeving in de vorm van het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans van eenmaal in de miljoen jaar op een dergelijk ongeval is als norm in de regelgeving opgenomen. Het PR is weer te geven met een contour rondom een activiteit.

Het GR geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (tegelijk) overlijden. Het GR is echter geen harde norm, maar een oriënterende waarde.

Verder kent de regelgeving op het gebied van externe veiligheidsrisico's de begrippen kwetsbare objecten, beperkt kwetsbare objecten, en geprojecteerd (beperkt) kwetsbare objecten.

Om de verblijfplaats van mensen te toetsen in relatie tot de normstelling, worden bouwwerken, hierbij objecten genoemd, ingedeeld in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Grofweg komt het onderscheid erop neer dat in kwetsbare objecten doorgaans grotere aantallen mensen aanwezig zijn en/of met een lage zelfredzaamheid zoals kinderen. In beperkt kwetsbare objecten zijn doorgaans minder mensen aanwezig en die mensen beschikken over een goede zelfredzaamheid. Kwetsbare objecten mogen niet binnen een PR 10^{-6} -contour aanwezig zijn. Beperkt kwetsbare objecten mogen dat wel. Het begrip geprojecteerd betekent in deze dat het bestemmingsplan de vestiging van het object toelaat. Het is dan nog niet fysiek gerealiseerd.

Voor de verschillende typen risicobronnen is regelgeving vastgesteld. Voor bedrijven en installaties is de normstelling vastgesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen Wet milieubeheer, voor hogedruk aardgasbuisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen, voor transportassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'.

Gemeentelijk extern veiligheidsbeleid

Op 4 juli 2007 is door de Raad de 'Omgevingsvisie externe veiligheid' vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau dat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor het gebied dat dit bestemmingsplan bestrijkt zijn twee ambitieniveaus vastgelegd voor, vanuit externe veiligheid gezien, twee typen gebieden binnen het bestemmingsplan. Het betreft de ambitieniveaus 'Ruimte voor wonen' en 'Ruimte voor ontwikkeling'. Deze gebieden zijn op de kaart 'Gebiedsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden externe veiligheid' van de Omgevingsvisie externe veiligheid weergegeven. Zie hiervoor de afbeelding verderop in de tekst. Reden voor de verschillende ambitieniveaus binnen het plangebied is dat de aanwezige risicobronnen een wat verhoogd risico geven voor de omgeving. Ontwikkelingen binnen de zones waar 'Ruimte voor ontwikkeling' is aangegeven worden dan anders gewogen dan in gebieden waar geen risicobronnen aanwezig zijn.

Het ambitieniveau is samengevat in de onderstaande tabel.

Tabel 13.2 Ambitieniveau externe veiligheidsbeleid Deventer

	overschrijding grenswaarde PR (10^{-6}) voor kwetsbare objecten	overschrijding richtwaarde PR (10^{-6}) voor beperkt kwetsbare objecten	overschrijding oriënterende waarde (OW) GR	Toename GR
ruimte voor wonen	niet acceptabel	- nieuw: niet acceptabel - bestaand: niet wenselijk, indien mogelijk verbeteren	niet acceptabel	- niet wenselijk - resteffect meewegen
ruimte voor ontwikkeling	niet acceptabel	- nieuw: niet acceptabel - bestaand: niet wenselijk, indien mogelijk verbeteren	acceptabel onder voorwaarden optimaal planontwerp	acceptabel onder voorwaarden optimaal planontwerp

Juridisch planologische borging

Binnen het plangebied zijn een aantal risicobronnen aanwezig. Rond deze bronnen geldt een PR 10^{-6} -contour. In deze zones zijn op grond van het bestemmingsplan geen (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan. De risicocontouren van de verschillende bronnen zijn alleen op de plankaart overgenomen, als rond de betreffende bedrijven kwetsbare objecten kunnen worden toegevoegd. In de navolgende paragrafen is de verantwoording per risicobron in het buitengebied beschreven.

Transport van gevaarlijke stoffen door leidingen

In het plangebied ligt een aantal hogedruk aardgastransportleidingen (zie figuur 13.1). De kenmerken van deze leidingen staan in tabel 13.3.



Figuur 13.1 Hogedruk aardgasbuisleidingen (uit: Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer, 4 juli 2007)

Tabel 13.3 Hogedruk aardgastransportleidingen Deventer

Transportroutedeel	Druk (bar)	Diameter (inch)	PR 10 ⁻⁶ -contour (m)	Invloedsgebied GR (m)
A-522-KR	66,2	48	0	540
A-511-KR	66,2	48	0	540
A-549-KR (ook in R)	66,2	48	0	540
A-506-KR (ook in R)	66,2	42	0	490
A-505-KR (ook in R)	66,2	36	0	430
A-588-KR (ook in R)	66,2	48	0	540
N-558-40-KR	40	8	0	95
A-523-KR	66,2	48	0	540
A-529-KR	66,2	48	0	540
A-523-KR	66,2	48	0	540
A529- KR	66,2	48	0	540
N-552-20-KR	40	6	0	70
N-551-20-KR (ook in Olst-Wijhe)	40	6	0 (lokaal buiten leiding)	70
A-651-KR	66,2	14	0	190
A-651-KR (ook in Raalte)	66,2	14	0 (lokaal buiten leiding)	190
N-557-36-KR (ook in Raalte)	40	14	0	150

Hiervoor is de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' op de verbeelding opgenomen. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen hanteert een risiconormering die overeenkomt met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer. Er wordt een vrijwaringszone voor hogedruk aardgasbuisleidingen op de verbeelding opgenomen. Binnen die zone mag niet worden gebouwd. Voor regionale leidingen (N-nummers) bedraagt deze strook 4 m ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Voor de nationale leidingen (A-nummers) moet

rekening worden gehouden met een belemmerende strook van 5 m ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

PR

Binnen het plangebied ligt de PR 10^{-6} -contour op de leiding, uitgezonderd voor één locatie. Die locatie is zichtbaar op de onderstaande afbeelding. Vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten is binnen de contour niet mogelijk.



Figuur 13.2 Locatie PR buiten de leiding

GR

Een deel van het bestemmingsplan ligt in de invloedsgebieden van de hogedruk aardgasbuisleidingen. Aangezien de bebouwingsdichtheid zeer laag is in het plangebied, is de personendichtheid ook zeer laag binnen de invloedsgebieden. Dit heeft tot gevolg dat het GR ver onder de oriëntatiewaarde zal liggen. Gezien het zeer beperkte aantal objecten binnen de invloedsgebieden worden GR-berekeningen niet noodzakelijk geacht.

Bereikbaarheid

Zoals eerder verwoord, is ter bescherming van de aardgasbuisleidingen binnen het plangebied een belemmeringenstrook opgenomen ter breedte van 4 respectievelijk 5 m ter weerszijden van de aardgasbuisleiding ten behoeve van het onderhoud van de leiding. Tevens mogen geen bouwwerken opgericht worden binnen die strook.

Een groot deel van de aardgasbuisleidingen is voor de hulpdiensten niet goed bereikbaar aangezien de leidingen door het onbebouwde buitengebied liggen wat beperkt ontsloten is. Door de ligging vrij van bebouwing is anderzijds de kans op zware calamiteiten met veel slachtoffer ook zeer klein.

Bestrijdbaarheid

Bij een gaslekage of een fakkelbrand bij een leidingbreuk wordt geen bluswater ingezet. Het leidingstuk wordt afgesloten. De omgeving wordt ontruimd van minstens 50 m tot op maximaal 200 m afstand van de leiding afhankelijk van het soort incident. Het ontruimen zal betrekkelijk snel kunnen plaatsvinden.

Zelfredzaamheid

Bij een gaslekage of een fakkelbrand bij een leidingbreuk wordt ervoor gekozen de omgeving af te zetten en te ontruimen tot een afstand van 200 m van de leiding. Binnen het plangebied liggen soms verspreid woonbestemmingen en kleine bedrijven waardoor altijd voldoende ruimte is om direct van de risicobron af te vluchten. Van werknemers van bedrijven kan verwacht worden dat de werknemers en bezoekers beschikken over een hoge zelfredzaamheid. Bewoners van woningen bezitten een gemiddelde zelfredzaamheid. Er bevinden zich geen bestemmingen waarvan de bewoners een lage zelfredzaamheid bezitten.

Verantwoording van het GR

De leidingen veroorzaken op een beperkte plaats een PR 10^{-6} -contour in het plangebied. Daar is geen bebouwing aanwezig. Het GR is laag binnen het plangebied. Bij incidenten dient een gebied tot 200 m ontruimd te worden. In het buitengebied is dit relatief eenvoudig te realiseren. Het GR is zeer laag. Voor wat betreft externe veiligheid is er sprake van een acceptabele situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor

Door het plangebied liggen twee sporen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het spoor Deventer-Zwolle en het spoor Deventer-Almelo.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor is de normstelling op het gebied van externe veiligheid vastgelegd in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. De systematiek wat betreft normstelling en verantwoording van het GR is vergelijkbaar met de regelgeving voor risicobedrijven op dit gebied.

PR en GR

De risico's ten gevolge van het doorgaand spoor binnen het grondgebied van Deventer zijn berekend in het rapport 'Risico inventarisatie spoor gemeente Deventer' van maart 2007. Deze berekeningen zijn gebaseerd op het vervoersprognose voor het jaar 2010 en in een aanvullende notitie voor de vervoersprognose voor het jaar 2020. Er wordt geen PR 10^{-6} -contour berekend. Voor de prognose 2020 wordt overschrijding van de oriënterende waarde van het GR berekend in de dichtbebouwde gebieden van Deventer. Voor het buitengebied is dit echter niet maatgevend gezien de verspreide bebouwing. Het GR vormt geen knelpunt voor het buitengebied.

Bereikbaarheid

De sporen zijn in het buitengebied slecht bereikbaar voor de hulpdiensten. Daar staat tegenover dat het gebied verspreid liggende bebouwing kent wat de risico's verkleint.

Bestrijdbaarheid

Over het spoor worden (zeer) giftige en zeer brandbare stoffen vervoerd. Daarnaast moet rekening gehouden worden met de mogelijkheid dat een lpg-ketelwagon kan exploderen.

De mogelijkheden van bestrijding zijn verschillend. Bij lekkage van toxische stoffen kan een waterscherm geplaatst worden. Het aanvoeren van bluswater langs het spoor is echter vaak problematisch omdat het op grotere afstand aangevoerd moet worden.

De effecten van mogelijke ongevalsscenario's met brandbare vloeistoffen zijn direct op en beperkt langs het spoor te verwachten. Daar bevindt zich weinig bebouwing. Ook voor dit scenario geldt dat bluswater over wat grotere afstanden aangevoerd zal moeten worden.

Indien er sprake is van een exploderende lpg-tank zijn er geen mogelijkheden om door middel van maatregelen de gevolgen te beperken. Wel kan, indien een lpg-tank aangestraald wordt door brand, die brand worden bestreden en zo mogelijk wagons van de locatie worden weggehaald.

Zelfredzaamheid

Wat betreft de aanwezige bestemmingen binnen het invloedsgebied van het spoor betreft het verspreid liggende woningen en kleine bedrijven. Van de mensen binnen deze bestemmingen bezitten een gemiddelde tot hoge zelfredzaamheid. De ontsluiting van de bestemmingen is van het spoor af gericht.

Verantwoording van het GR

Het spoorvervoer van gevaarlijke stoffen veroorzaakt geen $PR 10^{-6}$ -contouren in het plangebied. Het GR ten gevolge van het spoor is in het buitengebied laag. In dit kader is de totstandkoming van het Basisnet spoor van belang, waarbij vervoersplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gesteld zullen worden. Ook zal op termijn een nieuwe rekenwijze voorgeschreven worden, gebaseerd op nieuwe inzichten over te berekenen scenario's en bijbehorende faalkansen bij ongevallen. Voordat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld, worden hierover nieuwe ontwikkelingen verwacht. De mate van zelfredzaamheid, gerelateerd aan de bestemmingen is gemiddeld tot goed. Ook de mogelijkheden tot vluchten zijn goed. De bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid voor hulpdiensten zijn langs het spoor niet optimaal.

Gezien de geringe dichtheid van bebouwing is dit echter aanvaardbaar.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Door het plangebied liggen routes waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft de snelweg A1 en de route over de N348 naar Raalte.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is de normstelling op het gebied van externe veiligheid vastgelegd in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. De systematiek wat betreft normstelling de verantwoording van het GR is vergelijkbaar met de regelgeving voor risicobedrijven op dit gebied.

PR

Ter bepaling van de hoogte van het PR en het GR is voor het aangrenzende plan een kwantitatieve risicoanalyse opgesteld. Het betreft het rapport 'Externe veiligheid wegtransport Bergweide Kloosterlanden Hanzepark Veenoord en Bedrijvenpark A1 te Deventer' van adviesbureau AVIV d.d. 19 augustus 2010. Voor de transportcijfers is voor de snelweg A1 gebruikgemaakt van de vermelde vervoershoeveelheden voor lpg in bijlage 5 van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Uit de berekeningen blijkt dat er geen $PR 10^{-6}$ voorkomt. Voor de A1 wordt daarnaast in de nog vast te stellen Basisnet Weg een veiligheidszone van 12 m ingesteld. Binnen die toekomstige veiligheidszone bevinden zich geen kwetsbare bestemmingen.

Het PR van de A1 en de nog toekomstig vast te stellen veiligheidszone weg vormt geen belemmering voor het plan.

Voor de N348 is bij de vaststelling van de route gevaarlijke stoffen het PR en het GR onderzocht (rapport 'Risicoanalyse van het transport van gevaarlijke stoffen over de N348' van september 2005). Uit die berekening blijkt dat het PR zeer laag is. Er is geen $PR 10^{-6}$ -contour aanwezig. Het berekende PR ligt nog een factor 100 onder deze wettelijke norm. De risicoberekeningen zijn destijds opgesteld in het kader van de verplaatsing van de route gevaarlijke stoffen naar de huidige locatie. Er is destijds een gefundeerde aanname gedaan voor het aantal transporten van lpg-tankauto's over die route van 525 per jaar. Nu de route in gebruik is, zijn er inmiddels recente tellingen uit juli 2010 beschikbaar van de Dienst Verkeer en Scheepvaart van Rijkswaterstaat. Hieruit blijkt dat vanaf de afslag Deventer Oost richting Raalte er 246 transporten met lpg-tankauto's op jaarbasis worden geteld. Op basis van deze getallen is er geen aanleiding om de hoogte van de risico's opnieuw voor het buitengebied te berekenen.

GR

Voor de A1 wordt in het voornoemde rapport een GR ruim onder de oriënterende waarde berekend. Het plangebied is nauwelijks bebouwd, zodat er geen aanleiding is om nieuwe berekeningen te maken.

Voor de N348 is het GR berekend op 0,1 maal de oriënterende waarde. Er wordt ruimschoots voldaan aan de normstelling op het gebied van externe veiligheid. Gezien de lage transportcijfers voor lpg over de route uit de tellingen van 2010 is er geen aanleiding om nieuwe berekeningen uit te voeren. Het GR dat is berekend geeft de situatie weer op de wegwijkometer waar de hoogste bebouwingsdichtheid voorkomt. Het plangebied is nauwelijks bebouwd.

Bereikbaarheid

De N348 en de A1 zijn goed bereikbaar voor de hulpdiensten vanuit twee richtingen door de diverse aansluitingen op de wegen.

Bestrijdbaarheid

Over de weg mogen alle categorieën gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daardoor moet rekening gehouden worden met ongevalsscenario's van zowel giftige als brandbare stoffen. Daarnaast moet rekening gehouden worden met de mogelijkheid dat een lpg-tankauto kan exploderen.

De mogelijkheden van bestrijding zijn verschillend. Bij lekkage van toxische stoffen kan een waterscherm geplaatst worden. Het aanvoeren van bluswater is langs de A1 is echter vaak problematisch omdat het op grotere afstand aangevoerd moet worden. Voor de N348 geldt dat voor een gedeelte binnen het plangebied de weg parallel loopt met het Overijssels Kanaal. Dit maakt de situatie beter, maar afhankelijk van de ongevalslocatie kan het ook hier nodig zijn om het bluswater over grotere afstand aan te voeren.

Indien er sprake is van een exploderende lpg-tank, zijn er geen mogelijkheden om door middel van maatregelen de gevolgen te beperken. Wel kan, indien een lpg-tank aangestraald wordt door brand, die brand worden bestreden.

Zelfredzaamheid

Wat betreft de aanwezige bestemmingen binnen het invloedsgebied betreft het verspreid liggende woningen en kleine bedrijven. Van de mensen binnen deze bestemmingen bezitten een gemiddelde tot hoge zelfredzaamheid. De ontsluiting van de bestemmingen zijn van de wegen af gericht.

Lpg-stations Spanjaardsdijk 96 en Holterweg 119 te Lettele

De beide stations betreffen brandstoffenverkooppunten met lpg voor het wegverkeer. Lpg wordt opgeslagen in een ondergrondse opslagtank. De doorzet van het tankstation is voor lpg door middel van een beperking in de omgevingsvergunning begrensd tot maximaal 1.000 m³ op jaarbasis.

PR

Begrenzing van de doorzet levert voor beide tankstations een PR 10⁻⁶-contour op van 45 m vanuit het vulpunt van de ondergrondse tank. Daarnaast bezit de ondergrondse tank een risicocontour van 25 m. Ook de lpg-afleverzuilen beschikken over een risicocontour met een afmeting van 15 m. Binnen de contouren bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten, uitgezonderd de objecten die bij de stations horen.

Het bestemmingsplan laat ook geen vestiging van beperkt kwetsbare objecten van derden toe binnen de contouren.

GR

Er bevinden zich enkele woningen binnen het invloedsgebied van de tankstations. Het GR is laag.

Bestrijdbaarheid

Het bepalende scenario is explosie van een tankauto die door brand verhit wordt. Voor wat betreft bestrijding wordt de tankauto gekoeld. Wat betreft bluswater en koelwater is er, naast de brandkranen in de omgeving, niet direct secundair bluswater aanwezig. Dat moet over grotere afstand aangevoerd worden.

Bereikbaarheid

De locaties zijn goed en vanuit verschillende windrichtingen bereikbaar voor de hulpdiensten.

Zelfredzaamheid

Van de enkele woningen rondom de locatie bezitten de bewoners een gemiddelde zelfredzaamheid. Er bevinden zich geen bestemmingen met een lage zelfredzaamheid binnen de invloedsgebieden. Er kan in meerdere richtingen van de risicobron af worden gevlucht.

Verantwoording van het GR

Binnen de PR 10^{-6} -contouren liggen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten van derden. Het GR is derhalve laag. De locaties zijn goed bereikbaar voor hulpdiensten. Het ontvluchten van de omgeving kan in alle richtingen tot een voldoende afstand. Voor wat betreft externe veiligheid is er sprake van een acceptabele situatie.

Opslag propaan

Op het adres Ikkinksweg 1a te Lettele is een bovengrondse propaantank met een inhoud van 18 m³ aanwezig.

PR-contour

De PR-contour van deze tank bedraagt 45 m en ligt deels buiten de erfgrans. Er bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten van derden binnen de contour.

GR

Binnen het invloedsgebied van 180 m van de propaantank bevindt zich één woning. Er is derhalve geen sprake van een GR. Er kunnen ook geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten vestigen binnen het invloedsgebied. Het GR heeft betrekking op een groep kleiner dan 10 personen. De verantwoordingsplicht voor het GR is niet aan de orde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de IJssel

Volgens het ontwerp Basisnet water is het invloedsgebied voor de IJssel begrensd tot de winterdijk. Het invloedsgebied bevindt zich buiten het plangebied en blijft buiten beschouwing.

Risicobedrijven buiten het plangebiedAvantor performance materials Teugseweg 20

Het bedrijf Avantor performance materials (voorheen Mallinckrodt Baker), gelegen aan de Teugseweg 20 levert laboratoriumchemicaliën van een hoge zuiverheid. Het bedrijf beschikt over meerdere opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen, ieder groter dan 10 ton.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is onderzocht en vastgelegd in een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) genaamd "Kwantitatieve risicoanalyse Mallinckrodt Baker" d.d. 21 september 2010.

In de QRA is de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour berekend die deels buiten de erfgrens ligt. De plaatsgebonden risicocontouren liggen voor een klein deel op het dijklichaam dat is gelegen in bestemmingsplan Buitengebied Deventer. Binnen deze contour bevinden zich geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals gedefinieerd in het BEVI. Het bestemmingsplan laat ook geen vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten toe. Om die reden is de contour niet opgenomen.

Groepsrisico

Het groepsrisico is tevens berekend. De oriënterende waarde wordt niet overschreden.

Bestrijdbaarheid

De risico's van het bedrijf worden bepaald door de overslag van ammonia, zwavelzuur en zoutzuur naar tanks en de opslag van gevaarlijke stoffen in emballage. In die opslag kan een giftige brand ontstaan. De giftigheid wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van de elementen stikstof, zwavel en chloor. Bij brand worden hierdoor giftige verbindingen gevormd. Uit het regionaal brandweeradvies blijkt dat dit maatgevende scenario valt binnen de capaciteit van de rampenbestrijdingsorganisaties.

Wat betreft bluswater zijn er naast de brandkranen in de nabijheid onafhankelijke secundaire bluswatervoorzieningen aanwezig. De Veenoordskolk, de Teugsekolk, de Kieftenbeltskolk en de Schipbeek. De Kieftenbeltskolk is goed bereikbaar van de Teugseweg. De andere locaties zijn minder goed bereikbaar. Er is altijd een bluswatervoorziening bovenwinds. Er is altijd voldoende bluswater om een grootschalige brand te bestrijden.

Bereikbaarheid

Het bedrijf kan vanuit oostelijke richting worden bereikt. Uit andere windrichtingen kan het bedrijf niet bereikt worden vanwege de ligging tegen de IJssel en de snelweg A1. Wel is de bereikbaarheid zoveel mogelijk geoptimaliseerd. De Teugseweg is uitgevoerd als een ringweg waardoor de hoek waaronder het bedrijf kan worden benaderd gevarieerd kan worden. Verder is er een extra mogelijkheid om het bedrijf te bereiken over het terrein van Akzo Nobel. Hiervoor is een convenant gesloten tussen dit bedrijf en de gemeente Deventer.

Zelfredzaamheid

Gezien de aard van de omgeving van het bedrijf waar bedrijven en kantoren zijn gevestigd mag verondersteld worden dat de daar aanwezige personen beschikken over een goede zelfredzaamheid. De sirenedekking in het gebied is voldoende. Vluchten kan in oostelijke richting waarbij wel een variatie mogelijk is door de aanleg van de Teugseweg in een ringvorm. Ter hoogte van de Zutphenseweg kan weer in meerdere richtingen worden gevlucht. De vluchtmogelijkheden zijn niet optimaal.

Verantwoording van het groepsrisico

Het bedrijf veroorzaakt een 10^{-6} plaatsgebonden risico buiten de erfgrens. Binnen die risicocontour liggen geen kwetsbare bestemmingen en die mogen ook niet gevestigd worden. Het berekende groepsrisico is zeer laag. Het maatgevende rampscenario van het bedrijf valt binnen de capaciteit van de rampenbestrijdingsorganisaties. Er is voldoende bluswater. De bereikbaarheid van de locatie is zoveel mogelijk geoptimaliseerd voor de hulpdiensten. Ontvluchten kan in hoofdzaak in oostelijke richting. Door de Teugseweg in een ringvorm uit te voeren is het ontvluchten geoptimaliseerd. Ter hoogte van de Zutphenseweg kan in meerdere windrichtingen gevlucht worden. Voor wat betreft externe veiligheid is er sprake van een acceptabele situatie.

Akzo Nobel functional chemicals, Zutphenseweg 10

De activiteiten van het bedrijf betreft omvatten onder meer vervaardigen, bewerken, verwerken, opslaan en overslaan van organische peroxiden en chemische specialiteiten t.b.v. de kunststof- en rubberindustrie.

Naast het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer valt het bedrijf ook onder de werkingssfeer van het Besluit risico's zware ongevallen milieubeheer. Dit besluit bepaald dat de Akzo alle maatregelen treft die nodig zijn om zware ongevallen te voorkomen. Hiertoe beschikt de Akzo over een veiligheidsbeheerssysteem. Dit systeem beschrijft de veiligheidsorganisatie, identificeert de risico's, beschrijft de beheersmaatregelen, het handelen bij wijzigingen, de planning bij noodsituaties, toezicht op prestaties en het uitvoeren van audits teneinde een permanente verbetering van de veiligheidssituatie na te streven.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is onderzocht en vastgelegd in een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) genaamd "QRA 2011 Akzo Nobel Polymer Chemicals, locatie Deventer". De risico's van het bedrijf worden met name bepaald door de opslag(mogelijkheden) van chloor, waterstofchloride, ammoniak, fosfortrichloride en brandscenario's in opslagvoorzieningen voor meer dan 10 ton opslag van gevaarlijke stoffen.

In de QRA zijn drie 10-6 plaatsgebonden risicocontouren berekend. Deze contouren vallen buiten het plangebied van bestemmingsplan Buitengebied Deventer.

Groepsrisico

In het voornoemde rapport is tevens het groepsrisico berekend. De berekende waarde blijft onder de oriënterende waarde.

Bestrijdbaarheid

De Akzo beschikt over meerdere opslagen voor gevaarlijke stoffen. Die stoffen worden gebruikt in de productiefaciliteiten op het terrein wat een aantal verschillende ongevalsscenario's kan opleveren. Het bepalende ongevalsscenario bij de Akzo is een lekkage van fosfortrichloride (PCl_3) uit een opslagtank. Over de effecten van een lekkage is door Akzo een notitie opgesteld, getiteld "Invloed waterscherm op PCl_3 emissie". In die notitie wordt beschreven wat de te verwachten scenario's zijn als zich een PCl_3 lekkage zich voordoet en wat het effect is van het afschermdende waterscherm bij een lekkage. Dit waterscherm kan snel aangesloten worden door de bedrijfsbrandweer van de Akzo die 24 uur per dag aanwezig is op het bedrijf.

Op basis van de beschreven scenario's is de omgeving van de installatie ingevoerd voor wat betreft het aanwezige aantal mensen bij een pluim van toxisch gas die zich verplaatst van de fosfortrichloride-opslag naar een kantoorgebouw op het voormalige Tedeco terrein. Deze locatie herbergt een groot aantal mensen in de directe omgeving van Akzo.

Gebleden is dat zonder het voornoemde waterscherm lekkage van fosfortrichloride kan leiden tot een onbeheersbaar incident voor de hulpverleningsdiensten. Het gaat om incidenten die vallen in maatrampgrootte V. De maatrampgrootte-schaal loopt op van I tot V waarbij IV en V niet beheersbaar zijn. De Veiligheidsregio heeft aangegeven in haar Beheersplan Rampenbestrijding Regio IJssel-Vecht 2005-2008 dat een grootte van III grens aan de beschikbare hulpverleningscapaciteit.

Het waterscherm reduceert het maximale incident tot een grootte I. Deze grootte wordt door de Veiligheidsregio beheersbaar geacht.

Wat betreft bluswater is er naast de brandkranen in de nabijheid en op het terrein van de Akzo

Tertiaire bluswatervoorzieningen aanwezig in de vorm van de Teugseplas, de Veenoordkolk, de Kieftenbeltskolk en een oude havenarm direct grenzend aan de Akzo die inmiddels buiten gebruik is. Er is altijd voldoende bluswater om een grootschalige brand te bestrijden.

Bereikbaarheid

De Akzo locatie is naast de hoofdingang aan de Zutphenseweg aan de oostzijde, ook bereikbaar via de Teugseweg aan de westzijde van het terrein. Deze extra ingang is voor de hulpdiensten ingesteld om bij verschillende windrichtingen altijd bovenwinds het terrein te kunnen bereiken. Deze extra ingang is bereikbaar via de Teugseweg. De IJssel aan de westzijde vormt een barrière voor de bereikbaarheid. Aan de uiterste noord-oost zijde van het Akzoterrein is het terrein voor de hulpdiensten toegankelijk vanaf de Zutphenseweg.

Zelfredzaamheid

In de omgeving van het bedrijf bevinden zich bedrijven en kantoren. Nabij de uiterste noordoosthoek van het bedrijf bevinden zich enkele bedrijfswoningen. Op 450 meter van de PCl_3 opslag bevindt zich een woonwijk. Het maatgevende scenario is lekkage van het toxisch gas PCl_3 . Schuilen in de woning, kantoorgebouw of bedrijfsgebouw met de ventilatie uitgeschakeld is dan de juiste handelwijze. De sirenedekking is in het gebied voldoende. Door de aard van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving van het bedrijf mag verondersteld worden dat de daar aanwezige personen beschikken over een goede zelfredzaamheid. Bij een calamiteit waarbij vluchten nodig kan zijn, zoals een brand in een opslag met gevaarlijke stoffen, kan in meerdere richtingen gevlucht worden. Indien de Teugseweg vanuit het achterliggende industrieterrein voor vluchten, dan kan door de hulpdiensten gebruik gemaakt worden van een tweede route over het Akzoterrein naar de extra toegang aan de zuidwestzijde van het Akzoterrein.

Verantwoording van het groepsrisico

Het maatgevende scenario is PCl_3 lekkage. Indien het waterscherm binnen korte tijd door medewerkers van de bedrijfshulpverlening opgebouwd wordt, is dit scenario beheersbaar voor de hulpdiensten. De Akzo beschikt over een intern veiligheidsbeheerssysteem en een bedrijfshulpdienst die 24 uur per dag in een minimale bezetting aanwezig is op het terrein. Deze bedrijfshulpdienst zorgt voor snelle signaleringen en alarmering bij calamiteiten en heeft een belangrijke gidsfunctie voor de brandweer. Er wordt regelmatig samen geoefend. Gezien het actieve veiligheidssysteem wat steeds aan verbetering onderhevig is, de bedrijfshulpdienst, het regelmatig oefenen van crisissituaties en het waterscherm dat bij lekkage van de PCl_3 opslag wordt opgesteld waarbij de hulpdiensten bij een falend scherm voor een vervangend scherm zorgen kan de situatie worden geaccepteerd.

Nieuwe ontwikkelingen

Op zijn vroegst in 2012 wordt het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen vastgesteld. Het Basisnet voor weg, water en spoor zal vervoersplafonds voor gevaarlijke stoffen gaan vaststellen waarmee in de ruimtelijke ordening rekening mee gehouden zal moeten worden. Uit de berekeningen van het hierboven aangehaalde rapport Anker 'Inventarisatie van EV-risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen' blijkt dat het Basisnet weg en water geen knelpunten zal opleveren voor het plangebied. Het Basisnet spoor zal naar verwachting wel invloed hebben in de hoogte van de risico's, maar geen knelpunt gaan vormen voor het plangebied.

13.6 Milieuhinder niet-agrarische bedrijvigheid

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Deventer de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

In het plangebied komt een groot aantal niet-agrarische bedrijven voor. De bedrijvigheid varieert van een kantoor-aan-huis tot een loonwerkbedrijf of een camping. In het bestemmingsplan zijn de bestaande (legaal tot stand gekomen) bedrijven positief bestemd. Voor het toelaten van nieuwe bedrijven wordt getoetst aan de hand van de genoemde richtlijnen.

13.7 Verkeerslawaaï

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door bedrijven en (spoor)wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat de geluidsbelasting op woningen bij wegverkeerslawaaï en industrielawaaï in principe niet hoger mag zijn dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde). Voor spoorweglawaaï geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Indien een bestemmingsplan de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, mogelijk maakt, zal met een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de wettelijke geluidsnormen.

Bestaande situaties hoeven niet getoetst te worden bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De feitelijke of toekomstige geluidsbelasting speelt juridisch geen rol bij het opnieuw vaststellen van bestaande situaties binnen het plangebied. De regels voor geluid in de woning zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Voor bestaande woningen met een te hoge geluidsbelasting bestaat er een saneringsregeling. Hiervoor komen alleen woningen in aanmerking die in 1987 ten gevolge van het geluidsaspect railverkeer een te hoge geluidsbelasting ondervonden. Het proces waarmee de Rijksoverheid de geluidssanering uitvoert gaat veranderen. Dit wordt geregeld in een nieuwe geluidswet die naar verwachting 1 januari 2012 in werking zal treden. Onderdeel daarvan is een nieuwe saneringsoperatie voor rijks- en spoorwegen: het Meerjarenprogramma geluid (MJPg). De verantwoordelijkheid hiervoor ligt geheel bij het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M). De uitvoering verschuift van Bureau Sanering Verkeerslawaaai naar Rijkswaterstaat (RWS) voor rijkswegen en ProRail voor spoorwegen.

Wegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, met uitzondering van de wegen die gelegen zijn binnen een woonerf of wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/h (woon- en buurtstraten). In de Wet geluidhinder is bepaald dat de voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen in de zone langs genoemde wegen 48 dB bedraagt. Nieuwbouw van woningen buiten deze 48 dB-contour is zonder nadere eisen vanwege de Wet geluidhinder mogelijk. Ingeval het niet mogelijk is te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en toepassing van maatregelen, gericht op het terugdringen van de geluidsbelasting, op bezwaren stuit kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden een hogere waarde vaststellen.

Spoorweglawaaai

De voorkeursgrenswaarde voor nieuw te projecteren woningen ten gevolge van railverkeerslawaaai bedraagt 55 dB. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen binnen de spoorzone.

Conclusie

De geluidsnormen uit de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer vormen geen belemmering voor de vaststelling van het plan.

13.8 Industrielawaai

Toetsingskader

Volgens de Wet geluidhinder moeten alle terreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, gezoneerd zijn. Bedoelde inrichtingen – voorheen ook wel 'A-inrichtingen' genoemd – zijn sinds 1 oktober 2010 te vinden in het Besluit omgevingsrecht. Rondom deze industrieterreinen geldt een geluidszone die wordt vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

De geluidsbelasting van een industrieterrein is als volgt gedefinieerd: 'De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen op een industrieterrein'. Onder de etmaalwaarde, in dB(A), wordt in dit verband verstaan de hoogste van de volgende drie waarden:

1. het equivalente geluidsniveau over de dagperiode (07.00 - 19.00 uur);
2. het equivalente geluidsniveau over de avondperiode (19.00 - 23.00 uur) verhoogd met 5 dB(A);
3. het equivalente geluidsniveau over de nachtperiode (23.00 - 07.00 uur) verhoogd met 10 dB(A).

Onderzoek en conclusie

De geluidszones van industrieterrein Bergweide en de RWZI liggen over het plangebied en zijn op de verbeelding opgenomen. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functies rechtstreeks mogelijk binnen de geluidszone. Het aspect industrielawaai vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

13.9 Milieuhinder agrarische bedrijvigheid

In 2002 is de Wet ammoniak en veehouderij aangenomen door de Tweede Kamer.

In deze wet zijn regels neergelegd betreffende de ammoniakemissie voor veehouderijen met bijbehorende dierenverblijven. Op grond van de Wet ammoniak en veehouderij worden specifiek de voor verzuring gevoelige gebieden, die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur, beschermd.

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden.

De nieuwe wet bepaalt op welke manier geur (stank) van veehouderijen in de milieuvergunning moet worden beoordeeld. Het is mogelijk dat de gemeente een geurverordening vaststelt om van de wettelijke geurnormen af te wijken.

In de Wet geurhinder en veehouderij is een geurgevoelig object een gebouw dat bestemd is voor permanent wonen of verblijf (ongeacht of dat door dezelfde personen wordt gebruikt of door verschillende, zoals bij recreatiewoningen).

Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij (zoals bijvoorbeeld een bedrijfswoning of nevenactiviteit) gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen, maar de minimale afstanden van 100 m binnen de bebouwde kom en 50 m buiten de bebouwde kom.

Tabel 13.4 Geldende waarden/afstanden intensieve veehouderij

		concentratie- gebied	niet- concentratie- gebied	afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
binnen bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m ³	max. 2 ouE/m ³	min. 50 m
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	

buiten bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m ³	max. 8 ouE/m ³	min. 25 m
	andere diercategorieën	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Landbouwbedrijven

Het Besluit landbouw milieubeheer (Blm) is van toepassing op melkrundveehouderijen, akkerbouw- en tuinbouwbedrijven met open grondteelt, gemechaniseerde loonbedrijven, paardenhouderijen, kinderboerderijen, kleinschalige veehouderijen, witloftrekkerijen, teeltbedrijven met eetbare paddenstoelen, spoelbassins en opslagen van vaste mest.

Het Blm bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Blm valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf Wm-vergunningplichtig. De minimale afstanden zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Naast de in de tabel genoemde afstanden gelden minimale afstanden tot opslagen van mest, afgedragen gewassen en dergelijke.

Tabel 13.5 Minimale afstanden landbouwbedrijven

	inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden	inrichting waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden
min. afstand tot objecten cat. I en II	100 m	50 m
min. afstand tot objecten cat. III, IV en V	50 m	25 m

Dit besluit vervalt naar verwachting medio 2011 en zal opgaan in het zogenaamde Activiteitenbesluit. Van de voorgenomen wijziging van het Activiteitenbesluit is op 31 december 2010 een voorpublicatie verschenen. Met deze wijziging zal qua geur aansluiting gezocht worden bij de Wet geurhinder en veehouderij. De in de tekst aangehaald geurindeling, zoals aangegeven in tabel 13.5 op basis van 'oude' geurrichtlijnen, komt dan te vervallen.

Om deze reden is in dit bestemmingsplan aansluiting gezocht bij de normen uit de Wet geurhinder en veehouderijen. Binnen de bebouwde kom moet 100 m worden aangehouden. Buiten de bebouwde kom 50 m voor geurgevoelige objecten.

Agrarische bestemmingen waarvan uit toetsing door de gemeente is gebleken dat sprake is van een bedrijfsomvang van minder dan 10 Nederlandse grootte-eenheden (Nge) hebben een woonbestemming gekregen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' (sw-vbb). Deze 'nieuwe' woonbestemmingen worden ingevolge artikel 14, lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij, in het kader van de VAB-regeling, qua geurbescherming gelijkgesteld aan een agrarische bedrijfswoning.

Voor nieuwe geurgevoelige bestemmingen (nieuwe woningen), dient minimaal een afstand van 50 m buiten de bebouwde kom in acht genomen te worden ten opzichte van agrarische bedrijven van derden.

Onderzoek en conclusie

In de bestemmingsregeling zijn afstandseisen en voorwaarden opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen agrarische bedrijven en omliggende gevoelige functies (zoals woningen). Op die manier wordt voorkomen dat:

- agrarische bedrijven door het bestemmingsplan in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- ter plaatse van gevoelige functies onaanvaardbare milieuhinder ontstaat.

Gemeentelijk geurbeleid

Ten aanzien van het opstellen van gemeentelijk geurbeleid is in opdracht van de provincie Overijssel door Alterra Wageningen een 'Quick Scan geurbelasting provincie Overijssel' uitgevoerd. Het onderzoek is bedoeld om antwoorden te kunnen geven of het opstellen van een gebiedsvisie en afwijken van de landelijke geurnormen gewenst is. De hoofdconclusies uit het Alterra-onderzoek zijn:

- onderbouwing van afwijkende normen is lastig;
- er is volgens de wettelijke normen nog voldoende ontwikkelruimte voor de intensieve veehouderij;
- er zijn geen redenen om op grote schaal aangepast geurbeleid te gaan voeren;
- aanscherpen van de normen zal het aantal knelpunten met betrekking tot hindersituaties niet kunnen oplossen;
- in specifieke situaties kan aanscherpen van normen extra bescherming van woningen opleveren; op basis van een geurverspreidingsberekening middels V-Stacks-vergunning en klachtenregistratie uit het verleden, is hier geen reden toe.

Voor het planMER-traject voor het bestemmingsplan Buitengebied zijn tevens geuremissiemodellen opgezet op basis van vergunde dieraantallen. Ook dit onderzoek geeft niet direct aanleiding te veronderstellen dat aangepast geurbeleid noodzakelijk is.

Gelet op de uitkomst van deze onderzoeken, er weinig geurklachten bekend zijn, de landbouwbedrijven nog ontwikkelruimte hebben en het eenzijdig aanpassen van normen voor enkel gemeentelijke ontwikkelingen niet opportuun is, is door de gemeente geen geurverordening opgesteld.

Onderzoek en conclusie

In de bestemmingsregeling zijn afstandseisen en voorwaarden opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen agrarische bedrijven en omliggende gevoelige functies (zoals woningen) door als criterium op te nemen dat nieuwe ontwikkelingen milieuhygiënisch inpasbaar moeten zijn. Op die manier wordt voorkomen dat:

- agrarische bedrijven door het bestemmingsplan in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- ter plaatse van gevoelige functies onaanvaardbare milieuhinder ontstaat.

Hoofdstuk 14 Overige functies

14.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op functies die beleidsmatig niet direct een relatie met het buitengebied hebben, maar er wel in voorkomen. Het betreft de functies wonen, niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Hiervan wordt de huidige situatie en de te verwachten ontwikkelingen beschreven.

14.2 Huidige situatie

Wonen

In het buitengebied zijn diverse woningen aanwezig. Woningen in het buitengebied verschillen in omvang en uitstraling. Langs de doorgaande (uitvals)wegen, zoals de Olsterweg, Holterweg en Oerdijk, komt op enkele plaatsen lintbebouwing voor. Daarnaast staan er verschillende burgerwoningen verspreid in het buitengebied. In een aantal gevallen betreft het voormalige agrarische bedrijfswoningen al dan niet met daarbij behorende voormalige bedrijfsgebouwen. Ook worden landgoederen in veel gevallen voor bewoning gebruikt.

In het plangebied komen enkele woningen voor waar bedrijfsmatige of beroepsmatige (neven)activiteiten plaatsvinden.

Veel mensen wonen in het buitengebied, omdat zij zelf daar binding mee hebben. Vaak uit zich dit in hobbymatig gebruik in de vorm van het houden van (klein)vee, paarden en dergelijke. Vaak hebben bewoners grond en opstallen in gebruik ten behoeve van dit hobbymatig gebruik.

Niet-agrarische bedrijven

In het buitengebied komt een beperkt aantal niet-agrarische bedrijven voor. Het soort bedrijven is divers en betreft onder meer loonbedrijven, aannemers- en bouwbedrijven, transportbedrijven, autobedrijven, dierenpensies, nutsbedrijven en dergelijke.

Ook de omvang varieert sterk. Daarnaast komen ook bedrijven-aan-huis voor of bedrijven als nevenfunctie bij (voormalige) agrarische bedrijven.

Horeca en detailhandel

Als opzichzelfstaande bedrijven komt er nauwelijks horeca of detailhandel voor in het buitengebied van Deventer. Wel komt horeca en detailhandel voor, gekoppeld aan andere hoofdfuncties, bijvoorbeeld in het kader van verbrede landbouw, vrijkomende agrarische bebouwing en landgoederen. De schaal waarop dat plaatsvindt, is klein.

Bijzondere maatschappelijke functies

In het buitengebied van Deventer komen gebouwen voor diverse maatschappelijke functies voor. Het betreft hier onder meer de gebouwen van Abdij Sion, Jongenspensionaat De Holterbroek, studiecentrum landgoed Oxeerhof, schietvereniging Averlo en schietvereniging V.Z.O.D. te Dortherhoek. Tevens ligt nabij de stad Deventer een rioolwaterzuiveringsinstallatie.

14.3 Toekomstige ontwikkelingen

Verwacht mag worden dat het aantal burgerwoningen in de toekomst verder toeneemt, als veel voorkomende vervolgfunctie bij het beëindigen van agrarische bedrijven. In het hoofdstuk Landbouw (Hoofdstuk 10) is deze trend reeds beschreven. Ook de Rood voor Rood-regeling draagt bij aan de toename van het aantal burgerwoningen in het buitengebied (zie paragraaf 4.2.3).

Om dezelfde reden zal het aantal niet-agrarische bedrijven eveneens toenemen. Deze ontwikkeling zal naar verwachting minder voorkomen dan het wijzigen van de agrarische functie in wonen. Wel kan deze trend bijdragen aan de verbrede plattelandsontwikkeling en het buitengebied vitaal houden. De agrarische functie is al enige tijd niet de enige economische motor in het buitengebied.

Ook kunnen er in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen maatschappelijke of andere functies gevestigd worden. Voor zorginstellingen is momenteel belangstelling. Voor overige functies is de verwachting dat die beperkt zal zijn.

Ook de vraag naar ruimte voor deze functies zal toenemen. Het buitengebied is een relatief goedkope vestigingsplaats voor startende bedrijven en biedt bovendien een fraaie woonomgeving. Naast bedrijfsruimte zullen ook burgers die in het buitengebied wonen meer ruimtebehoefte hebben. Het motief om in het buitengebied te wonen, gaat immers vaak samen met hobby's en activiteiten die ruimte vragen, zoals het houden van paarden of hobbymatig houden van vee.

14.4 Conclusie

Het bestemmingsplan moet sturing geven aan ontwikkelingsmogelijkheden van woningen, niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke functies in het buitengebied. Gezien het beleid voor het buitengebied zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze functies beperkt. Wel zal een afweging mogelijk moeten zijn tussen het bieden van mogelijkheden en de rol die bovengenoemde functies kunnen vervullen bij behoud, herstel en beheer van het landschap.

bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1 Leden van de klankbordgroep

- Provincie Overijssel;
- Waterschap Groot Salland;
- LTO-Noord;
- Nederlandse Vereniging van Varkenshouders;
- Agrarische Natuurvereniging Groen Salland;
- Stichting Vrije Recreatie (SVR);
- Recron;
- Platform Natuur en Milieu;
- Staatsbosbeheer;
- Vereniging Natuurmonumenten;
- Landschap Overijssel;
- Instituut voor Natuurbeschermingseducatie (IVN);
- Stichting IJsselhoeven;
- Stichting IJssellandschap;
- Overijssels Particulier Grondbezit;
- Landgoederenoverleg Raalte;
- Natuur en Milieu Overijssel.

Bijlage 2 Monumenten

Rijksmonumenten

Banninkslaan 1	DEVENTER	koetshuis
Banninkslaan 4	DEVENTER	landhuis
Bolwerksweg 06	DEVENTER	
Bolwerksweg 10	DEVENTER	
Boxbergerweg 62	DIEPENVEEN	
Boxbergerweg 66	DIEPENVEEN	landhuis
Boxbergerweg 72	DIEPENVEEN	
Boxbergerweg bij 66	DIEPENVEEN	brug
Boxbergerweg bij 66	DIEPENVEEN	park en parkaanleg
Boxbergerweg bij 66	DIEPENVEEN	grafmonument
Holterweg 113	LETTELE	
IJsseldijk 38	DIEPENVEEN	
Kanaaldijk West 31	SCHALKHAAR	
molenweg 6	BATHMEN	
Oerdijk 192	OKKENBROEK	de grote brander
Oude molenweg 03	LETTELE	
Oxersteeg 12	DEVENTER	
Sallandsweg 10	DIEPENVEEN	
Sallandsweg 15	DIEPENVEEN	
sallandsweg 18	DIEPENVEEN	
Schapenzandweg 03	DIEPENVEEN	
Schapenzandweg 15	DIEPENVEEN	
Spanjaardsdijk 45	SCHALKHAAR	
Spanjaardsdijk 92	LETTELE	
Spanjaardsdijk bij 92	LETTELE	schuur
Veldhuizerdijk 01	DIEPENVEEN	
Veldhuizerdijk bij 1	DIEPENVEEN	19e-eeuwse (1841) bijschuur
Verlengde Randerstraat 02	DIEPENVEEN	
Vulikerweg 06	DIEPENVEEN	abdij sion;
Vulikerweg 06	DIEPENVEEN	poortcomplex
Vulikerweg 06	DIEPENVEEN	kerkgebouw
Vulikerweg 06	DIEPENVEEN	Kapittelzaal
Vulikerweg 06	DIEPENVEEN	Kloostergang
Vulikerweg 06	DIEPENVEEN	Smederij
Vulikerweg 06	DIEPENVEEN	L-vormige berceau

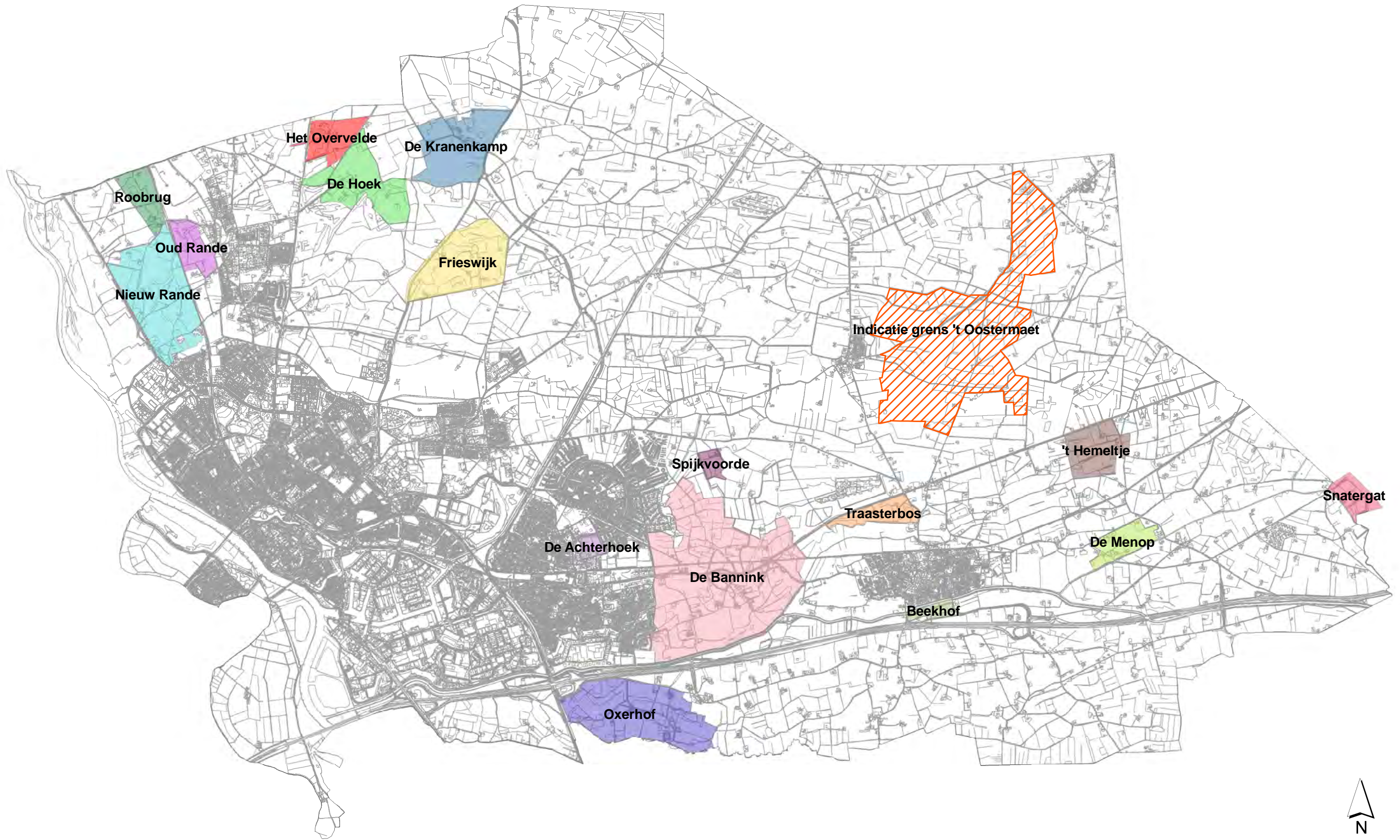
Gemeentelijke monumenten

Avergoorsedijk 10	Schalkhaar	Scholen
Avergoorsedijk 2	Schalkhaar	Scholen
Aarninksweg 2		
Apenhuizerenkweg 2		
Apenhuizerweg 7		
Apenhuizerweg 9 A		
Apenhuizerweg 9		
Averlose Houtweg 20		
Baarhorsterdijk 7		
Baarhorsterdijk 7a		
Bathmenseweg 48	Lettele	Boerderijen - Hallehuizen
Blankenadijk 1		
Boersenk 4		
Bosmansweg 2		
Boxbergerweg 117	Diepenveen	Boerderijen - Overige boerderijen
Boxbergerweg 58	Diepenveen	
Boxbergerweg 62	Diepenveen	Boerderijen - Overige boerderijen
Boxbergerweg 66	Diepenveen	Landgoederen - Het overvelde en De Hoek
Boxbergerweg bij 66	Diepenveen	Landgoederen - Het overvelde en De Hoek

Boxbergerweg bij 66	Diepenveen	Diverse objecten
Braakmansteeg 2		
Bronsvoorderdijk 12		
Bronsvoorderdijk 14		
Bussinkweg 3	bathmen	
Diepenmarsweg 5		
Golfweg 4-4a	Diepenveen	Boerderijen - Hallehuizen
Hoekweg 3	Diepenveen	Landgoederen - Het overvelde en De Hoek
Holterweg 129		
Holterweg 134	oude molen	Boerderijen - Krukhuisstijpe
Hoogsteeg 5		
Kanaaldijk Oost 24	Schalkhaar	Ensembles - Overijssels Kanaal
Kappertsteeg 4	Schalkhaar	Diverse objecten
Looweg 57		
Maatboersweg 2		
Menopsweg 2		
Midlijkerdijk 1	Schalkhaar	Boerderijen - Dwarshuizen of T- boerderijen
Molenweg 5		
Oerbosdijk 1		
Oerdijk 127	Okkenbroek	Boerderijen - Hallehuizen
Oerdijk 142		
Oerdijk 186-188	Lettele	Scholen
Oerdijk 192	Okkenbroek	Diverse objecten
Olsterweg 20		
Olsterweg 8	Diepenveen	Woonhuizen en kleine villa's
Oosterhuisweg 4		
Oostermaatsdijk 12/12a	Okkenbroek	Zomer- en jachthuizen
Oostermaatsdijk 14	Okkenbroek	Boerderijen - Hallehuizen
Oostermaatsdijk 5	Oude molen	Boerderijen - Hallehuizen
Oostermaatsdijk 5	Oude Molen	Jachtterreinen - Het Oostermaet
Oudendijk 10		
Oxerhoflaan 1		
Oxerhoflaan 2		
Oxerhoflaan 3		
Oxerhoflaan 5		
Oxerhoflaan 6		
Paalmansweg 9		
Raalterweg 14	Schalkhaar	Landgoederen - Frieswijk
Raalterweg 18	Diepenveen	Boerderijen - Dwarshuizen of T- boerderijen
Raalterweg 24	Schalkhaar	Boerderijen - Hallehuizen
Raalterweg 39	Diepenveen	Landgoederen - De Kranenkamp
Raalterweg 39	Schalkhaar	Boerderijen - Dwarshuizen of T- boerderijen
Raalterweg 41		
Raalterweg 43		
Raalterweg 49	Diepenveen	Boerderijen - Hallehuizen
Raalterweg 14	Schalkhaar	Landgoederen - Frieswijk
Raalterweg 39	Diepenveen	Landgoederen - De Kranenkamp
Randerpad 2	Diepenveen	Landgoederen - oud-, smets-, nieuw rande en de roobrug
Randerstraat 20	Diepenveen	Boerderijen - Dwarshuizen of T- boerderijen
Randerstraat 24	Diepenveen	Woonhuizen en kleine villa's
Rensinksweg 1		
Rodijksweg 6		
Sallandsweg 8	Diepenveen	Boerderijen - Hallehuizen
Sallandsweg 9	Diepenveen	Landgoederen - oud-, smets-, nieuw rande en de roobrug
Sallandsweg bij nr.10	Diepenveen	Landgoederen - oud-, smets-, nieuw rande en de roobrug
Schapenzandw. bij 5/5a	Diepenveen	Landgoederen - oud-, smets-, nieuw rande en de roobrug
Schapenzandweg 1		
Schapenzandweg 3	Diepenveen	Landgoederen - oud-, smets-, nieuw rande en de roobrug
Schapenzandweg 5B		

Schouwenbergseweg 1		
Spanjaardsdijk 51	Schalkhaar	Boerderijen - Boerderijen met Krim
Spanjaardsdijk 57	Schalkhaar	Woonhuizen en kleine villa's
Spanjaardsdijk 82	Lettele	Ensembles - Overijssels Kanaal
Spanjaardsdijk 86	Lettele	Boerderijen - Boerderijen met Krim
Steginksweg 2		
Traasterdijk 7		
veenweg 4	bathmen	
Veldkampsteeg 10		
Veldkampsteeg 10A		
veldkampsteeg 14		
Wechelerweg 39	Diepenveen	Diverse objecten
Woertmansweg 5		
Zandbeltermolenweg 2		
Zandbelterweg 6		
Zuidloöerweg 4		

Bijlage 3 Landgoedereninventarisatie



Landgoederen

Bijlage 4 Onderbouwing van de archeologische verwachting

Gemeente Deventer

Beschrijving natuurlijke omgeving

Het natuurlijk landschap van het buitengebied van Deventer bestaat grotendeels uit jong dekzand. Het jonge dekzand is door de wind afgezet tijdens de laatste ijstijd (circa 120.000-10.000 jaar geleden). Dit jonge dekzandlandschap is ook te zien in de andere delen van zuidwest-Salland en vertoont vaak grillige heuvelruggen en duidelijke hoogteverschillen. De dekzandruggen waren goed geschikt voor akkerbouw. Vaak waren de dekzandruggen al vanaf de prehistorie door mensen in gebruik.

Tijdens het laatste deel van de laatste ijstijd (circa 15.000-10.000 jaar geleden) werd ook in het IJsseldal een grote hoeveelheid dekzand afgezet. Er werd een dekzandrug gevormd, die als waterscheiding fungeerde. Er zijn verschillende theorieën over de locatie van deze dekzandrug, één van de mogelijkheden is tussen Deventer en Zutphen, andere wetenschappers plaatsen deze dekzandrug bij Doesburg. Hierdoor stond het noordelijke deel van de IJssel bij Deventer niet meer in contact met de Rijn en werd door het IJsseldal alleen water van lokale beken naar het noorden afgevoerd. In de loop der tijd vond vernatting plaats, omdat de beken in het IJsseldal die naar het zuiden afwaterden door overstromingen uit het rivierengebied naar het noorden werden gestuwd. Hierdoor ontstond uiteindelijk een doorbraak in de waterscheiding en vanaf dat moment was er (weer) sprake van een grote rivier in het IJsseldal. Ook over het tijdstip dat de waterscheiding doorbreekt zijn de wetenschappers het niet eens, mogelijk is dit pas rond 350 na Chr. Duidelijk is wel dat tijdens een groot deel van het holoceen, de periode na de laatste ijstijd, er geen grote rivier door het IJsseldal stroomt.

Na het doorbreken van de waterscheiding tijdens het holoceen tot het aanleggen van de dijken, stonden grote delen van het jonge dekzandlandschap onder invloed van de IJssel. De IJssel was een meanderende rivier, waarvan de hoofdgeul zich insneed in oudere lagen en zich bij het insnijden geleidelijk verplaatste. Hierdoor ontstond een brede stroomgordel met restgeulen. In perioden van hoog water trad de IJssel regelmatig buiten haar oevers en buiten de stroomgordel. Omdat het landschap in noordelijke richting iets afloopt, kon het rivierwater zich over grote delen van het achterland verspreiden, dwars door Salland tot Zwolle aan toe. In het buitengebied van Deventer liggen diverse kolken. Waarschijnlijk zijn dit resten uit perioden dat de IJssel buiten haar stroomgordel trad.

Na de bedijking vanaf de 14^e eeuw vonden af en toe dijkdoorbraken plaats. Er ontstonden zogenaamde wielen op de plaats van het gat in de dijk. Hier stroomde het water door de dijk en sleet een diep gat uit. In het gebied achter de doorbraak werd het weggeslagen materiaal afgezet. Vaak werd de nieuwe dijk achter het wiel aangelegd.

Beschrijving fysieke omgeving

Het buitengebied van Deventer is grotendeels onbebouwd. De meeste grond is in agrarisch gebruik. Daarnaast zijn er woningen, boerderijen, schuren, stallen en bijgebouwen gebouwd. De meeste woningen leveren geen grote verstoring op voor het bodemarchief, omdat deze meestal niet zwaar gefundeerd zijn en een geringe oppervlakte hebben. Voor stallen met gierkelders is dit anders. Doordat deze kelders vaak wel 2 m zijn ingegraven, is het archeologisch bodemarchief onder de stallen volledig verdwenen.

Bij schaalvergroting van agrarische bedrijven worden vaak bij bestaande boerderijen met een middeleeuwse voorganger nieuwe stallen met gierkelders bijgebouwd. Deze schaalvergroting kan grote impact hebben op het bodemarchief, omdat ze juist plaatsvinden op de hogere delen van het landschap en bij een van oorsprong middeleeuwse boerderij, waar archeologische resten verwacht worden.

In het buitengebied liggen enkele dorpskernen, maar deze zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Het gaat hier om de bebouwde kom van Diepenveen, Bathmen, Schalkhaar, Lettele, Loo, Looërmark en Okkenbroek.

Verwachting

De archeologische verwachting van het buitengebied is deels matig en laag. De archeologische verwachting is gebaseerd op de relatieve hoogte en het gegeven dat mensen in de prehistorie en in de middeleeuwen tot de bedijking de hogere plekken opzochten om te wonen. De lagere delen van het landschap werden wel gebruikt, maar minder intensief en zelden als nederzetting. In de (late) middeleeuwen veranderde dit beeld enigszins: ook de overgangen van hoog naar laag werden in gebruik genomen als woongebieden, terwijl de hogere delen als akker in gebruik waren. De bewoning vond nog steeds vooral plaats op de hoge delen, maar het bewoningsareaal werd iets uitgebreid met de overgangen van hoog naar laag.

Ook de huidige dorpen liggen voor een deel op de hogere delen van het landschap, zoals Bathmen, Loo en Okkenbroek. Deze zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan, waardoor veel plekken met een middelhoge en hoge verwachting niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

In de verwachtingskaart zijn alle, op het moment van opstellen bekende, grote verstoringen opgenomen. Hiervoor zijn luchtfoto's uit april 2005 gebruikt. In het buitengebied zijn dit de grote ligboxstallen en gierkelders. Deze complexen zijn vaak tot wel 2 m diepte of meer ontgraven. Ze hebben dan ook geen archeologische verwachting meer. Deze gegevens zijn gebaseerd op de luchtfoto's van 2005. Het is mogelijk dat sommige toen al bestaande verstoringen niet zijn meegenomen, doordat ze niet duidelijk op te maken waren uit de luchtfoto's. Alle latere verstoringen, dus na april 2005, zijn niet meegenomen in de verwachtingskaart.

Beschrijving archeologische vindplaatsen in de gemeente Deventer

Bij de beschrijving van de bekende vindplaatsen in de gemeente Deventer valt op dat deze met name bekend zijn uit de bebouwde en intensief gebruikte gebieden. In deze gebieden wordt meer gebouwd en meer grondverzet gepleegd, waardoor de kans groter is dat bij graafwerkzaamheden archeologische resten aan het licht komen. Dat er relatief weinig vindplaatsen bekend zijn uit het buitengebied van de gemeente, wil daarom niet zeggen dat daar geen archeologische resten aanwezig zullen zijn.

Prehistorie en Romeinse tijd

In de gemeente Deventer zijn prehistorische resten gevonden daterend van het mesolithicum tot de Romeinse tijd.

Mesolithicum of midden steentijd (8800 – 4900 v. Chr.)

De vindplaatsen uit het mesolithicum bestaan voornamelijk uit kortstondig bewoonde kampjes waar vuurtjes werden gestookt en plaatsen waar vuursteen bewerkt werd. De resten uit deze periode clusteren zich op en rond hogere plaatsen in de buurt van open water. De haardkuilen, die ontstonden op plekken waar vuur gestookt werd, liggen op de hogere, drogere delen, terwijl het vuursteen ook op de wat lagere, vochtiger gronden rondom de zandruigen aangetroffen is. Daarnaast is een aantal losse vondsten van mesolithische vuursteen bekend. Daarnaast zijn er vondsten van geweeibijlen, dierenbotten en enkele menselijke botresten bekend uit de beekdalen. Deze lagere plekken in het landschap werden onder meer gebruikt om afval te dumpen, te vissen, riet te snijden en om op watervogels te jagen. Met uitzondering van de afvaldumps, laten deze activiteiten weinig archeologische sporen na.

Neolithicum of nieuwe steentijd (5300 – 2000 v. Chr.)

Uit het vroege en midden neolithicum zijn in de gemeente Deventer tot op heden geen archeologische resten bekend. Vanaf het late neolithicum zijn wel losse vondsten bekend. Op een aantal plaatsen zijn neolithische bijlen gevonden, waaronder enkele natuurstenen hamerbijlen. De meeste van deze vondsten worden beschouwd als depotvondst: de voorwerpen zijn bewust gedeponneerd, hetzij als waardevolle voorwerpen die tijdelijk zijn verborgen om ze te bewaren, hetzij als offer of als onderdeel van een ander soort ritueel. Enkele van deze vondsten zijn misschien uit verstoorde graven afkomstig. Bijlen, waaronder hamerbijlen, werden in het neolithicum ook meegegeven als grafgift. Naast de vondsten van bijlen, zijn ook aardewerkscherven en andere vuurstenen voorwerpen uit het late neolithicum gevonden. Deze vondsten zijn zowel in de hogere als de lagere delen van het landschap aangetroffen.

In de gemeente Deventer zijn nog geen aanwijzingen voor huizen uit het neolithicum aangetroffen. Op één plaats is een vondstconcentratie gedocumenteerd, waar aan de hand van de verspreiding van aardewerk en vuursteen uit de klokbekerperiode (laat neolithicum) een activiteitengebied kan worden aangewezen. Op deze plaats hebben de mensen niet gewoond, maar ze moeten er wel steeds zijn teruggekomen om bepaalde activiteiten te ondernemen, bijvoorbeeld het weiden van vee. Deze locatie lag op het uiteinde van een hoge zandrug, op een plaats waar in de prehistorie twee waterstromen samen kwamen.

Bronstijd (2000-800 v. Chr.)

Er is weinig bekend over de vroege bronstijd in de gemeente Deventer. De overblijfselen uit deze periode beperken zich hoofdzakelijk tot kleine concentraties aardewerkscherven, soms in combinatie met een of enkele grondsporen. Vanaf de midden bronstijd worden op de hogere dekzandruigen boerderijen gebouwd. Hiervan zijn op meerdere plaatsen in de gemeente Deventer grondsporen teruggevonden. Bij deze boerderijen zijn allerlei andere bewoningsresten teruggevonden, zoals voorraadkuilen en voorwerpen van aardewerk en steen. Uit de late bronstijd zijn uit de woonplaatsen ook enkele metalen voorwerpen, zoals kledingaccessoires bekend. Daarnaast zijn er met name in de lagere delen van het landschap enkele losse vondsten uit de late bronstijd gedaan, waaronder hakken en bijlen van gewei en bronzen bijlen.

Ook zijn resten van crematiegrafvelden (urnenvelden) uit de late bronstijd aangetroffen. Deze bevinden zich vooral op de grote zandruigen. Resten van begravingen uit oudere perioden zijn in de gemeente Deventer zeldzaam.

IJzertijd (800-12 v.Chr.)

Ook voor de ijzertijd geldt, dat de nederzettingen het meest op de hogere delen van het landschap werden gebouwd. Daarbij werden niet alleen de grootste zandruggen in gebruik genomen, maar soms ook kleinere zandruggen en -koppen. In de late ijzertijd werd het stalgedeelte van de meeste boerderijen groter. Het lijkt dat runderveeteelt in deze periode belangrijker werd. Het vee werd vaak geweid in de lagere delen van het landschap, terwijl de hogere delen meer geschikt waren voor akkerbouw. Daarom wordt aangenomen dat vanaf de late ijzertijd de lagere delen van het landschap intensiever gebruikt werden dan daarvoor.

In de gemeente Deventer zijn op de hogere plaatsen en de aan de rand van hogere ruggen nederzettingen aangetroffen, bestaande uit boerderijplattegronden, sporen van voorraadschuurtjes (spiekers), kuilen en in enkele gevallen ook waterputten. Ook werd alleen nederzettingsafval gevonden, buiten de woonplaatsen. Losse vondsten uit de ijzertijd zijn vooral in hogere delen van het landschap gedaan.

Daarnaast zijn delen van crematiegrafvelden uit de vroege ijzertijd opgegraven. Graven uit de midden en late ijzertijd zijn veel minder bekend.

Romeinse tijd (12 v.Chr.-450 n.Chr.)

Uit de Romeinse tijd zijn verschillende nederzettingen en grafvelden bekend in de gemeente Deventer. Deze zijn vooral aangetroffen in de hoogste delen van het landschap. De nederzettingen bestonden uit boerderijen, schuren, waterputten, kuilen en hutkommen. Hutkommen zijn kleine hutjes met een ingegraven vloer, die voor allerlei ambachtelijke activiteiten gebruikt werden, zoals weven. Daarnaast zijn ijzerovens en houtskoolmeilers aangetroffen, die samenhangen met de productie van ijzer. In de lagere delen zijn wel losse vondsten uit de Romeinse tijd gedaan, zoals Romeinse munten en mantelspelden, maar ook deze komen meer voor in de hogere delen.

Vanaf de Romeinse tijd bleven de nederzettingen langere tijd op dezelfde plaats liggen. Bovendien bestonden zij vaak uit meerdere boerderijen bij elkaar. In de perioden voor de Romeinse tijd verschoven de nederzettingen regelmatig over de dekzandruggen en bestonden zij in de regel uit niet meer dan één boerderij. De nederzettingen werden in de Romeinse tijd voor het eerst door een archeologisch duidelijk herkenbare omheining begrensd.

Middeleeuwen (450-1500)*Het buitengebied rond de stad Deventer*

Het buitengebied rond de stad Deventer bestond uit verschillende gebieden met een eigen karakter. De gebieden direct buiten de middeleeuwse stad vormden de stadsvrijheid. Dichtbij de stad lagen molens, blekerijen, herbergen en wegkapellen. Ook hadden sommige bewoners van de stad tuinen en moestuinen buiten de stadsmuren. Op de hoge gronden verder van de stad lagen de akkers in het bezit van de stad, de kerken, kloosters en gasthuizen, de Deventer Enk. Veel van de landerijen werden door de instellingen zelf bewerkt, andere verpacht aan boeren die binnen de stad woonden. Daarom lagen in de stadsvrijheid weinig tot geen boerderijen. Alleen de pachters die land bewerkten dat ver van de stad lag, zullen in een boerderij buiten de stad hebben gewoond. De stad bezat grote aaneengesloten weidegebieden, die vooral op de oevers van de IJssel lagen. Hier mocht elke burger van de stad een aantal stuks vee weiden. De stadswelden en de Deventer Enk werden vanaf de 14^e eeuw verdedigd door de Deventer landweer, een stelsel van greppels, wallen en palissaden, die het gebied tegen invallen beschermden. De openingen in de landweer lagen bij versterkte gebouwen om het verkeer door te laten en te controleren.

Rond de stadsvrijheid lag het schoutambt Colmschate. Dit gebied was eigendom van de bisschop van Utrecht en werd uit naam van de bisschop door de schout bestuurd. De belangen van de bisschop en de stad Deventer kwamen vaak overeen en daarom trokken het schoutambt en de stad vaak samen op. Tijdens de Tachtigjarige Oorlog werd het schoutambt verpand aan de stad Deventer. De stad Deventer had eigenlijk de touwtjes in handen in het schoutambt Colmschate tot in 1811 de gemeente Diepenveen gevormd werd. Daardoor was het schoutambt sterk op Deventer gericht. In het schoutambt lagen verspreide boerderijen en kleine buurtschappen, maar geen echte dorpen met eigen voorzieningen. De mensen uit Colmschate gingen in Deventer of Wesepe naar de kerk en werden bij die kerk begraven, niet in hun eigen schoutambt.

Het gebied van de voormalige gemeente Bathmen kende meer kleine dorpen. Hier kwamen minder verspreide erven voor. Het oudste en grootste dorp was Bathmen. Dit gebied hoorde ook bij de gebieden van de bisschop van Utrecht. Voor Bathmen was, net zoals voor Colmschate, een schout aangesteld die rechtsprak namens de bisschop. Bathmen had een eigen kerk, in tegenstelling tot de buurtschappen van Colmschate, waar de mensen in Deventer, Bathmen of Wesepe naar de kerk gingen en begraven werden.

Landschap en locatiekeuze

Over de locatiekeuze en het nederzettingsspatroon in de vroege middeleeuwen in het buitengebied van Deventer is weinig bekend. De bewoning van de dekzandruggen in de ijzertijd en de Romeinse tijd veranderde in de vroege middeleeuwen. Bewoningssporen uit het begin van de vroege middeleeuwen (5^e en 7^e eeuw) zijn schaars op de dekzandruggen. Ook in andere delen van Overijssel zijn archeologische resten uit deze periode moeilijk terug te vinden. De nederzettingen, die aangetroffen zijn, zijn kleiner en verplaatsen zich weer meer dan in de Romeinse tijd.

De vroeg middeleeuwse archeologische resten zijn moeilijk terug te vinden en te voorspellen. Doordat er in de vroege middeleeuwen nog geen esdek was, zijn veel archeologische resten mogelijk door latere verstoringen verdwenen. De bekende huisplattegronden uit de 5^e tot 7^e eeuw zijn minder diep ingegraven dan latere middeleeuwse plattegronden. Als de woonplaats na het verlaten van het huis als akker in gebruik kwam, werden de sporen ervan verploegd. Juist omdat er nog weinig bekend is over de locatiekeuze en het nederzettingsspatroon in de vroege middeleeuwen, zijn archeologische resten uit deze periode van belang.

In de ijzertijd en Romeinse tijd bevonden zich nederzettingen bestaande uit verschillende boerderijen op de hogere dekzandruggen. Voor het begin van de vroege middeleeuwen is de locatiekeuze nog onduidelijk, maar lijkt de voorkeur te ontstaan voor de iets lagere delen van de dekzandruggen.

Vanaf de 10^e en 11^e eeuw werd vaker voor de overgangen tussen de hoge en lage gronden gekozen om een boerderij te bouwen. Waarschijnlijk werd het houden van koeien in deze periode belangrijker. De koeien graasden op de lager gelegen graslanden en konden makkelijk weer naar de boerderijen gebracht worden. De hogere gronden werden gebruikt voor akkerbouw.

Ook werden boerderijen vanaf de late middeleeuwen niet langer bij elkaar gebouwd, maar was er sprake van geïsoleerde erven verspreid over het landschap. Deze verspreide erven blijven vanaf de late middeleeuwen (1050-1500) op min of meer dezelfde plaats liggen en krijgen vaak opvolgers in de nieuwe tijd. Daarom wordt rond historisch bekende boerderijen een zone van ongeveer 100 m aangegeven waarin oudere voorgangers (mogelijk vanaf de 10^e eeuw) worden verwacht.

In de late middeleeuwen komt het principe van de potstal op: het vee was zomers buiten en stond 's winters op stal. De mest werd in de stal opgevangen en werd in de nazomer, soms gemengd met heideplaggen, uitgereden over de akkers, de essen. Hierdoor verschraalden de heide en de lagere delen en werden de hogere delen vruchtbaarder en hoger door de opgebrachte mest. De bossen die in eerdere perioden grote delen van de hogere gronden bestreken verdwenen in de middeleeuwen vrijwel geheel.

Historische boerderijen

Veel locaties van historisch bekende boerderijen zijn terug te vinden met behulp van kaarten. In 1832 werd de eerste kadastrale kaart gemaakt van de gemeenten Deventer en Diepenveen. Voor Bathmen was in 1823 een kadastrale kaart gemaakt. Hierop werden alle percelen en gebouwen vastgelegd. Bij de kaart hoorde de Onderliggende Aanwijzende Tabel (OAT), waar de eigenaar en het grondgebruik van elk perceel in werd vastgelegd. Veel boerderijen uit de late middeleeuwen bestonden nog in de 19^e eeuw. Daardoor zijn van de meeste boerderijen uit de schriftelijke bronnen de locaties terug te vinden. Ook op andere kaarten, zoals de Hottinger Kaart uit 1793, zijn historische elementen zoals boerderijen en landgoederen terug te vinden.

Met behulp van de kadastrale kaart van 1832, de boerderijenkaart voor de gemeente Diepenveen van Kloosterboer en Mulder uit 1998 en de inventarisatie van historische boerderijen in Bathmen van Kuiper, zijn alle bekende historische boerderijen verwerkt in de verwachtingskaart van de gemeente Deventer. In een zone van 100 m rond deze boerderijen worden oudere voorgangers en randverschijnselen van het erf verwacht. Voor boerderijen met een vroegste vermelding van na 1800 wordt geen oudere voorganger meer verwacht.

Een boerenerf uit de middeleeuwen bestond over het algemeen uit de volgende elementen: een woon-stalhuis (de boerderij), bijgebouwen, één of meerdere waterputten, eventuele afvalkuilen en een erfafscheiding in de vorm van een slotenstelsel. De bijgebouwen bestonden uit schuren, hooibergen, spiekers en in de vroege middeleeuwen ook hutkommen. Spiekers zijn kleine gebouwtjes op palen, waarin de oogst kon worden opgeslagen. Hutkommen zijn kleine gebouwtjes met een verdiept aangelegde vloer, waarin allerlei ambachtelijke activiteiten, zoals weven werden uitgevoerd. Ook in de landerijen rond de boerderij werden sloten gegraven om de parcelering aan te geven of om deze te ontwateren en zo geschikt te maken voor gebruik.

Op het platteland was het risico op brand kleiner dan in de stad. Boerderijen werden daarom op nagenoeg dezelfde manier gebouwd als in de voorgaande perioden en bestonden ook in de late middeleeuwen nog grotendeels uit hout, leem en riet. Net als in de prehistorie werden de palen die het dak droegen (diep) ingegraven, waardoor ze tegenwoordig als donkere grondsporen te herkennen zijn. In het begin van de vroege middeleeuwen werden de palen minder diep ingegraven en deze boerderijen zijn daarom minder goed te herkennen. In de late middeleeuwen veranderde de funderingswijze van de boerderijen. De palenconstructie werd niet meer ingegraven, maar gefundeerd op bakstenen poeren of houten liggers op een lemen vloer. Hierdoor gingen de palen minder snel rotten. Deze funderingswijzen maken boerderijen uit de late middeleeuwen minder makkelijk terug te vinden dan oudere boerderijen, omdat er minder duidelijke grondsporen aanwezig zijn. Deze funderingswijzen laten sporen achter in het esdek en worden niet ingegraven in het natuurlijke gele zand, waardoor ze bij archeologische opgravingen minder goed herkend worden. De andere gebouwen op het erf werden nog wel door middel van ingegraven palen gebouwd. Daarom zijn laat middeleeuwse erven vaak alleen te herkennen aan dieper ingegraven sporen, zoals de bijgebouwen en de sloten. De locatie van het hoofdgebouw van het erf is soms moeilijk aan te wijzen.

Havezaten

Naast boerderijen lagen drie historisch bekende middeleeuwse havezates in het buitengebied van de gemeente Deventer. Deze bestonden voornamelijk uit eenvoudige versterkte boerderijen. De Hof te Dorth was een versterkte boerderij, die op de grens van het Oversticht en Gelre lag. De Hof werd voor het eerst vermeld in 1311 en was toen in het bezit van de Schout van Salland. Landgoed Spikvoorde werd voor het eerst vermeld in 1399. Het bestond uit een boerderij met een verblijfplaats voor de landheer, een landsheerkamer, en enkele andere erven. Kasteel Arkelstein was geen versterkte boerderij, maar werd in de 14^e eeuw als bisschoppelijke versterking gebouwd. Het bestond uit een versterkt terrein met verschillende gebouwen en een toren.

Havezate Blankena werd voor het eerst vermeld in 1520. Ook deze havezate bestond uit een versterkt huis en omliggende landen. Ondanks dat deze havezate in de nieuwe tijd gesticht werd, is de structuur vergelijkbaar met de middeleeuwse havezaten. Ook de havezate Rande (Oud Rande) is vergelijkbaar met de middeleeuwse havezaten. Deze werd voor het eerst vermeld in 1570 en gebouwd bij een oudere boerderij met een heerschapswooning, een stenen kamer aan een boerderij. Later werd ook een toren bij de havezate gebouwd.

Landweer

Zoals hierboven beschreven werd de stadsvrijheid rond de stad Deventer in de 14^e eeuw een landweer aangelegd. Ook in het schoutambt Colmschate en Bathmen werd in de 14^e eeuw een verdedigingsstelsel aangelegd: de Overijsselse landweer. Dit was een stelsel van wallen, greppels en op sommige plaatsen palissaden langs de grens van het Oversticht en Gelre, dat het Oversticht moest verdedigen tegen invallen vanuit Gerle.

Voor beide landweren geldt dat op sommige plaatsen openingen waren in de landweer, zodat de gebieden binnen de landweer voor verkeer bereikbaar waren. Deze openingen lagen meestal bij boerderijen of herbergen. Bij de doorgangen werd het verkeer gecontroleerd en werd soms tol geheven. Ook werden er met name in de Overijsselse landweer versterkingen bij doorgangen aangelegd. Hier was Kasteel Arkelstein er één van.

De locatie van de landweer is moeilijk te voorspellen. Alleen de locaties van de historisch bekende versterkingen zijn met iets meer zekerheid aan te wijzen. In 1936 heeft Doornink een inventarisatie gemaakt van de toen zichtbare restanten van de landweer. Deze restanten en geografisch te plaatsen historisch bekende locaties in het bestemmingsplan zijn opgenomen met een middelhoge verwachting.

Kloosters

In het Schoutambt Colmschate lagen twee kloosters. Het klooster Ter Hunnepe of 'Maria ter Horst' werd in 1225 gesticht als vrouwenklooster. In 1257 ging het klooster in vlammen op en het werd in 1266 opnieuw gesticht op een nieuwe locatie. De oudste locatie van klooster Ter Hunnepe ligt buiten het plangebied. Van de jongere locatie ligt een deel binnen het plangebied, op de locatie van de A1. De funderingen van het kloosterterrein zijn naast de A1, waar het kloosterterrein werd opgegraven, nog aanwezig. Waarschijnlijk zijn onder het wegtalud ook nog resten van het kloosterterrein aanwezig.

Het kloosterterrein van klooster Diepenveen ligt buiten het bestemmingsplangebied. Dit vrouwenklooster werd rond 1400 gesticht.

De kloosters hadden ook grote invloed buiten het eigen kloosterterrein. Zo stelde de abdis van klooster Ter Hunnepe bijvoorbeeld samen met de heer van Dorth de pastoor van Bathmen aan. Ook bezaten beide kloosters boerderijen en landerijen in het omliggende gebied. De kloosters hebben waarschijnlijk een rol gespeeld bij het ontginnen van nieuwe landbouwgrond.

Ambacht en industrie

In de middeleeuwen bestond de bebouwing op het platteland niet alleen uit boerderijen. Het landschap werd ook voor andere, niet-agrarische, doeleinden gebruikt. Zo waren er wind- en watermolens, wegen en steenbakkerijen te vinden. De bekende molens bevonden zich vooral in de stadsvrijheid, deze liggen buiten het bestemmingsplangebied. Op de stadswelden lag de stadsticheloven, hier werd de baksteen geproduceerd die in de stad Deventer gebruikt werd. De stadsticheloven werd voor het eerst vermeld in de 14^e eeuw. Ook zijn wegen uit de middeleeuwen bekend. De Holterweg blijkt na archeologische opgravingen terug te gaan tot in de 13^e eeuw. Delen van de Diepeweg en de Rodijksweg zijn holle wegen en gaan mogelijk ook terug tot in de middeleeuwen.

Nieuwe tijd (1500 tot heden)*Landschap en locatiekeuze*

Veel van de boerderijen en havezaten uit de middeleeuwen bleven in de nieuwe tijd bestaan. Ook kwamen er in de nieuwe tijd boerderijen bij, deze werden op de overgang van hoog naar laag of in de lagere gebieden gebouwd. Door de aanleg van dijken vanaf de 14^e eeuw, werden de lagere delen niet langer door hoog water bedreigd. Omdat de meeste hogere delen al in gebruik waren, kwamen nieuwe ontginningen van de grond in de lagere delen van het landschap. Ook gronden die in de middeleeuwen in gebruik waren als woeste grond en heide werden in de nieuwe tijd ontgonnen. Er werden greppels en weteringen gegraven om het water af te voeren van de nattere delen. Ook voor de parcelering van de ontgonnen gronden werden greppels gegraven. Delen die door overbegrazing dreigden te verstuiven werden beplant met (naald)bomen om de verstuiwing tegen te gaan. Na de uitvinding van de kunstmest aan het einde van de 19^e eeuw verdween het systeem van de potstal. Door de ruilverkaveling en egalisering in de 20^e eeuw verdwenen de oudere perceelsgrenzen en hoogteverschillen.

Landhuizen

Sommige havezaten en landgoederen werden afgebroken of bleven bestaan als eenvoudige boerderij. Andere bestaande havezaten vervielen tot ruïne of werden juist uitgebreid met nieuwe gebouwen, parken en tuinen. In tegenstelling tot in de middeleeuwen, hadden de landgoederen geen defensieve functie meer, zij hadden vooral een woonfunctie. De versterking van de huizen en boerderijen was niet meer nodig. De landgoederen die in de nieuwe tijd gesticht werden, konden daardoor veel ruimer worden opgezet met grote woonhuizen, bijgebouwen, tuinen en parken.

Havezate Rande, omstreeks 1570 gebouwd, raakte steeds meer in verval en werd in 1838 afgebroken, alleen een toren bleef staan. In 1840 werd op de plaats van de oude havezate een nieuw landhuis gebouwd: Huis Oud Rande.

Smets Rande was een 17^e-eeuws buitenhuis, bestaande uit een groot landhuis, bijgebouwen en een park. In 1853 werd het verkocht aan Duymaer van Twist, Gouverneur Generaal van Nederlands Indië, die het landhuis liet afbreken en een nieuw landhuis in het park liet bouwen: Huis Nieuw Rande.

Ambacht en industrie

Ook in de nieuwe tijd bestond de bebouwing op het platteland niet alleen uit boerderijen. Het landschap werd ook voor andere, niet-agrarische, doeleinden gebruikt.

In het buitengebied was een aantal molens te vinden, De Dorther Molen aan de molenweg in Bathmen, vroegste vermelding 1797; Molen de Leeuw of de 'Bathmer Windemool' aan de Oude Molenweg, vroegste vermelding 1660 en de Rander Molen, een oliemolen aan de Molenweg in Diepenveen, vroegste vermelding 1660. De Bolwerksmolen in de stadswelden werd in 1863 als houtzaagmolen gebouwd. Naast de molen was in 1858 de aardewerk fabriek van Douwe Draaisma gebouwd, hier werden wc-potten en rioolbuizen geproduceerd.

Op de stadswelden lag de stadsticheloven, hier werd de baksteen geproduceerd die in de stad Deventer gebruikt werd. Op een stadsplattegrond 1567 zijn tegenover de stad twee steenovens weergegeven. De eerste is afgebeeld tegenover de stad, de tweede verder naar het zuiden. Op de kadastrale kaart van 1832 is alleen de zuidelijke locatie nog als stadsticheloven in gebruik.

Vanaf de 17^e eeuw waren in de uiterwaarden tegenover de stad waren naast de steenbakkerijen een touwslagerij en blekerij te vinden. Vanaf de 19^e eeuw werden de fabriek van Douwe Draaisma, de Bolwerksmolen en de scheepswerf van De Goede in de stadswelden aangelegd. De scheepswerf werd waarschijnlijk in 1835 gesticht. Hier werden onder andere de schepen van de schipbrug tussen de stad en de Hoven onderhouden.

Verdedigingswerken

Tijdens de belegeringen van de stad Deventer in de Tachtigjarige Oorlog in 1578 en 1591 werden langs de IJssel, in de stadswelden aan beide zijden van de IJssel belegeringskampen en schansen aangelegd. Deze schansen zijn afgebeeld op een schilderij van het beleg van Rennenberg en enkele prenten die vermoedelijk kort na het beleg tot stand kwamen.

Monumenten en terreinen van archeologische waarde

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft in de gemeente Deventer, naast rijksmonumenten die van rijkswege beschermd zijn, ook terreinen van hoge archeologische waarde en terreinen van archeologische betekenis aangewezen. De bescherming van deze locaties moest door middel van bestemmingsplannen door de gemeenten worden geregeld. Een deel van deze locaties was dan ook al in eerdere versies van het bestemmingsplan opgenomen. Voor dit bestemmingsplan zijn deze locaties opnieuw kritisch bekeken. Daarbij zijn op een aantal plaatsen de grenzen van deze gebieden aangepast en zijn enkele van rijkswege aangewezen terreinen naar beneden bijgesteld en toegevoegd aan de gebieden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied. De overige terreinen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan waarbij twee dubbelbestemmingen zijn gehanteerd: de dubbelbestemming Hoge archeologische waarde en de dubbelbestemming Zichtbare archeologische waarde. Beide dubbelbestemmingen hebben een eigen set planregels.

Dubbelbestemming Hoge archeologische waarde

Op basis van de Essenkaart van Overijssel door de RCE zijn Essenerenk (Monumentnummer 13842), Oxersteeg (Monumentnummer 13843), Nijendijk (Monumentnummer 13839) en de Bathmense Enk (Monumentnummer 13840) als terrein van hoge archeologische waarde opgenomen. De kleinere fragmenten van essen zijn alleen als terrein met een archeologische verwachting opgenomen.

De grenzen van kasteellocatie de Arkelstein (Monumentnummer 2566) en de havezaten: Blankena (Monumentnummer 2701), Oud Rande (Monumentnummer 2837) en Vrieswijck (Monumentnummer 13587) zijn historisch goed te bepalen. Deze terreinen zijn eveneens als terrein van hoge archeologische waarde opgenomen.

Werkzaamheden tot een diepte van 0,5 m zijn zonder meer toegestaan. Bij werkzaamheden vanaf 25 m² is een archeologisch advies noodzakelijk. Uitgangspunt is in alle gevallen behoud van de vindplaats.

Dubbelbestemming Zichtbare archeologische waarde

De Grote Kiekenbelt (Monumentnummer 13836) en Kleine Kiekenbelt (Monumentnummer 13835) zijn bovengrondse archeologische resten. Op deze locaties zijn in het geheel geen werkzaamheden toegestaan, omdat elke vorm van grondwerk leidt tot een onevenredige verstoring van het onderliggende bodemarchief.

Verwachting, selectie

Alle gebieden met een hoge of middelhoge verwachting op de verwachtingskaart hebben in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied' gekregen. Voor de voorwaarden die hierbij van toepassing zijn, wordt verwezen naar de planregels.

In gebieden met een hoge of middelhoge verwachting is bij ingrepen in de bodem die een verstoring van 100 m² of meer tot gevolg hebben, enige vorm archeologisch onderzoek voorafgaand aan de ingreep noodzakelijk.

In de praktijk zal het bij een oppervlakte van 100-200 m² bij een archeologisch advies en eventueel een bezoek tijdens de grondwerkzaamheden blijven. Hiervoor wordt gekozen, omdat het gebied te klein is voor een standaard archeologisch onderzoek, maar op deze manier wel eventuele archeologische resten kunnen worden waargenomen.

Archeologisch onderzoek in de vorm van archeologisch booronderzoek, eventueel gevolgd door proefsleuvenonderzoek, definitief onderzoek of een archeologische begeleiding zal alleen worden verlangd bij oppervlaktes vanaf 200 m².

Literatuur

Archis-R.O.B., 1998. Essenkaart van Overijssel. Schaal 1: 150.000, Amersfoort. (R.O.B. is tegenwoordig Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE)).

Bartels, M.H, D. Schütten & E.S. Mittendorff, 2007. Arkelstein, het grootste kasteel in de Sallandse landweer, in: Overijssels Erfgoed. Archeologische en bouwhistorische kroniek 2006, 87-112.

Doornink, G.J., 1936. Landweren bij Deventer, Deventer.

Gevers, A.J. en A.J. Mensema, 1983. De Havezaten in Salland en hun Bewoners, Alphen aan de Rijn.

Kloosterboer, T.A. & A.J. Mulder, 1998. Boerderijnamen-kaart gemeente Diepenveen. Plattegrond van de oorspronkelijke gemeente Diepenveen met historische namen en ligging van boerderijen. Schaal 1:25000, Deventer.

Kuiper, A., 2005. Boerderijeninventarisatie Bathmen. Stage Gemeente Deventer (stageverslag Saxion Hogeschool), Deventer.

Mittendorff, E., 2005. Middeleeuwse boeren aan de paddenpoel. Archeologisch onderzoek naar een 11^e – 13^e eeuws boerenerf in Colmschate – Deventer (= Rapportages Archeologie Deventer 16), Deventer.

Mulder, T., 2005. Achter leilinden en kastanjabomen, Schalkhaar.

Vermeulen, B. & E. Haveman, 2008. Bureauonderzoek, grondradar en geomorfologie in het plangebied Bolwerksplas, Worp en Ossenwaard. Ruimte voor de Rivier, fasedocument archeologie, Fase 2 (= Rapportages Archeologie Deventer 23), Deventer.

Vermeulen, B., E. Mittendorff & Bartels, 2007. Stokvis en stadsmest, de archeologie van Deventer stad en platteland in de middeleeuwen, Deventer.

regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	176
Artikel 1	Begrippen	176
Artikel 2	Wijze van meten	193
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	194
Artikel 3	Agrarisch	194
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	205
Artikel 5	Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden	218
Artikel 6	Bedrijf	229
Artikel 7	Detailhandel - Tuincentrum	235
Artikel 8	Horeca	237
Artikel 9	Landhuis	239
Artikel 10	Maatschappelijk	244
Artikel 11	Maatschappelijk - Begraafplaats	246
Artikel 12	Maatschappelijk - Militaire zaken 1	247
Artikel 13	Natuur	248
Artikel 14	Recreatie - Dagrecreatie	250
Artikel 15	Recreatie - Verblijfsrecreatie	251
Artikel 16	Sport	254
Artikel 17	Verkeer	257
Artikel 18	Verkeer - Onverhard	258
Artikel 19	Verkeer - Railverkeer	259
Artikel 20	Water	260
Artikel 21	Wonen	261
Artikel 22	Wonen - Woonwagenstandplaats	267
Artikel 23	Leiding - Gas - 1	269
Artikel 24	Leiding - Gas - 2	271
Artikel 25	Leiding - Hoogspanningsverbinding	273
Artikel 26	Leiding - Water	275
Artikel 27	Waarde - Archeologie - 1	277
Artikel 28	Waarde - Archeologie - 2	279
Artikel 29	Waarde - Archeologie - 3	281
Artikel 30	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	283
Artikel 31	Waarde - Groeiplaats boom	284
Artikel 32	Waarde - Landschap - 1	285
Artikel 33	Waterstaat - Intrekgebied	287

Artikel 34	Waterstaat - Ruimte voor de rivier	288
Artikel 35	Waterstaat - Waterbergingsgebied	289
Artikel 36	Waterstaat - Waterkering	290
Hoofdstuk 3	Algemene regels	292
Artikel 37	Antidubbelregel	292
Artikel 38	Algemene bouwregels	293
Artikel 39	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	294
Artikel 40	Algemene gebruiksregels	295
Artikel 41	Algemene aanduidingsregels	296
Artikel 42	Algemene afwijkingsregels	300
Artikel 43	Algemene wijzigingsregels	301
Artikel 44	Overige regels	303
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	304
Artikel 45	Overgangsregels	304
Artikel 46	Slotregel	306
Bijlagen bij regels		308
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten	
Bijlage 3	Inventarisatie permanente bewoning recreatiewoningen - persoonsgebonden	
Bijlage 4	Inventarisatie permanente bewoning recreatiewoningen - objectgebonden	
Bijlage 5	Nevenfunctie - Minicampings	
Bijlage 6	Karakteristieke panden	
Bijlage 7	Monumenten	
Bijlage 8	Relicten van de IJssellinie	

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.D125-VG01 met de bijbehorende regels.

1.3 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0150.D125-VG01.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengebouwd

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

1.7 aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw

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

1.8 afhankelijke woonruimte

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

1.9 agrarisch aanverwant bedrijf

een bedrijf dat in nauwe relatie staat tot het agrarisch bedrijf, waarvan de werkzaamheden in hoofdzaak bestaan in de vorm van het houden van dieren en/of het telen en bewerken van gewassen, al dan niet in combinatie met het verlenen van diensten aan derden.

1.10 agrarisch aanverwante nevenfunctie

een nevenfunctie die betrekking heeft op activiteiten, naast een volwaardig agrarisch bedrijf, die nauw verwant zijn met of direct voortkomen uit de agrarische bedrijfsvoering, zoals verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten, zorgboerderij, ambachtelijke verwerking van agrarische producten, inpandige opslag en stalling van agrarische producten.

1.11 agrarisch bedrijf

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

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

1.12 agrarisch hulpbedrijf

een niet-industrieel bedrijf, dat gericht is op het leveren van dieren, goederen en diensten aan agrarische bedrijven dan wel op het verwerken of opslaan van dieren en goederen, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven.

1.13 agrarisch loonbedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur of op het verrichten van werkzaamheden op het gebied van grondverzet en cultuurtechniek, voor zover deze werkzaamheden in het buitengebied plaatsvinden.

1.14 ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten

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

1.15 archeologisch onderzoek

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

1.16 archeologische verwachtingswaarde

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

1.17 archeologische waarde

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

1.18 bebouwing

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

1.19 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.

1.20 bedrijf

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

1.21 bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon exploiteren en beheren van een verblijfsrecreatief complex, gericht op het als onderneming jaarlijks aanbieden van recreatief verblijf aan meerdere, steeds wisselende personen.

1.22 bedrijfsplan

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

1.23 bedrijfs- of dienstwoning

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

1.24 bedrijfsvloeroppervlakte

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

1.25 begraafplaats

een terrein in gebruik voor begraven en cremieren.

1.26 beperkt kwestbare en kwestbare objecten

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

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

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

1.28 bestaande bedrijven

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

1.29 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.30 bestemmingsvlak

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

1.31 Bevi-inrichtingen

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

1.32 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.33 biomassavergistingsinstallatie

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

1.34 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.

1.35 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.36 bouwmarkt

een al dan niet overdekt detailhandelsbedrijf, waarin een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelfproducten uit voorraad wordt aangeboden.

1.37 bouwvlak

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

1.38 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.

1.39 bijgebouw

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

1.40 café

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

1.41 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.42 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.

1.43 deel

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

1.44 deeltijd agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang van 10 tot 40 Nge.

1.45 detailhandel

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

1.46 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet – in ondergeschikte mate – in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten.

1.47 dienstverlening

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

1.48 evenementen

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

1.49 extensieve dagrecreatie

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

1.50 extensiveringsgebied

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

1.51 gebouw

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

1.52 geluidsgevoelige objecten

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

1.53 gevoelige functies

woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen.

1.54 groepsaccommodatie

een (deel van een) gebouw, bestemd voor recreatief nachtverblijf door groepen met overnachting in slaapzalen en/of -kamers alsmede daaraan gerelateerde verzorging van ontbijt/lunch/diner.

1.55 grote risicovolle functies

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

1.56 hellend dak

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

1.57 hobbykas

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

1.58 hobbymatige activiteiten

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

1.59 hoofdgebouw

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

1.60 horecabedrijf

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

1.61 hoveniersbedrijf

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

1.62 inrichtingsplan

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

1.63 jeugdopvang

voorzieningen ten behoeve van kinderopvang, 24-uurs opvang, dagbesteding, buitenschoolse opvang, weekendopvang en vakantieopvang.

1.64 kampeermiddelen

een onderkomen of enig ander voertuig, waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen in de zin van artikel 40 van de Woningwet is vereist, dat bestemd of opgericht is dan wel gebruikt wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een stacaravan.

1.65 kampeerseizoen

de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.66 kampeerterrein

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en volgens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen en andere recreatieve onderkomens, ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.67 kampeerterrein, specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein a

standplaatsen bestemd voor het plaatsen van een kampeermiddel of ander recreatief onderkomen dat gedurende korte perioden per jaar (voor seizoenplaatsen maximaal 8 maanden) daar aanwezig mag zijn, (behoudens de met een omgevingsvergunning voor het bouwen gebouwde onderkomens, tenthuisjes en trekkershutten) ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.68 kampeerterrein, specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein b

een terrein of plaats, geheel of ten dele ingericht en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen en andere kampeeronderkomens (waaronder stacaravans, trekkershutten en tenthuisjes), ten behoeve van recreatief nachtverblijf op jaarstandplaatsen en op toeristische en seizoenstandplaatsen.

1.69 kantoor

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

1.70 kassen

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

1.71 karakteristiek

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

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

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

1.72 kelder

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

1.73 kinderboerderij

een recreatieve voorziening waarop, al dan niet in combinatie met andere recreatieve voorzieningen, dieren worden gehouden.

1.74 kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis

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

1.75 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.76 Kleinschalig kampeerterrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en volgens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van niet-permanente kampeermiddelen (inclusief eventuele tenthuisjes) op maximaal 25 standplaatsen, gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.77 kunstobject

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

1.78 landhuis

een landhuis al of niet met gebouwde aanhorigheden, tuin, park, lanen en wateren.

1.79 landschappelijke inpassing

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

1.80 landschapsontwikkelingsplan

het landschapsontwikkelingsplan zoals vastgesteld op 19 november 2008.

1.81 landschapswaarde

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

1.82 landbouwontwikkelingsgebied

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

1.83 langdurig

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

1.84 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.85 manege

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

1.86 mantelzorg

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

1.87 natuurwaarde

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

1.88 Nge (Nederlandse grootte-eenheden)

een economische maatstaf voor het bepalen van de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van agrarische bedrijven.

1.89 niet-permanente verblijfsrecreatie

verblijfsrecreatie waarbij uitsluitend van seizoensgebonden standplaatsen voor kampeermiddelen gebruik wordt gemaakt.

1.90 nevenfunctie

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

1.91 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.

1.92 nutsvoorzieningen

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

1.93 onverharde wegen

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

1.94 overkapping

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

1.95 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.

1.96 paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

1.97 paardenhouderij

een gebruiksgericht bedrijf dat is gericht op het houden, stallen en/of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden met daaraan ondergeschikte functies behorende bij een paardenhouderij.

1.98 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: 10 cm boven de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.99 plattelandskamer

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

1.100 praktijkruimte

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

1.101 reconstructiegebied

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

1.102 recreatieverblijf

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

1.103 recreatiewoning/chalet

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw inclusief kelder, dat niet op wielen verplaatsbaar is en dat uitsluitend bedoeld is om door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft.

1.104 reëel agrarisch bedrijf

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

1.105 relatie

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

1.106 restaurant

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

1.107 ruimtelijke kwaliteit

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

1.108 seizoensgebonden standplaats kampeermiddel

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij het kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, uitsluitend gedurende het zomerseizoen.

1.109 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.

1.110 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.111 Staat van Horeca-activiteiten

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

1.112 stacaravan

een stacaravan is een recreatief onderkomen, met kenmerken van een caravan, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en/of nachtverblijf, dat, in één geheel en op een eigen as-/wielstelsel kan worden aangevoerd.

1.113 standplaats voor kampeermiddel

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

1.114 stand still-principe

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

1.115 stap vooruit-principe

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

1.116 teeltondersteunende voorzieningen

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

1.117 tenthuisje

een verblijf of onderkomen, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, waaronder in ieder geval tentdoek, niet zijnde een stacaravan, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf en dat geschikt is om periodiek gedemonteerd te worden, met een vloeroppervlak van maximaal 40 m².

1.118 trekkershut

een trekkershut is een gebouw, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor kortstondig recreatief dag- en/of nachtverblijf voor steeds wisselende groepjes recreanten, die hun hoofdverblijf ergens anders hebben.

1.119 tuincentrum

een bedrijf, gericht op de teelt en de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen en in samenhang daarmee op de verkoop van artikelen die met de tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubilair en tuingrond.

1.120 verblijfsrecreatief terrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht en bedrijfsmatig geëxploiteerd, en blijkens die inrichting en exploitatie bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen, recreatiewoningen en/of andere recreatieverblijven ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.121 verkoop agrarische producten

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

1.122 verkoopvloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

1.123 vervolgfunctie

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

1.124 verwevingsgebied

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

1.125 volkstuinten

gronden waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

1.126 volwaardig agrarisch bedrijf

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

1.127 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.

1.128 voormalig bedrijfsbebouwing

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

1.129 waterbergingsgebied

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

1.130 Wgh-inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.131 windturbine

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

1.132 woning

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

1.133 wooneenheid

een woning.

1.134 woonwagen

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

1.135 zijerf

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

1.136 zorgboerderij als nevenfunctie

een (voormalig) agrarisch bedrijf waar ouderen en/of mensen met een lichamelijke beperking of een verstandelijke handicap begeleid werkzaamheden kunnen verrichten en waar geen sprake is van nachtverblijf.

1.137 zorgboerderij als vervolgfunctie

een maatschappelijke functie waar ouderen en/of mensen met een lichamelijke beperking of een verstandelijke handicap begeleid werkzaamheden kunnen verrichten en waar tevens sprake kan zijn van nachtverblijf.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de tiphoogte van de windturbine.

2.6 inhoud van een bouwwerk, niet zijnde een recreatiewoning

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

2.7 inhoud van een recreatiewoning

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

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.11 onder a, b, e, f en g;

alsmede voor:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een intensieve veehouderij zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.11 onder c;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, voedersilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water;

met daaraan ondergeschikt:

- d. bed & breakfast;
- e. evenementen;
- f. extensieve dagrecreatie;
- g. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- h. de in tabel 3.1 vermelde toegestane nevenfuncties;

met dien verstande dat:

- i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' een bedrijfswoning niet is toegestaan.

Tabel 3.1 Niet-agrarische 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
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	gehele bedrijf	100
zorgboerderij (exclusief overnachten)	gehele bedrijf	200

- = niet van toepassing.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen, veekeringen en tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat kuilvoerplaten, sleufsilos, mestplaten en mestzakken ook buiten het bouwvlak, maar aansluitend aan het bouwvlak en binnen een zone van 50 m vanaf de grens van het bouwvlak gerealiseerd mogen worden, met dien verstande dat voldoende afstand tot omliggende hindergevoelige objecten in acht wordt genomen;
- in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat lage permanente teeltondersteunende voorzieningen met een oppervlakte van ten hoogste 2 ha en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwvlak, mits aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling (min./max.)
bedrijfswooning (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven	-	750 m ³	4,5 m	10 m	20°/55°**
bijgebouwen en overkappingen	-	100 m ²	-	3 m	6 m	12°/55°**
hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen	-	500 m ²	-	-	6 m	-
rijhal ten behoeve van een paardenfokkerij > 70 Nge	-	1.000 m ²	-	5,5 m	12 m	12°/55°**
overige bedrijfsgebouwen	-	volledig bouwvlak*	-	5,5 m	12 m	12°/55°**
sleufsilos voedersilos mestsilos	-	-	-	-	2 m 15 m 6 m	-
mestopslagplaten	-	-	-	-	3 m	-
luchtwassers	-	-	-	-	12 m	-
lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	-	1 m 1 m 2 m	-
overige bouwwerken behorende bij mestzakken buiten het bouwvlak	-	-	-	-	2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- = Niet van toepassing.
- * = Zoals legaal aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- ** = Niet van toepassing voor platte ondergeschikte bouwdelen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a. indien en voor zover meer dan 1.000 m² aan bebouwing wordt opgericht, kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en de afmeting van de bebouwing alsmede aan de terreininrichting teneinde een verantwoorde landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf te verzekeren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' kunnen nadere eisen gesteld worden aan de situering en/of de lengte-breedteverhouding van nieuw te bouwen bebouwing en de nokrichting van de kappen van gebouwen, teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het karakteristieke pand te verzekeren.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van een bouwvlak en het bepaalde in lid 3.2 onder a, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege de milieuwetgeving of het dierenwelzijn is vereist;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- c. het bouwvlak mag eenmalig worden overschreden met niet meer dan 25 m, met dien verstande dat het maximum te overschrijden oppervlak ten hoogste 250 m² bedraagt;
- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak en de oppervlakte van de overschrijding mag samen in geen geval meer bedragen dan 1,5 ha.

3.4.2 Ten behoeve van de bouw van afwijkende stalsystemen in de vorm van serrestallen en boogstallen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de goothoogte en dakhelling voor bedrijfsgebouwen zoals bepaald in lid 3.2 onder e teneinde een afwijkende dakvorm voor bedrijfsgebouwen te realiseren, met inachtneming van het volgende:

- a. ten behoeve van de bouw van serrestallen en/of boogstallen;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

3.4.3 Ten behoeve van regenkappen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a teneinde permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van regenkappen buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- de bevoegdheid tot afwijken is uitsluitend van toepassing op regenkappen behorende bij een fruitteeltbedrijf.

3.4.4 *Ten behoeve van extra woonruimte*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de voor de bedrijfswoning geldende maximale inhoudsmaat, teneinde het mogelijk te maken de inhoud van de woning te vergroten tot 1.000 m³, zulks ten behoeve van de inwoning van een tweede arbeidskracht, of een rustende boer met inachtneming van het volgende:

- a. aan de bevoegdheid tot afwijken inzake extra woonruimte wordt uitsluitend medewerking verleend indien sprake is van een bedrijfseconomisch duurzaam, volwaardig agrarisch bedrijf en de extra woonruimte noodzakelijk is voor de huisvesting van een tweede arbeidskracht of een rustende boer;
- b. uitbreiding van de woning dient bij voorkeur plaats te vinden binnen het bestaande hoofdgebouw;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt, indien op het bouwvlak reeds een woning aanwezig is die voor de bedoelde huisvesting geschikt of geschikt te maken is;
- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt geen gebruikgemaakt indien er reeds twee of meer woningen op het perceel aanwezig zijn.

3.4.5 *Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij toepassing van de omgevingsvergunning zoals opgenomen in lid 3.6.2 en/of lid 3.6.3 tevens afwijken van het bepaalde in lid 3.2 teneinde een afrastering, behorende bij een paardenbak, met een hoogte van ten hoogste 1,5 m toe te staan.

3.4.6 *Realisatie bio-energie installatie*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de realisatie van een bio-energie installatie bij een omgevingsvergunning afwijken van de in lid 3.2 gestelde bouwregels, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. realisatie van de bio-energie installatie dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- c. de gezamenlijke inhoud van de 'bio-energie en biomassa silo's' bedraagt ten hoogste 3.000 m³;
- d. de verwerkingscapaciteit bedraagt ten hoogste 80 ton biomassa per dag;
- e. de bio-energie productie dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

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

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

- h. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan;
- i. uitbreiding van het oppervlak aan bedrijfsgebouwen in gebruik voor de intensieve veehouderijtak ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', waar tevens de aanduiding 'intensieve veehouderij' geldt, is niet toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie tot ten hoogste 100 m² is toegestaan, met dien verstande dat aangetoond dient te worden dat deze nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt dat nieuwbouw bij volwaardig agrarische bedrijven voor agrarisch aanverwante nevenfuncties tot ten hoogste 850 m² is toegestaan, met dien verstande dat de nieuwbouw niet meer dan 50% van de totale bebouwing mag uitmaken en dat aangetoond dient te worden dat deze nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;
- d. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Agrarisch;
- e. indien er sprake is van het bepaalde onder b of c dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- f. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- h. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- 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 als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- m. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- n. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m²;
- o. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- p. ten behoeve van de nevenfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;

2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- q. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
1. de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
 4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 6. er dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing;
 7. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Horeca tevens buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Horeca, gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 8 lid 8.5.
 8. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Sport tevens buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Sport, gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 16 lid 16.3.2.
 9. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Wonen tevens buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Wonen, gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 21 lid 21.5 onder o;
- r. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
1. het aantal kamers bedraagt ten hoogste 5;
 2. de oppervlakte per kamer bedraagt ten hoogste 50 m²;
 3. de totale gezamenlijk oppervlakte bedraagt ten hoogste 250 m²;
- s. ten behoeve van gevoelige functies waar langdurig kinderen verblijven geldt het volgende:
1. deze functies zijn niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
 2. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen.

3.6.2 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij een agrarisch bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. per agrarisch bedrijf is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de oppervlakte van een paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen;
- c. de paardenbakken dienen aansluitend aan het agrarische bouwvlak gerealiseerd te worden;
- 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 6 m;
- f. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

3.6.3 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij de bestemming Wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 onder f om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt 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 oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 1.200 m²;
- 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 6 m;
- f. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

3.7 Wijzigingsbevoegdheden

3.7.1 Ten behoeve van de realisatie van nieuwe agrarische bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de realisatie van een nieuw agrarisch bouwvlak op gronden met de bestemming Agrarisch met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de aanvrager aantoont dat de bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien er elders in de provincie Overijssel een agrarisch bouwvlak wordt omgezet naar Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' of een vergelijkbare bestemming of er elders in de provincie Overijssel een agrarisch bouwvlak wordt opgeheven;
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardig groundbonden veehouderijbedrijf, akker- en vollegrondstuinbouwbedrijf, fruit- en sierteeltbedrijf, boomkwekerij of duurzame intensieve veehouderij;
- d. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak voor een fruit- en sierteeltbedrijf of boomkwekerij niet is toegestaan op gronden met de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en/of de bestemming Waterstaat - Intrekgebied;
- e. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat deze wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is op gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1;
- f. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak voor een agrarisch bedrijf uitsluitend is toegestaan indien is aangetoond dat gebruik van een bestaand bouwvlak voor omschakeling naar een agrarisch bedrijf niet mogelijk is;
- g. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak voor een intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- h. in het landbouwontwikkelingsgebied Lettele is er ruimte voor ten hoogste 1 nieuwe intensieve veehouderij, peildatum voor nieuwvestiging is 23 december 2008;
- i. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha;
- j. voor een nieuw bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij bedraagt de afstand tot omliggende bouwvlakken ten minste 100 m;
- k. voor een nieuw bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij bedraagt de afstand tot de bebouwde kom ten minste 500 m;
- l. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor de nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';

- n. indien op het te saneren bouwvlak de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of een vergelijkbare aanduiding is opgenomen, is ter plaatse van het nieuwe agrarische bouwvlak eveneens geen bedrijfswoning toegestaan;
- o. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsonwikkelingsplan.

3.7.2 Ten behoeve van de omschakeling naar een intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardige intensieve veehouderij;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- c. de afstand tot omliggende bouwvlakken bedraagt ten minste 100 m;
- d. de afstand tot de bebouwde kom bedraagt ten minste 500 m;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt na planwijziging ten hoogste 1,5 ha;
- f. in het landbouwontwikkelingsgebied Lettele is er ruimte voor ten hoogste 1 nieuwe intensieve veehouderij, peildatum voor nieuwvestiging is 23 december 2008;
- g. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsonwikkelingsplan.

3.7.3 Ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een paardenhouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardige paardenhouderij;
- b. bij een volwaardige paardenhouderij bedraagt het oppervlak van het bouwvlak (inclusief alle voorzieningen) ten hoogste 1 ha;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsonwikkelingsplan.

3.7.4 Ten behoeve van het vergroten van agrarische bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover het een bestaand agrarisch bedrijf betreft;
- c. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoren;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. bouwvlakken mogen worden vergroot tot ten hoogste 2 ha;

- f. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' waar tevens de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' geldt;
- g. bouwvlakken ten behoeve van de intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' mogen worden vergroot tot ten hoogste 1,5 ha;
- h. het bepaalde onder e is niet van toepassing op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' gelegen in LOG. Hier geldt dat uitsluitend bedrijven, ouder dan 5 jaar, voorzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mogen vergroten tot 2 ha;
- i. indien het bouwvlak vergroot wordt tot 1,5 ha dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- j. indien het bouwvlak tot meer dan 1,5 ha vergroot wordt, dient door middel van een inrichtingsplan te worden aangetoond dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

3.7.5 Ten behoeve van vervolgfuncties

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

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

- l. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- m. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- n. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- o. de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt;
- p. het aantal woningen mag niet toenemen;
- q. op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is wijziging naar gevoelige functies niet toegestaan;
- r. het bepaalde onder q is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- s. ten behoeve van de vervolgfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

3.7.6 Ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning binnen bouwvlakken met de bestemming Agrarisch, met inachtneming van:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien permanent toezicht door twee bedrijfshoofden noodzakelijk is;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien er nog niet eerder een tweede agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf aanwezig is geweest;
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien inwoning of uitbreiding van de bestaande eerste agrarische bedrijfswoning niet mogelijk is;
- d. de wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- e. het bepaalde onder d is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- f. de afstand tussen de tweede bedrijfswoning en de overige bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 25 m;
- g. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde dan wel de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- h. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

3.7.7 Ten behoeve van nieuwe natuur

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

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

3.7.8 Ten behoeve van waterberging

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

- er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

4.1 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 1.11 onder a, b, e, f en g;
alsmede voor:
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een intensieve veehouderij zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.11 onder c;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': een paardenhouderij zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.97;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak': een paardenbak;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf': tevens een agrarisch hulpbedrijf;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij': tevens een zorgboerderij inclusief nachtverblijf;
 - g. 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);
 - h. de instandhouding van het ter plaatse aanwezige inlaatwerk en graafcoupure, zoals opgenomen in bijlage 8;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoerplaat': kuilvoerplaten;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag': mestopslag;
 - k. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, voedersilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water;
- met daaraan ondergeschikt:
- l. ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan': gedurende de periode oktober tot april tevens een onoverdekte natuurijsbaan;
 - m. bed & breakfast;
 - n. evenementen;
 - o. extensieve dagrecreatie;
 - p. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
 - q. kleinschalig kamperen ter plaatse van de adressen zoals opgenomen in bijlage 5;
 - r. de in tabel 4.1 vermelde toegestane nevenfuncties;
- met dien verstande dat:
- s. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' een bedrijfswoning niet is toegestaan.

Tabel 4.1 Niet-agrarische 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
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	gehele bedrijf	100
zorgboerderij (exclusief overnachten)	gehele bedrijf	200

- = niet van toepassing.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen, veekeringen en paardenbakken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de woningen aaneengebouwd te zijn;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling (min./max.)
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven	-	750 m ³	4,5 m	10 m	20°/55°**
bijgebouwen en overkappingen	-	100 m ²	-	3 m	6 m	12°/55°**
hoge permanente teeltondersteunende kassen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'teeltondersteunende voorzieningen'	-	1.500 m ²	-	-	6m	-
overige hoge permanente teeltondersteunende kassen	-	500 m ²	-	-	6 m	-
rijhal ten behoeve van een paardenfokkerij > 70 Nge	-	1.000 m ²	-	5,5 m	12 m	12°/55°**
bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'	-	bestaand*	-	5,5 m	12 m	12°/55°**
	-		-			

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling (min./max.)
bedrijfsgebouwen ten behoeve van een agrarisch hulpbedrijf ter plaatse van de aanduiding (specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf)		bestaand + 25%		5,5 m	12 m	12°/55°**
bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan'	-	bestaand*	-	bestaand*	bestaand*	-
overige bedrijfsgebouwen	-	volledig bouw- vlak	-	5,5 m	12 m	12°/55°**
sleufsilo's	-	-	-	-	2 m	-
voedersilo's	-	-	-	-	15 m	-
mestsilo's	-	-	-	-	6 m	-
mestopslagplaten	-	-	-	-	3 m	-
luchtwassers	-	-	-	-	12 m	-
lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-
lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan'	-	-	-	-	8 m	-
erf- of terreinafscheidingen:	-	-	-	-		-
- voor de voorgevel					1 m	
- buiten bouwvlakken					1 m	
- overige plaatsen					2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- = Niet van toepassing.

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

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

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a. indien en voor zover meer dan 1.000 m² aan bebouwing wordt opgericht, kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en de afmeting van de bebouwing alsmede aan de terreininrichting teneinde een verantwoorde landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf te verzekeren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' kunnen nadere eisen gesteld worden aan de situering en/of de lengte-breedteverhouding van nieuw te bouwen bebouwing en de nokrichting van de kappen van gebouwen, teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het karakteristieke pand te verzekeren.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van een bouwvlak en het bepaalde in lid 4.2 onder a, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege de milieuwetgeving of het dierenwelzijn is vereist;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g niet onevenredig worden aangetast;
- c. het bouwvlak mag eenmalig worden overschreden met niet meer dan 25 m, met dien verstande dat het maximum te overschrijden oppervlak ten hoogste 250 m² bedraagt;
- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruik gemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak en de oppervlakte van de overschrijding mag samen in geen geval meer bedragen dan 1,5 ha.

4.4.2 Ten behoeve van de bouw van afwijkende stalsystemen in de vorm van serrestallen en boogstallen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de goothoogte en dakhelling voor bedrijfsgebouwen zoals bepaald in lid 4.2 onder d teneinde een afwijkende dakvorm voor bedrijfsgebouwen te realiseren, met inachtneming van het volgende:

- a. ten behoeve van de bouw van serrestallen en/of boogstallen;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande landschappelijke waarden, zoals genoemd in lid 4.1 onder g, niet onevenredig worden aangetast.

4.4.3 Ten behoeve van kuilvoerplaten, sleufsilo's en mestopslag buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a teneinde kuilvoerplaten, sleufsilo's en mestopslag buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aansluitend aan het bouwvlak en binnen een zone van 50 m vanaf de grens van het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien voldoende afstand tot omliggende hindergevoelige objecten in acht wordt genomen;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande landschappelijke waarden, zoals genoemd in lid 4.1 onder g, niet onevenredig worden aangetast;
- d. mestopslag in mestsilo's is niet toegestaan;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken behorende bij mestzakken bedraagt ten hoogste 2 m.

4.4.4 *Ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a teneinde tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de bevoegdheid tot afwijken is niet van toepassing op hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- b. lage permanente en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan het bouwvlak;
- c. de hoogte van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. het oppervlak van lage permanente teeltondersteunende voorzieningen bedraagt ten hoogste 2 ha;
- e. de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g niet onevenredig worden aangetast.

4.4.5 *Ten behoeve van hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder d teneinde een groter oppervlak dan 500 m² aan permanente hoge teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- er dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande landschappelijke waarden, zoals genoemd in artikel 4.1 onder g, niet onevenredig worden aangetast.

4.4.6 *Ten behoeve van regenkappen*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a teneinde permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van regenkappen buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- de bevoegdheid tot afwijken is uitsluitend van toepassing op regenkappen behorende bij een fruitteeltbedrijf.

4.4.7 *Ten behoeve van extra woonruimte*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de voor de bedrijfswoning geldende maximale inhoudsmaat, teneinde het mogelijk te maken de inhoud van de woning te vergroten tot 1.000 m³, zulks ten behoeve van de inwoning van een tweede arbeidskracht, of een rustende boer met inachtneming van het volgende:

- a. aan de bevoegdheid tot afwijken inzake extra woonruimte wordt uitsluitend medewerking verleend indien sprake is van een bedrijfseconomisch duurzaam, volwaardig agrarisch bedrijf en de extra woonruimte noodzakelijk is voor de huisvesting van een tweede arbeidskracht of een rustende boer;
- b. uitbreiding van de woning dient bij voorkeur plaats te vinden binnen het bestaande hoofdgebouw;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt, indien op het bouwvlak reeds een woning aanwezig is die voor de bedoelde huisvesting geschikt of geschikt te maken is;
- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt geen gebruikgemaakt indien er reeds twee of meer woningen op het perceel aanwezig zijn.

4.4.8 *Ten behoeve van bebouwingsoppervlak paardenhouderijen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het maximale bebouwingsoppervlak ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', met inachtneming van het volgende:

- a. het bebouwingsoppervlak bedraagt ten hoogste 1 ha;
- b. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden middels een bedrijfsplan;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

4.4.9 *Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij toepassing van de omgevingsvergunning zoals opgenomen in lid 4.6.2 en/of 4.6.3 tevens afwijken van het bepaalde in lid 4.2 teneinde afrastering behorende bij een paardenbak met een hoogte van ten hoogste 1,5 m toe te staan.

4.4.10 *Realisatie bio-energie installatie*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de realisatie van een bio-energie installatie bij een omgevingsvergunning afwijken van de in lid 4.2 gestelde bouwregels, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. realisatie van de bio-energie installatie dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- c. de gezamenlijke inhoud van de bio-energie en biomassa silo's bedraagt ten hoogste 3.000 m³;
- d. de verwerkingscapaciteit bedraagt ten hoogste 80 ton biomassa per dag;
- e. de bio-energie productie dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

4.5 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. buitenopslag is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat de totale stapelhoogte ten hoogste 4 m bedraagt;
- b. buitenopslag ten behoeve van nevenfuncties is niet toegestaan;
- c. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- d. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- e. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4;
- f. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- g. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar;
- h. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan;
- i. uitbreiding van het oppervlak aan bedrijfsgebouwen in gebruik voor de intensieve veehouderijtak ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' waar tevens de aanduiding 'intensieve veehouderij' geldt is niet toegestaan.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie tot ten hoogste 100 m² is toegestaan, met dien verstande dat aangetoond dient te worden dat deze nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt dat nieuwbouw bij volwaardige agrarische bedrijven voor agrarisch aanverwante nevenfuncties tot ten hoogste 850 m² is toegestaan, met dien verstande dat de nieuwbouw niet meer dan 50% van de totale bebouwing mag uitmaken en dat aangetoond dient te worden dat deze nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;
- d. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden;
- e. indien er sprake is van het bepaalde onder b of c dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- f. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- h. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- 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 als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- m. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- n. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m²;
- o. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- p. ten behoeve van de nevenfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- q. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 1. nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
 4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;

6. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g niet onevenredig worden aangetast;
 7. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Horeca teven buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Horeca, gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 8 lid 8.5.
 8. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Sport teven buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Sport, gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 16 lid 16.3.2.;
 9. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Wonen teven buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Wonen, gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 21 lid 21.5 onder o;
- r. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
1. het aantal kamers bedraagt ten hoogste 5;
 2. de oppervlakte per kamer bedraagt ten hoogste 50 m²;
 3. de totale gezamenlijk oppervlakte bedraagt ten hoogste 250 m²;
- s. ten behoeve van gevoelige functies waar langdurig kinderen verblijven geldt het volgende:
1. deze functies zijn niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
 2. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen.

4.6.2 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij een agrarisch bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. per agrarisch bedrijf is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de oppervlakte van een paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen;
- c. de paardenbakken dienen aansluitend aan het agrarische bouwvlak gerealiseerd te worden;
- 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 6 m;
- f. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

4.6.3 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij de bestemming Wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt 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 oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 1.200 m²;
- 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 6 m;

- f. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

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

4.7.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

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

4.7.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 4.7.1 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;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- e. voor het eenmalig ophogen van grond tot een hoogte van maximaal 25 cm met een maximale oppervlakte van 2.000 m²;
- f. het genoemde onder e is niet van toepassing op gronden met de dubbelbestemming Waarde - Landschap - 1 met een zone van 50 m rondom die dubbelbestemming en op gronden met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied en binnen het bouwvlak.

4.7.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 4.1 onder g bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

4.8 Wijzigingsbevoegdheden

4.8.1 Ten behoeve van de realisatie van nieuwe agrarische bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de realisatie van een nieuw agrarisch bouwvlak op gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de aanvrager aantoont dat de bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien er elders in de provincie Overijssel een agrarisch bouwvlak wordt omgezet naar Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' of een vergelijkbare bestemming of er elders in de provincie Overijssel een agrarisch bouwvlak wordt opgeheven;
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardig grondbonden veehouderijbedrijf, akker- en vollegrondstuinbouwbedrijf, fruit- en sierteeltbedrijf, boomkwekerij of intensieve veehouderij;

- d. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak voor een fruit- en sierteeltbedrijf of boomkwekerij niet is toegestaan op gronden met de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en/of de bestemming Waterstaat - Intrekgebied;
- e. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat deze wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is op gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1;
- f. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak voor een agrarisch bedrijf uitsluitend is toegestaan indien is aangetoond dat gebruik van een bestaand bouwvlak voor omschakeling naar een agrarisch bedrijf niet mogelijk is;
- g. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak voor een intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- h. in het landbouwontwikkelingsgebied Lettele is er ruimte voor ten hoogste 1 nieuwe intensieve veehouderij, peildatum voor nieuwvestiging is 23 december 2008;
- i. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha;
- j. voor een nieuw bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij bedraagt de afstand tot omliggende bouwvlakken ten minste 100 m;
- k. voor een nieuw bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij bedraagt de afstand tot de bebouwde kom ten minste 500 m;
- l. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor de nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- n. indien op het te saneren bouwvlak de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of een vergelijkbare aanduiding is opgenomen, is ter plaatse van het nieuwe agrarische bouwvlak eveneens geen bedrijfswoning toegestaan;
- o. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapontwikkelingsplan.

4.8.2 Ten behoeve van de omschakeling naar een intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardige intensieve veehouderij;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- c. de afstand tot omliggende bouwvlakken bedraagt ten minste 100 m;
- d. de afstand tot de bebouwde kom bedraagt ten minste 500 m;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt na planwijziging ten hoogste 1,5 ha;
- f. in het landbouwontwikkelingsgebied Lettele is er ruimte voor ten hoogste 1 nieuwe intensieve veehouderij, peildatum voor nieuwvestiging is 23 december 2008;
- g. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapontwikkelingsplan.

4.8.3 Ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een paardenhouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardige paardenhouderij;
- b. bij een volwaardige paardenhouderij bedraagt het oppervlak van het bouwvlak (inclusief alle voorzieningen) ten hoogste 1 ha;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het geen onevenredige afbreuk doet aan de in lid 4.1 onder g genoemde waarden;
- e. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

4.8.4 Ten behoeve van het vergroten van agrarische bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover het een bestaand agrarisch bedrijf betreft;
- c. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom:
 1. sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoren; en
 2. ter plaatse van gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1, uitbreiding op gronden zonder die bestemming niet mogelijk is;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. bouwvlakken mogen worden vergroot tot ten hoogste 2 ha;
- f. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' waar tevens de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' geldt;
- g. bouwvlakken ten behoeve van de intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' mogen worden vergroot tot ten hoogste 1,5 ha;
- h. het bepaalde onder e is niet van toepassing op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' gelegen in LOG. Hier geldt dat uitsluitend bedrijven, ouder dan 5 jaar, voorzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mogen vergroten tot 2 ha;
- i. indien het bouwvlak vergroot wordt tot 1,5 ha dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g niet onevenredig worden aangetast; op gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1, dient met het inrichtingsplan tevens aangetoond te worden dat met realisatie van het inrichtingsplan de karakteristiek van de es(sen) als geheel versterkt wordt;
- j. indien het bouwvlak tot meer dan 1,5 ha vergroot wordt, dient door middel van een inrichtingsplan te worden aangetoond dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

4.8.5 Ten behoeve van vervolgfuncties

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

- a. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt het volgende:
 1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
 3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd, met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g niet onevenredig worden aangetast;
- d. indien er sprake is van het bepaalde onder b dient door middel van een inrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan;
- e. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
- f. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden en waar mogelijk te worden versterkt;
- k. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- l. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- m. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- n. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- o. de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt;
- p. het aantal woningen mag niet toenemen;
- q. op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is wijziging naar gevoelige functies niet toegestaan;
- r. het bepaalde onder q is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- s. ten behoeve van de vervolgfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;

2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

4.8.6 Ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning binnen bouwvlakken met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien permanent toezicht door twee bedrijfshoofden noodzakelijk is;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien er nog niet eerder een tweede agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf aanwezig is geweest;
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast, indien inwoning of uitbreiding van de bestaande eerste agrarische bedrijfswoning niet mogelijk is;
- d. de wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- e. het bepaalde onder d is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- f. de afstand tussen de tweede bedrijfswoning en de overige bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 25 m;
- g. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- h. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

4.8.7 Ten behoeve van nieuwe natuur

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

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheerschap wordt gerealiseerd of in het kader van de realisatie van een nieuw landgoed of als er contractueel is vastgelegd dat gronden worden overgedragen aan een terreinbeherende instantie;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestemmingen;
- c. de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.8.8 Ten behoeve van waterberging

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

- a. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestemmingen;
- b. de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g mogen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.11 onder a, b en g;
alsmede voor:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': een glastuinbouwbedrijf zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.11 onder d;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een intensieve veehouderij zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.11 onder c;
- d. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid, de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen), kwelgebieden, bijzondere graslanden en/of met deze biotopen samenhangende fauna;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, voedersilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water;

met daaraan ondergeschikt:

- f. bed & breakfast;
- g. evenementen;
- h. extensieve dagrecreatie;
- i. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- j. kleinschalig kamperen ter plaatse van de adressen zoals opgenomen in bijlage 5;
- k. de in tabel 5.1 vermelde toegestane nevenfuncties;

met dien verstande dat:

- l. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' een bedrijfswoning niet is toegestaan.

Tabel 5.1 Niet-agrarische 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
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	gehele bedrijf	100
zorgboerderij (exclusief overnachten)	gehele bedrijf	200

- = niet van toepassing.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen en veekeringen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- c. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling (min./max.)
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij middels een maatvoering-aanduiding anders is aangegeven	-	750 m ³	4,5 m	10 m	20°/55°**
bijgebouwen en overkappingen	-	100 m ²	-	3 m	6 m	12°/55°**
hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen	-	500 m ²	-	-	6 m	-
kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'	-	800 m ²	-	4,5 m	6 m	-
rijhal ten behoeve van een paardenfokkerij > 70 Nge	-	1.000 m ²	-	5,5 m	12 m	12°/55°**
overige bedrijfsgebouwen	-	volledig bouwvlak	-	5,5 m	12 m	12°/55°**
sleufsilos	-	-	-	-	2 m	-
voedersilos	-	-	-	-	15 m	-
mestsilos	-	-	-	-	6 m	-
mestopslagplaten	-	-	-	-	3 m	-
luchtwassers	-	-	-	-	12 m	-
lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-
erf- of terreinafscheidingen:	-	-	-	-	-	-
- voor de voorgevel	-	-	-	-	1 m	-
- buiten bouwvlakken	-	-	-	-	1 m	-
- overige plaatsen	-	-	-	-	2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- = Niet van toepassing.

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

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

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a. indien en voor zover meer dan 1.000 m² aan bebouwing wordt opgericht, kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en de afmeting van de bebouwing alsmede aan de terreininrichting teneinde een verantwoorde landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf te verzekeren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' kunnen nadere eisen gesteld worden aan de situering en/of de lengte-breedteverhouding van nieuw te bouwen bebouwing en de nokrichting van de kappen van gebouwen, teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het karakteristieke pand te verzekeren.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van een bouwvlak en het bepaalde in lid 5.2 onder a, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege de milieuwetgeving of het dierenwelzijn is vereist;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 5.1 onder d niet onevenredig worden aangetast;
- c. het bouwvlak mag eenmalig worden overschreden met niet meer dan 25 m, met dien verstande dat het maximum te overschrijden oppervlak ten hoogste 250 m² bedraagt;
- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak en de oppervlakte van de overschrijding mogen samen in geen geval meer bedragen dan 1,5 ha.

5.4.2 Ten behoeve van de bouw van afwijkende stalsystemen in de vorm van serrestallen en boogstallen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de goothoogte en dakhelling voor bedrijfsgebouwen zoals bepaald in lid 5.2 onder c teneinde een afwijkende dakvorm voor bedrijfsgebouwen te realiseren, met inachtneming van het volgende:

- a. ten behoeve van de bouw van serrestallen en/of boogstallen;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande landschappelijke waarden, zoals genoemd in lid 5.1 onder d, niet onevenredig worden aangetast.

5.4.3 Ten behoeve van kuilvoerplaten, sleufsilo's en mestopslag buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder a teneinde kuilvoerplaten, sleufsilo's en mestopslag buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen een zone van 50 m vanaf de grens van het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien voldoende afstand tot omliggende hindergevoelige objecten in acht wordt genomen;
- c. mestopslag in mestsilo's is niet toegestaan;

- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 5.1 onder d niet onevenredig worden aangetast;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken behorende bij mestzakken bedraagt ten hoogste 2 m.

5.4.4 Ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder a teneinde hoge en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan het bouwvlak;
- b. de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 5.1 onder d niet onevenredig worden aangetast.

5.4.5 Ten behoeve van extra woonruimte

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de voor de bedrijfswoning geldende maximale inhoudsmaat, teneinde het mogelijk te maken de inhoud van de woning te vergroten tot 1.000 m³, zulks ten behoeve van de inwoning van een tweede arbeidskracht, of een rustende boer met inachtneming van het volgende:

- a. aan de bevoegdheid tot afwijken inzake extra woonruimte wordt uitsluitend medewerking verleend indien sprake is van een bedrijfseconomisch duurzaam, volwaardig agrarisch bedrijf en de extra woonruimte noodzakelijk is voor de huisvesting van een tweede arbeidskracht of een rustende boer;
- b. uitbreiding van de woning dient bij voorkeur plaats te vinden binnen het bestaande hoofdgebouw;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt, indien op het bouwvlak reeds een woning aanwezig is die voor de bedoelde huisvesting geschikt of geschikt te maken is;
- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt geen gebruikgemaakt indien er reeds twee of meer woningen op het perceel aanwezig zijn.

5.4.6 Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij toepassing van de omgevingsvergunning zoals opgenomen in lid 5.6.2 en/of 5.6.3 tevens afwijken van het bepaalde in lid 5.2 teneinde afrastering behorende bij een paardenbak met een hoogte van ten hoogste 1,5 m toe te staan.

5.4.7 Realisatie bio-energie installatie

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de realisatie van een bio-energie installatie bij een omgevingsvergunning afwijken van de in lid 5.2 gestelde bouwregels, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. realisatie van de bio-energie installatie dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- c. de gezamenlijke inhoud van de bio-energie en biomassa silo's bedraagt ten hoogste 3.000 m³;
- d. de verwerkingscapaciteit bedraagt ten hoogste 80 ton biomassa per dag;
- e. de bio-energie productie dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

5.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;
- b. buitenopslag is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat de totale stapelhoogte ten hoogste 4 m bedraagt;
- c. buitenopslag ten behoeve van nevenfuncties is niet toegestaan;
- d. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- e. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- f. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4;
- g. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- h. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar;
- i. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan;
- j. uitbreiding van het oppervlak aan bedrijfsgebouwen in gebruik voor de intensieve veehouderijtak ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' waar tevens de aanduiding 'intensieve veehouderij' geldt is niet toegestaan.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie tot ten hoogste 100 m² is toegestaan met dien verstande dat aangetoond dient te worden dat deze nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt dat nieuwbouw bij volwaardig agrarische bedrijven voor agrarisch aanverwante nevenfuncties tot ten hoogste 850 m² is toegestaan, met dien verstande dat de nieuwbouw niet meer dan 50% van de totale bebouwing mag uitmaken en dat aangetoond dient te worden dat deze nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;
- d. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden;
- e. indien er sprake is van het bepaalde onder b of c dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- f. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- h. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- 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 als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- m. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- n. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m²;
- o. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- p. ten behoeve van de nevenfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 - 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
 - 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- q. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 - 1. de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 - 3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
 - 4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 - 5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 - 6. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 5.1 onder d niet onevenredig worden aangetast;
 - 7. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Horeca teven buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Horeca, gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 8 lid 8.5.
 - 8. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Sport teven buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Sport, gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 16 lid 16.3.2.
 - 9. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Wonen teven buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Wonen, gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 21 lid 21.5 onder o;
- r. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
 - 1. het aantal kamers bedraagt ten hoogste 5;
 - 2. de oppervlakte per kamer bedraagt ten hoogste 50 m²;
 - 3. de totale gezamenlijk oppervlakte bedraagt ten hoogste 250 m²;
- s. ten behoeve van gevoelige functies waar langdurig kinderen verblijven geldt het volgende:
 - 1. deze functies zijn niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
 - 2. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen.

5.6.2 *Ten behoeve van paardenbakken behorende bij een agrarisch bedrijf*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. per agrarisch bedrijf is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de oppervlakte van een paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen;
- c. de paardenbakken dienen aansluitend aan het agrarische bouwvlak gerealiseerd te worden;
- 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 6 m;
- f. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

5.6.3 *Ten behoeve van paardenbakken behorende bij de bestemming Wonen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt 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 oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 1.200 m²;
- 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 6 m;
- f. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

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

5.7.1 *Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

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

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

5.7.2 *Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 5.7.1 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;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden;

- e. voor het eenmalig ophogen van grond tot een hoogte van maximaal 25 cm met een maximale oppervlakte van 2.000 m²;
- f. het genoemde onder e is niet van toepassing op gronden met de dubbelbestemmingen Waarde - Landschap - 1 met een zone van 50 m rondom die dubbelbestemming en op gronden met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied en binnen het bouwvlak.

5.7.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 5.1 onder d bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

5.8 Wijzigingsbevoegdheden

5.8.1 Ten behoeve van de omschakeling naar een intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardige intensieve veehouderij;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- c. de afstand tot omliggende bouwvlakken bedraagt ten minste 100 m;
- d. de afstand tot de bebouwde kom bedraagt ten minste 500 m;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt na planwijziging ten hoogste 1,5 ha;
- f. in het landbouwontwikkelingsgebied Lettele is er ruimte voor ten hoogste 1 nieuwe intensieve veehouderij, peildatum voor nieuwvestiging is 23 december 2008;
- g. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

5.8.2 Ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een paardenhouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardige paardenhouderij;
- b. bij een volwaardige paardenhouderij bedraagt het oppervlak van het bouwvlak (inclusief alle voorzieningen) ten hoogste 1 ha;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het geen onevenredige afbreuk doet aan de in lid 5.1 onder d genoemde waarden;
- e. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

5.8.3 Ten behoeve van het vergroten van agrarische bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover het een bestaand agrarisch bedrijf betreft;
- c. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom:
 1. sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoren; en
 2. ter plaatse van gronden met de dubbelbestemming Waarde - landschap - 1, uitbreiding op gronden zonder die bestemming niet mogelijk is;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. bouwvlakken mogen worden vergroot tot ten hoogste 2 ha;
- f. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' waar tevens de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' geldt;
- g. bouwvlakken ten behoeve van de intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' mogen worden vergroot tot ten hoogste 1,5 ha;
- h. het bepaalde onder e is niet van toepassing op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' gelegen in LOG. Hier geldt dat uitsluitend bedrijven, ouder dan 5 jaar, voorzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mogen vergroten tot 2 ha;
- i. indien het bouwvlak vergroot wordt tot 1,5 ha dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 5.1 onder d niet onevenredig worden aangetast; op gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1, dient met het inrichtingsplan tevens aangetoond te worden dat met realisatie van het inrichtingsplan de karakteristiek van de es(sen) als geheel versterkt wordt;
- j. indien het bouwvlak tot meer dan 1,5 ha vergroot wordt, dient door middel van een inrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsonwikkelingsplan.

5.8.4 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – vervolgfuncties toegestaan zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden. Hierbij geldt het volgende:
 1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
 3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd, met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;

- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 5.1 onder d niet onevenredig worden aangetast;
- d. indien er sprake is van het bepaalde onder b dient door middel van een inrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan;
- e. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
- f. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden en waar mogelijk te worden versterkt;
- k. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- l. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- m. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- n. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- o. de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt;
- p. het aantal woningen mag niet toenemen;
- q. op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is wijziging naar gevoelige functies niet toegestaan;
- r. het bepaalde onder q is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- s. ten behoeve van de vervolgfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

5.8.5 Ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning binnen bouwvlakken met de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien permanent toezicht door twee bedrijfshoofden noodzakelijk is;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien er nog niet eerder een tweede agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf aanwezig is geweest;
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast, indien inwoning of uitbreiding van de bestaande eerste agrarische bedrijfswoning niet mogelijk is;
- d. de wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;

- e. het bepaalde onder d is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- f. de afstand tussen de tweede bedrijfswoning en de overige bedrijfsgebouwen ten hoogste 25 m bedraagt;
- g. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde dan wel de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- h. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

5.8.6 Ten behoeve van nieuwe natuur

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

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheerschap wordt gerealiseerd of in het kader van de realisatie van een nieuw landgoed of als er contractueel is vastgelegd dat gronden worden overgedragen aan een terreinbeherende instantie;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestemmingen;
- c. de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 5.1 onder d mogen niet onevenredig worden aangetast.

5.8.7 Ten behoeve van waterberging

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

- a. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestemmingen;
- b. de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 5.1 onder d mogen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 6 Bedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven vallende in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; alsmede voor:
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf': een agrarisch loonbedrijf;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf': een agrarisch loonbedrijf en mechanisatiebedrijf;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'dierenasiel': een dierenasiel;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal': een gemaal;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': een hovenier;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf': een nutsbedrijf;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': een nutsvoorziening;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf': een aannemer;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf': een autobedrijf;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoparkeer- en stallingsbedrijf': een autoparkeer- en stallingsbedrijf;
 - l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autosloopbedrijf': een autosloopbedrijf;
 - m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf, autobedrijf, autosloopbedrijf, autoverkoop en autogarage': een autobedrijf, autosloopbedrijf, autoverkoop en autogarage;
 - n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bevi': tevens een bevi-inrichting;
 - o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bosbouwbedrijf': een bosbouwbedrijf;
 - p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf': een bouwbedrijf;
 - q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - chemisch afvaldepot': een chemisch afvaldepot;
 - r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houtvezelbedrijf': een houtvezelbedrijf;
 - s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf': een installatiebedrijf;
 - t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag meststoffen': de opslag van meststoffen;
 - u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - schoonmaakbedrijf': een schoonmaakbedrijf;
 - v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf': een transportbedrijf;
 - w. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg': een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg;
 - x. ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg': een lpg-vulpunt;
 - y. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf, waterwinbedrijf': een waterwinbedrijf met behoud van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in de bos- en beplantingselementen, graslanden en/of met deze biotopen samenhangende fauna;
 - z. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalige bedrijfsbebouwing': voormalige bedrijfsbebouwing;
 - aa. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en

parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

bb. evenementen;

cc. het verhandelen van ter plaatse vervaardigde goederen;

met dien verstande dat:

dd. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' een bedrijfswoning niet is toegestaan.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de woningen aaneengebouwd te zijn;

c. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling (min./max.)
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij middels een maatvoering-aanduiding anders is aangegeven	-	750 m ³	4,5 m	10 m	20°/55°
bijgebouwen en overkappingen	-	100 m ²	-	3 m	6 m	20°/55°
gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalige bedrijfsbebouwing'	-	bestaand*	bestaand*	bestaand*	bestaand*	bestaand*
overige bedrijfsgebouwen	-	bestaand* tenzij middels een maatvoering-aanduiding anders is aangegeven	-	5,5 m	10 m	12°/55°
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - overige plaatsen	-	-	-	-	1 m 2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- Niet van toepassing.

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

met dien verstande dat:

d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalige

bedrijfsbebouwing' het volgende geldt:

1. het uitbreiden van bestaande bebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, is in geen geval toegestaan;
2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
3. het gebruik van kassen is in geen geval toegestaan;
4. van het bepaalde onder 2 kan eenmalig worden afgeweken indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt het volgende:
 - indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 - indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
 - van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Ten behoeve van het maximaal te bebouwen oppervlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het maximaal toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen, met inachtneming van het volgende:

- a. deze bevoegdheid is uitsluitend toegestaan op gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalige bedrijfsbebouwing';
- b. het bestaande bebouwde oppervlak mag met ten hoogste 15% worden vergroot;
- c. in afwijking op het bepaalde onder b geldt dat het bestaande bebouwde oppervlak agrarisch aanverwante bedrijven met ten hoogste 25% mag worden vergroot;
- d. uitbreiding dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- e. indien de uitbreiding niet passend is binnen het bestaande bouwvlak, mag het bouwvlak eenmalig overschreden worden met dien verstande dat de uitbreiding te allen tijde binnen de bestemming Bedrijf gerealiseerd dient te worden;
- f. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
- g. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de milieubelasting op de omgeving;
- h. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. per bestemmingsvlak is 1 bedrijfswoning toegestaan tenzij anders met een maatvoeringsaanduiding is aangegeven;
- b. Bevi-inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bevi';
- c. nieuwe Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- e. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- f. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- g. per bedrijf mag de oppervlakte van het kantoor niet meer bedragen dan 50% van het totale vloeroppervlak met een maximum van 400 m² per bedrijf;
- h. de verkoop van motorbrandstoffen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'. De verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel in de vorm van een shop bedraagt ten hoogste 125 m²;
- i. overige detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de hoofdfunctie;

- j. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de hoofdfunctie;
- k. buitenopslag met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalige bedrijfsbebouwing' buitenopslag niet is toegestaan, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven;
- l. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Ten behoeve van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 6.1 sub a om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 6.1 onder a genoemd.

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

6.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- b. de aanleg van verhardingen > 5 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

6.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 6.6.1 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;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

6.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 6.1 onder y bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

6.7 Wijzigingsbevoegdheden

6.7.1 Ten behoeve van vervolgfuncties

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

- a. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt het volgende:
 1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;

3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd, met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- d. indien er sprake is van het bepaalde onder b dient door middel van een inrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan;
- e. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
- f. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- k. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- l. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- m. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- n. de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt;
- o. het aantal woningen mag niet toenemen;
- p. op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is wijziging naar gevoelige functies niet toegestaan;
- q. het bepaalde onder p is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen.

6.7.2 Ten behoeve van een nieuw agrarisch bedrijf

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

- a. planwijziging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. planwijziging is uitsluitend toegestaan indien er elders in de provincie Overijssel een agrarisch bouwvlak wordt omgezet naar Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' of een vergelijkbare bestemming of er elders in de provincie Overijssel een agrarisch bouwvlak wordt opgeheven;
- c. per bouwvlak wordt voorzien in maximaal één bedrijfswoning;
- d. de omschakeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardig grondbonden veehouderijbedrijf, akker- en vollegrondstuinbouwbedrijf, fruit- en sierteeltbedrijf, boomkwekerij of duurzame intensieve veehouderij;
- f. in aanvulling op het gestelde onder e geldt dat de wijziging naar een bouwvlak voor een fruit- en sierteeltbedrijf of boomkwekerij niet is toegestaan op gronden met de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en/of de bestemming Waterstaat - Intrekgebied;
- g. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden met de bestemming Waarde - landschap - 1;

- h. in aanvulling op het gestelde onder e geldt dat de wijziging naar een bouwvlak voor een intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan indien is aangetoond dat gebruik van een bestaand bouwvlak voor omschakeling naar een intensieve veehouderij niet mogelijk is;
- i. in aanvulling op het gestelde onder e geldt dat de wijziging naar een bouwvlak voor een intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- j. in het landbouwontwikkelingsgebied Lettele is er ruimte voor ten hoogste 1 nieuwe intensieve veehouderij, peildatum voor nieuwvestiging is 23 december 2008;
- k. de oppervlakte van het gewijzigde bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha;
- l. bij wijziging naar een intensieve veehouderij bedraagt de afstand tot omliggende bouwvlakken ten minste 100 m;
- m. bij wijziging naar een intensieve veehouderij bedraagt de afstand tot de bebouwde kom ten minste 500 m;
- n. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- o. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor de nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- p. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

Artikel 7 Detailhandel - Tuincentrum

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een tuincentrum annex kwekerij;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water;

met daaraan ondergeschikt:

- evenementen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	maximaal oppervlak	max. goothoogte	max. bouw-hoogte	dak-helling
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij middels een maatvoering-aanduiding anders is aangegeven	750 m ³	-	4,5 m	10 m	20°/55°
bijgebouwen en overkappingen	-	-	100 m ²	3 m	6 m	20°/55°
bedrijfsgebouwen	-	-	bestaand*	5,5 m	10 m	12°/55°
kassen	-	-	bestaand*	bestaand*	bestaand*	-
erf- of terreinafscheidingen:	-	-	-	-	-	-
- voor de voorgevel	-	-	-	-	1 m	-
- overige plaatsen	-	-	-	-	2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- Niet van toepassing.

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

Ten behoeve van het maximaal te bebouwen oppervlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het maximaal toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen inclusief kassen, met inachtneming van het volgende:

- het bestaande bebouwde oppervlak inclusief kassen mag met ten hoogste 15% worden vergroot;
- uitbreiding dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- indien de uitbreiding niet passend is binnen het bestaande bouwvlak, mag het bouwvlak eenmalig overschreden worden met dien verstande dat de uitbreiding te allen tijde binnen de bestemming Detailhandel - Tuincentrum gerealiseerd dient te worden;
- de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de milieubelasting op de omgeving;
- er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

- het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.

Artikel 8 Horeca

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een restaurant uit categorie 2b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water;

met daaraan ondergeschikt:

- evenementen.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud/ oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij middels een maatvoering-aanduiding anders is aangegeven	750 m ³	4,5 m	10 m	20°/55°
bijgebouwen en overkappingen	-	100 m ²	-	6 m	20°/55°
bedrijfsgebouwen	-	bestaand*	bestaand*	bestaand*	bestaand*
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - overige plaatsen	-	-	-	1 m 2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	3 m	-

- Niet van toepassing.

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

8.3 Afwijken van de bouwregels

Ten behoeve van het maximaal te bebouwen oppervlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het maximaal toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen, met inachtneming van het volgende:

- het bestaande bebouwde oppervlak mag met ten hoogste 15% worden vergroot;
- uitbreiding dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- indien de uitbreiding niet passend is binnen het bestaande bouwvlak, mag het bouwvlak eenmalig overschreden worden met dien verstande dat de uitbreiding te allen tijde binnen de bestemming Horeca gerealiseerd dient te worden ;
- de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de milieubelasting op de omgeving;
- er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt de volgende regel:

- het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 8.1 ten behoeve van het toestaan van een nevenfunctie in de vorm van kleinschalig kamperen, met inachtneming van het volgende:

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste 1 kleinschalig kampeerterrein toegestaan;
- b. ten behoeve van bebouwing geldt dat voorzieningen ten behoeve van de nevenfunctie uitsluitend binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd mogen worden;
- c. ten behoeve van het gebruik van gronden geldt het volgende:
 1. gedeelte van de nevenfunctie waarvoor geen bebouwing nodig is, is tevens toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 3. het kleinschalig kamperen is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- d. uitsluitend kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
- e. de nevenfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- g. 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;
- h. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- i. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
- j. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
- k. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- l. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

Artikel 9 Landhuis

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Landhuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding van landgoederen met landhuizen;
alsmede voor:
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - internaat': een internaat;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': horeca;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': een maatschappelijke functie;
 - e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van landschapselementen, buitenplaatsen en parkinrichting, vijver en waterpartijen en het lanenstelsel;
 - f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water;
- met daaraan ondergeschikt:
- g. de in tabel 9.1 vermelde toegestane nevenfuncties.

Tabel 9.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
evenementen	gehele grondgebied	-
bed & breakfast	-	-
natuur- en milieueducatie, rondleidingen	-	100
tentoonstellingsruimte, museum	-	500
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

- = Niet van toepassing.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. % bebouwing	min. inhoud	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling min./max.
woningen (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij middels een aanduiding anders is aangegeven	bestaand*			bestaand*	bestaand*	bestaand*
bijgebouwen en overkappingen	-	bestaand*			bestaand*	bestaand*	bestaand*
overige bebouwing	-	bestaand*			bestaand*	bestaand*	bestaand*
woningen incl. aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende maten'	1		30	2.000 m ³	6	12	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-			-	3 m	-

- Niet van toepassing.

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

met dien verstande dat:

- c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende maten' geldt dat de bebouwing geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden en/of bij nieuwbouw, zoveel mogelijk ruimtelijk wordt ingepast in de omgeving;
- d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende maten' geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden voor zover de bouw niet gepaard gaat met het kappen van landschappelijke waardevolle bomen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. buitenopslag is niet toegestaan;
- b. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 5 per jaar;
- c. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- d. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4;
- e. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing;

- f. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

9.4.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 sub g ten behoeve het toestaan van een of meer nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is, tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
- c. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. de bestaande waarden zoals genoemd in lid 9.1 onder e worden niet onevenredig aangetast;
- f. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- g. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m²;
- h. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- 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 cultuurhistorische waarde van de gebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
- l. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- m. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- n. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 1. de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
 4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 6. er dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing;
- o. ten behoeve van gevoelige functies waar langdurig kinderen verblijven geldt het volgende:
 1. deze functies zijn niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
 2. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen.

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

9.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

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

9.5.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 9.5.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- 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.

9.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 9.1 onder e bedoeld, niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

9.6.1 Ten behoeve van omschakeling naar een andere hoofdfunctie

Burgemeester en wethouders kunnen de hoofdfunctie zoals aangegeven middels een functieaanduiding wijzigen in een andere hoofdfunctie, met inachtneming van het volgende:

- a. het wijziging van de hoofdfunctie dient bij te dragen aan het behoud van de kwaliteit van het landgoed;
- b. de oppervlakte van de bebouwing mag uitsluitend worden vergroot indien de cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast en de kwaliteiten van het landgoed worden vergroot;
- c. de bestaande waarden zoals genoemd in lid 9.1 onder e worden niet onevenredig aangetast;
- d. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van de nieuwe hoofdfunctie dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- e. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- f. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de hoofdactiviteit;
- g. buitenopslag is niet toegestaan;
- h. de nieuwe hoofdfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- i. de bestemming Landhuis blijft behouden.

9.6.2 Ten behoeve van de uitbreiding van bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de oppervlakte aan bebouwing te vergroten, met inachtneming van het volgende:

- a. planwijziging wordt uitsluitend toegestaan indien de waarden zoals opgenomen in lid 9.1 sub e niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. het bestaande bebouwde oppervlak mag met ten hoogste 25% worden vergroot;
- c. planwijziging is uitsluitend toegestaan indien de cultuurhistorische waarde van het landhuis en bijbehorend erf worden vergroot;
- d. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, openbare diensten, onderwijs, kinderopvang, openbare speelterreinen/speelplaatsen en verenigingsleven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpension' een dierenpension;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'jeugdopvang': uitsluitend een jeugdopvang;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'religie': een klooster;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water;

met daaraan ondergeschikt:

- f. evenementen;

met dien verstande dat:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' een bedrijfswoning niet is toegestaan.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud/ oppervlak	max. goot- hoogte	max. bouw- hoogte	dakhelling (min./ max.)
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij middels een maatvoering-aanduiding anders is aangegeven	750 m ³	4,5 m	10 m	20°/55°
bijgebouwen en overkappingen	-	100 m ²	3 m	6 m	20°/55°
bedrijfsgebouwen	-	bestaand*	bestaand*	bestaand*	bestaand*
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	1 m 1 m 2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	3 m	-

- Niet van toepassing.

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

10.3 Afwijken van de bouwregels

Ten behoeve van het maximaal te bebouwen oppervlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het maximaal toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen, met inachtneming van het volgende:

- a. het bestaande bebouwde oppervlak mag met ten hoogste 15% worden vergroot;
- b. uitbreiding dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;

- c. indien de uitbreiding niet passend is binnen het bestaande bouwvlak, mag het bouwvlak eenmalig overschreden worden met dien verstande dat de uitbreiding te allen tijde binnen de bestemming Maatschappelijk gerealiseerd dient te worden;
- d. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de milieubelasting op de omgeving;
- f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

10.4 Specifieke gebruiksregels

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

- het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.

Artikel 11 Maatschappelijk - Begraafplaats

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begraafplaats;
- b. aula, crematoriumgebouw, urnenmuur;
- c. berging;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water;

met dien verstande dat:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' een bedrijfswoning niet is toegestaan.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlakte	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling (min/max.)
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij middels een maatvoering-aanduiding anders is aangegeven		750 m ³	4,5 m	10 m	20°/55°
bijgebouwen en overkappingen	-	100 m ²	-	3 m	6 m	20°/55°
overige gebouwen: - aula/crematoriumgeb. - berging	1 1	bestaand*	-	3 m 2,5 m	7,5 m 3,5 m	12°/55° 12°/55°
bouwwerken, geen gebouwen zijnde		-	-	-	3	-

- Niet van toepassing.

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

Artikel 12 Maatschappelijk - Militaire zaken 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Militaire zaken 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. militaire zaken zoals kazernecomplexen, opslagdepots, dienstwoning, kantoren, werkplaatsen, magazijnen, zendinstallaties en andere bouwwerken;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlakte	max. inhoud	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling(min /max.)
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen)	2		750 m ³	8 m	12 m	20°/55°
bijgebouwen en overkappingen	-	100 m ²	-	3 m	6 m	12°/55°
overige bedrijfsgebouwen	-	zoals aangegeven middels een maatvoering aanduiding	-	8 m	12 m	12°/55°
zendinstallaties	-	-	-	-	45 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	5 m	-

- = Niet van toepassing.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 onder b teneinde:

- a. een goothoogte van 12 m toe te staan;
- b. een bouwhoogte van 15 m toe te staan;
- c. het plat afdekken van een gebouw toe te staan;
- d. een bouwhoogte van 40 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan;

met inachtneming van het volgende:

- e. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de doelmatige uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat of de noodzaak/reële wenselijkheid aangetoond is;
- f. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien er geen onevenredige negatieve gevolgen intreden.

Artikel 13 Natuur

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het beheer en het onderhoud, een schuilhut of informatievoorziening van de terreinen, met inachtneming van het volgende:

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

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

13.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

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

13.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 13.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming of de gebiedsaanduiding betreffen;

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds moeten worden gemeld in het kader van de Boswet.

13.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 13.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 14 Recreatie - Dagrecreatie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': uitsluitend een volkstuincomplex;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water;

met daaraan ondergeschikt:

- c. evenementen.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. per volkstuincomplex met een oppervlakte van ten minste 1 ha is ten hoogste 1 niet voor bewoning bestemd gebouwd met een oppervlak van 25 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 m toegestaan;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt de volgende regel:

- het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.

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

14.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- het verwijderen van beplantingen welke dienen voor de landschappelijke inpassing van het terrein.

14.4.2 Specifieke gebruiksregel

De kavelgrootte per volkstuintje bedraagt ten hoogste 300 m².

14.4.3 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 14.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

14.4.4 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 14.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien de beoogde landschappelijke inpassing van het terrein niet onevenredig geschaad wordt.

Artikel 15 Recreatie - Verblijfsrecreatie

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kta': een kampeerterrein voor uitsluitend toeristische en seizoensstandplaatsen, zoals tenten, toercaravans, vouwwagens, kampeerauto's, trekkershutten en tenthuisjes en bijbehorende voorzieningen, zoals een kampwinkel, receptie, opslag en werkplaats, horeca-, dag- en verblijfsgebouwen, zwembaden en een uitkijktoren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - ktb': een kampeerterrein voor toeristische en seizoensstandplaatsen, zoals tenten, toercaravans, vouwwagens, kampeerauto's, trekkershutten en tenthuisjes alsmede voor stacaravans en bijbehorende voorzieningen, zoals een kampwinkel, receptie, opslag en werkplaats, horeca-, dag- en verblijfsgebouwen, zwembaden en een uitkijktoren;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - ktc': uitsluitend een groepsaccommodatie;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': uitsluitend een solitaire recreatiewoning;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is een bedrijfswoning niet toegestaan;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat sanitaire voorzieningen, stacaravans, trekkershutten en bijbehorende bergingen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- c. de minimale afstand tussen stacaravans en bergingen en tussen bergingen onderling binnen een cluster dient minimaal 3 m te bedragen;
- d. de minimale afstand tussen recreatiewoningen dient minimaal 5 m te bedragen;
- e. het maximale aantal aaneengebouwde recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 4, met dien verstande dat de afstand tussen recreatiewoningen die niet aaneengebouwd zijn ten minste 5 m bedraagt;
- f. verder geldt het volgende:

	max. aantal	max. inhoud	max. oppervlakte	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)	1, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven	750 m ³	-	4,5 m	10 m
sanitaire voorzieningen	-	-	500 m ²		3,5 m
overige bedrijfsgebouwen	-	bestaand*	-	3 m	6 m
recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding; 'recreatiewoning'	1	300 m ³	-	3,5 m	6 m
groepsaccommodatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - ktc'	1	bestaand*	-	-	-
stacaravans ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - ktb'	zoals middels een maatvoeringaanduiding is aangegeven	-	60 m ²	-	3,75 m
bergingen en overkappingen	1 per accommodatie	-	8 m ²	-	3,5 m
trekkershut	5 per bedrijf	-	32 m ²		3,5 m
tenthuisjes	-	-	40 m ²		3,5 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - overige plaatsen	-	-	-	-	1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m

- Niet van toepassing.

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

15.3 Afwijken van de bouwregels

Ten behoeve van het maximaal te bebouwen oppervlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het maximaal toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen, met inachtneming van het volgende:

- het bestaande bebouwde oppervlak mag met ten hoogste 15% worden vergroot;
- de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
- het bestaande bebouwde oppervlak voor groepsaccommodaties mag met ten hoogste 25% worden vergroot;
- in afwijking van het bepaalde onder a, mag het bestaande oppervlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - ktc' met ten hoogste 25% worden vergroot;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de milieubelasting op de omgeving;
- er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

15.4 Specifieke gebruiksregels

- a. kampeerterrainen dienen bedrijfsmatig geëxploiteerd te worden;
- b. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- c. stacaravans mogen gedurende het gehele jaar worden gebruikt.

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

15.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie en voorzien van de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - ktb' of 'specifieke vorm van recreatie - kta' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het verwijderen van beplantingen welke dienen voor de landschappelijke inpassing van het terrein.

15.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 15.5.1 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;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

15.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 15.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien de beoogde landschappelijke inpassing van het terrein niet onevenredig geschaad wordt.

Artikel 16 Sport

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan': uitsluitend een golfbaan met behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in de kleinschaligheid, de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen) en/of met deze biotopen samenhangende fauna;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan': uitsluitend een ijsbaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'manege': uitsluitend een manege met daarbij behorende voorzieningen zoals tredmolens en buitenrijbanen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - schietvereniging': uitsluitend een schietvereniging met bijbehorende voorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondendressuurterrein': uitsluitend een hondendressuurterrein met bijbehorende voorzieningen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water;

met daaraan ondergeschikt:

- g. evenementen;
- h. horeca;

met dien verstande dat:

- i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is een bedrijfswoning niet toegestaan.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, dienen binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'manege' of 'ijsbaan' ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- c. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goot-hoogte	max. bouwhoogte	dakhelling (min./max.)
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij middels een maatvoering-aanduiding anders is aangegeven	-	750 m ³	4,5 m	10 m	20°/55°
bijgebouwen en overkappingen	-	100 m ²	-	3 m	6 m	20°/55°
bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'manege'	-	bestaand*	-	bestaand*	bestaand*	12°/55°
bedrijfsgebouwen	-	bestaand*	-	bestaand*	bestaand*	bestaand*
lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'manege'	-	-	-	-	8 m	-
overige lichtmasten	-	-	-	-	16 m	-
ballenvangers	-	-	-	-	7 m	-
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - overige plaatsen	-	-	-	-	1 m 2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- Niet van toepassing.

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

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Ten behoeve van het maximaal te bebouwen oppervlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het maximaal toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen, met inachtneming van het volgende:

- het bestaande bebouwde oppervlak mag met ten hoogste 15% worden vergroot;
- uitbreiding dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- indien de uitbreiding niet passend is binnen het bestaande bouwvlak, mag het bouwvlak eenmalig overschreden worden met dien verstande dat de uitbreiding te allen tijde binnen de bestemming Sport gerealiseerd dient te worden;
- de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de milieubelasting op de omgeving;
- er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

16.3.2 Ten behoeve van kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen in de vorm van een nevenfunctie, met inachtneming van het volgende:

- van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- per manege is ten hoogste 1 kleinschalig kampeerterrein toegestaan;

- c. ten behoeve van bebouwing geldt het volgende:
 - 1. voorzieningen ten behoeve van de nevenfunctie mogen uitsluitend binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd worden;
- d. ten behoeve van het gebruik van gronden geldt het volgende:
 - 1. het gedeelte van de nevenfunctie waarvoor geen bebouwing nodig is, is tevens toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
 - 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 - 3. het kleinschalig kamperen is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- e. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
- f. de nevenfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- h. 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;
- i. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
- k. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
- l. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- m. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt de volgende regel:

- het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 5 per jaar.

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

16.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Sport met de aanduiding 'golfbaan' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

16.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 16.5.1 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;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

16.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 16.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 16.1 onder a bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 17 Verkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen alsmede opstelstroken, busstroken en voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, verkeers- en informatieborden, parkeervoorzieningen, kunstobjecten, tunnelbakken, tunnels, taluds, viaducten, bruggen, duikers, faunapassages, nutsvoorzieningen,abri's, groen en water.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de inhoud van een gebouw bedraagt ten hoogste 25 m³;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 15 m;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 18 Verkeer - Onverhard

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Onverhard' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onverharde wegen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de inhoud van een gebouw bedraagt ten hoogste 25 m³;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 15 m.

18.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Verkeer - Onverhard te wijzigen in de bestemming Verkeer indien de wijziging betrekking heeft op het aanwijzen tot verharde weg.

Artikel 19 Verkeer - Railverkeer

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen en de daarbij behorende bermen, bruggen, taluds en spoorwegovergangen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, (ontsluitings)wegen en water.

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend seinhuisjes, transformatorstations, onderstations, schakelstations, relaishuisjes, wachtruimtes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 150 m² per gebouw;
- c. de goothoogte bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- d. de bouwhoogte van masten en portalen bedraagt ten hoogste 10 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 20 Water

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. verkeer te water;
- c. oeverstroken;
- d. schouwpaden;
- e. extensieve dagrecreatie;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'natuur': tevens natuur;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water ten behoeve van waterberging en waterhuishouding en bruggen.

20.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m.

20.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- het is verboden op of in de gronden met de bestemming Water voorzien van de aanduiding 'natuur' te verondiepen en/of dempen van oppervlaktewater met grond en/of baggerspecie.

Artikel 21 Wonen

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' voormalige bedrijfsbebouwing;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis': een landgoed met een landhuis en bijbehorende gebouwen en terreinen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - vergaderruimte': een vergaderruimte voor niet-commercieel gebruik;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken;

met daaraan ondergeschikt:

- f. kleinschalig kamperen ter plaatse van de adressen zoals opgenomen in bijlage 5;
- g. de in tabel 21.1 vermelde toegestane nevenfuncties;
- h. bed & breakfast;
- i. evenementen;

met dien verstande dat:

- j. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is een woning niet toegestaan.

Tabel 21.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

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

- = Niet van toepassing.

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevel gebouwd worden;
- c. de afstand tussen de woning en het bijgebouw bedraagt ten hoogste 20 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de woningen aaneengebouwd te zijn;
- e. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling
woningen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis'	één	bestaand**	-	4,5 m	10 m	20°/55°*
overige woningen (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij middels een maatvoering-aanduiding anders is aangegeven	750 m ³	-	4,5 m	10 m	20°/55°
overige bijgebouwen overkappingen	-	-	100 m ²	3 m	6 m	20°/55°
gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing'	-	bestaand**	bestaand*	bestaand**	bestaand**	bestaand**
lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - overige plaatsen	-	-	-	-	1 m 2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- = Niet van toepassing.

* = Niet van toepassing voor platte, ondergeschikte bouwdelen.

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

met dien verstande dat:

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

de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 250 m².

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Ten behoeve van het maximum oppervlak aan bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 teneinde het maximum oppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m², met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap;
- c. er dient ten minste 1 ha grond in beheer te zijn;
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

21.3.2 Ten behoeve van nieuwbouw bij voormalig agrarische bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 onder g teneinde nieuwbouw toe te staan met inachtneming van het volgende:

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

21.4 Specifieke gebruiksregel

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

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

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties, 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. in afwijking van het bepaalde onder a zijn de nevenfuncties Kleinschalig kamperen en plattelandskamers ook toegestaan op gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
- c. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- d. in afwijking van het bepaalde in onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is, tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
- e. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- g. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- h. 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;
- i. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- k. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- l. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m²;
- m. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- n. ten behoeve van de nevenfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- o. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 1. de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
 4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 6. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- p. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
 1. het aantal kamers op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' bedraagt ten hoogste 5, met dien verstande dat de oppervlakte per kamer ten hoogste 50 m² bedraagt;

2. het aantal kamers op overige gronden bedraagt ten hoogste 1, met dien verstande dat de oppervlakte ten hoogste 50% bedraagt van het oppervlak van het bijgebouw met een maximum van 50 m²;
 3. de afstand tussen de plattelandskamers en het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 25 m.
- q. ten behoeve van gevoelige functies waar langdurig kinderen verblijven geldt het volgende:
1. deze functies zijn niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
 2. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen.

21.6 Wijzigingsbevoegdheden

Ten behoeve van wijziging naar een agrarisch grondgebonden bedrijf

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

- a. planwijziging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardig agrarisch grondgebonden bedrijf;
- b. planwijziging is uitsluitend toegestaan indien er elders in de provincie Overijssel een agrarisch bouwvlak wordt opgeheven;
- c. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden waar een Rood voor Rood-ontwikkeling heeft plaatsgevonden;
- d. per bouwvlak wordt voorzien in maximaal één bedrijfswoning;
- e. de omschakeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardig grondbonden veehouderijbedrijf, akker- en vollegrondstuinbouwbedrijf, fruit- en sierteeltbedrijf, boomkwekerij of duurzame intensieve veehouderij;
- g. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1;
- h. in aanvulling op het gestelde onder f geldt dat de wijziging naar een bouwvlak voor een fruit- en sierteeltbedrijf of boomkwekerij niet is toegestaan op gronden met de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en/of de bestemming Waterstaat - Intrekgebied;
- i. in aanvulling op het gestelde onder f geldt dat de wijziging naar een bouwvlak voor een intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan indien is aangetoond dat gebruik van een bestaand bouwvlak voor omschakeling naar een intensieve veehouderij niet mogelijk is;
- j. in aanvulling op het gestelde onder f geldt dat de wijziging naar een bouwvlak voor een intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- k. in het landbouwontwikkelingsgebied Lettele is er ruimte voor ten hoogste 1 nieuwe intensieve veehouderij, peildatum voor nieuwvestiging is 23 december 2008;
- l. de oppervlakte van het gewijzigde bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha;
- m. bij wijziging naar een intensieve veehouderij bedraagt de afstand tot omliggende bouwvlakken ten minste 100 m;
- n. bij wijziging naar een intensieve veehouderij bedraagt de afstand tot de bebouwde kom ten minste 500 m;
- o. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;

- p. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor de nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- q. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

Artikel 22 Wonen - Woonwagenstandplaats

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonwagenstandplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woonwagencentrum;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

	max. aantal	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
standplaatsen	zoals aangegeven middels een maatvoeringaanduiding	-	-	-
woonwagen	1 per standplaats	120 m ²	3,5 m	5 m
bebouwing ten behoeve van sanitaire voorzieningen, beheer, onderhoud en bergingen	-	30 m ² per standplaats	3 m	4 m
erf- of terreinafscheidingen:	-	-	-	
- voor de voorgevel				1 m
- overige plaatsen				2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	2 m

- = Niet van toepassing.

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Ten behoeve van een toegangsportaal

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2 onder b teneinde de bouw van 1 toegangsportaal tot een woonwagen toe te staan met inachtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte van het toegangsportaal bedraagt ten hoogste de hoogte van de woonwagen;
- b. het oppervlak van het toegangsportaal bedraagt ten hoogste 12 m²;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de doelmatige uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat of de noodzaak/reële wenselijkheid aangetoond is;
- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien er geen onevenredige negatieve gevolgen optreden.

22.3.2 Ten behoeve van een plantenkas, een volièrre of een hok voor huisdieren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2 onder b teneinde de bouw van 1 plantenkas, 1 volièrre of 1 hok voor dieren toe te staan met inachtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. het oppervlak van het toegangsportaal bedraagt ten hoogste 6 m²;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de doelmatige uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat of de noodzaak/reële wenselijkheid aangetoond is;
- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien er geen onevenredige negatieve gevolgen optreden.

22.3.3 Ten behoeve van een antennemast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2 onder b teneinde het plaatsen van een antennemast toe te staan met inachtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 15 m;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de doelmatige uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat of de noodzaak/reële wenselijkheid aangetoond is;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien er geen onevenredige negatieve gevolgen optreden.

22.4 Specifieke gebruiksregel

- a. Per standplaats is ten hoogste 1 onderkomen of 1 woonwagen toegestaan.
- b. Buitenopslag is niet toegestaan.

Artikel 23 Leiding - Gas - 1

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas - 1' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten minste 159 mm, ten hoogste 324 mm en een druk van ten hoogste 40 bar.

23.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 23.1 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 het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 23.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Alvorens over een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

23.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat buitenopslag niet is toegestaan.

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

23.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

23.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 23.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 23.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

23.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 23.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

23.5.4 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens over een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of wordt voldaan aan het bepaalde in lid 23.5.3.

Artikel 24 Leiding - Gas - 2

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas - 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten minste 324, ten hoogste 1.220 mm en een druk van ten hoogste 66 bar.

24.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 24.1 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 het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 24.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

24.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat buitenopslag niet is toegestaan.

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

24.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

24.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 24.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 24.3 bedoeld;

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

24.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 24.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

24.5.4 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens over een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of wordt voldaan aan het bepaalde in lid 24.5.3.

Artikel 25 Leiding - Hoogspanningsverbinding

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 110 kV.

25.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 25.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 50 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 het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 25.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

25.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

25.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 25.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 25.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

25.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 25.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

25.4.4 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens over een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of wordt voldaan aan het bepaalde in lid 25.4.3.

Artikel 26 Leiding - Water

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een watertransportleiding.

26.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 26.1 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 het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 26.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

26.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het ophogen of verbreden van een dijk.

26.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 26.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 26.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

26.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 26.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

26.4.4 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens over een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of wordt voldaan aan het bepaalde in lid 26.4.3.

Artikel 27 Waarde - Archeologie - 1

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

27.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 27.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarde, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b, sub 1 en 2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

27.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dieper dan 50 cm;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden dieper dan 50 cm m onder maaiveld;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 50 cm onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die in bodemingreep dieper dan 50 cm tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 50 cm;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 50 cm onder maaiveld.

27.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 27.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 27.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

27.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 27.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 28 Waarde - Archeologie - 2

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden op terreinen van de Archeologische Monumenten Kaart die aangewezen zijn als terrein van hoge archeologische waarde.

28.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 28.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische 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 archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b, sub 1 en 2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

28.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 50 m² uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dieper dan 0,5 m;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden dieper dan 0,5 m onder maaiveld;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,5 m 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 0,5 m tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 0,5 m;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 0,5 m onder maaiveld.

28.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 28.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 28.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

28.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 28.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 29 Waarde - Archeologie - 3

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden ter plaatse van zichtbare archeologische monumenten.

29.2 Bouwregels

Voor het bouwen geldt de volgende regel:

- in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd.

29.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 29.2 en toestaan dat de in de desbetreffende andere bestemming genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

- a. de archeologische waarden van de gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies mogen niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

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

29.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting; ook wortels van beplanting buiten de gronden als bedoeld in artikel 29.1 mogen niet doordringen tot in de gronden als bedoeld in lid 29.1;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen.

29.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 29.3 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 29.2 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.

29.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 29.3 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 30 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- het behoud en het herstel van de cultuurhistorische en monumentale waarden.

30.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd.

30.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 30.2 en toestaan dat de in de desbetreffende andere bestemming genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

- a. de cultuurhistorische en monumentale waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 31 Waarde - Groeiplaats boom

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Groeiplaats boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- de bescherming en het behoud van bomen (of locaties waar deze wenselijk zijn) die beeld- en sfeerbepalend zijn.

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

31.2.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Behoudens het bepaalde in 31.2.2 is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanwezige boombeplanting te verwijderen en/of aan te tasten;
- b. de gronden op te hogen en/of af te graven;
- c. verhardingen aan te brengen.

31.2.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het in artikel 31.2.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een aanlegvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen vergunning vereist was.

31.2.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

- a. Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 31.2.1 onder a zijn slechts toelaatbaar indien de betreffende boom in een zodanige staat verkeert dat het voortbestaan niet mogelijk is en/of het historisch ruimtelijk beeld van het betreffende gebied niet onevenredig wordt aangetast.
- b. Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 31.2.1 onder b en c zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor het voortbestaan van de waardevolle boom of bomen niet wordt bedreigd.

Artikel 32 Waarde - Landschap - 1

32.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. openheid;
- b. reliëf;

met dien verstande dat:

- c. omschakeling naar fruit- en sierteelt en boomkwekerij zoals opgenomen in artikel 3 lid 3.1 onder a, artikel 4 lid 4.1 onder a en artikel 5 lid 5.1 onder a op de gronden met deze dubbelbestemming niet is toegestaan.

32.2 Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden in afwijking van artikel 3, 4 en 5 de volgende regels:

- a. permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak zoals opgenomen in artikel 3 lid 3.2 onder b en d op gronden met deze dubbelbestemming zijn niet toegestaan;
- b. permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak zoals opgenomen in de bevoegdheid tot afwijken in artikel 4 lid 4.4.4 en artikel 5 lid 5.4.4 op gronden met deze dubbelbestemming zijn niet toegestaan;
- c. de realisatie van nieuwe bouwvlakken zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3 lid 3.7.1 en artikel 4 lid 4.8.1 op gronden met deze dubbelbestemming is niet toegestaan;
- d. omschakeling naar de bestemming Agrarisch zoals opgenomen in artikel 6 lid 6.7.2 en artikel 21 lid 21.6 op gronden met deze dubbelbestemming is niet toegestaan.

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

32.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

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

32.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 32.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden binnen een bouwvlak;
- b. reeds vergunningplichtig zijn ingevolge de andere voor deze gronden geldende bestemming(en);

- c. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

32.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden, zoals in lid 32.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 32.1 bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 33 Waterstaat - Intrekgebied

33.1 Bestemmingsomschrijving

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

33.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

33.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 33.2 teneinde in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies toe te staan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a kunnen nieuwe grootschalige risicovolle functies in intrekgebieden alleen worden toegestaan als dit noodzakelijk is vanuit een zwaarwegend maatschappelijk belang, waarvoor redelijke alternatieven ontbreken en mits voldaan wordt aan het stap vooruit-principe.
- c. in afwijking van het bepaald in lid 33.1 en onverlet het bepaalde onder a en b kunnen binnen intrekgebieden met stedelijke functies nieuwe grootschalige risicovolle functies worden toegestaan mits deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en aan het stand still-principe.

Artikel 34 Waterstaat - Ruimte voor de rivier

34.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden met de bestemming 'Waterstaat - Ruimte voor de rivier' zijn bestemd voor de afvoer van hoog oppervlaktewater, sediment en ijs, voor de waterhuishouding en voor aanleg, onderhoud en verbetering van de hoofdwaterkering, alsmede voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de IJssel.

34.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Ruimte voor de rivier' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van waterstaatkundige doeleinden, met dien verstande dat:

- a. de maximale hoogte ten behoeve van scheepvaarttekens 15 m bedraagt;
- b. de maximale hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2,5 m bedraagt.

34.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 34.2 ten behoeve van de medebestemming, indien de rivierbeheerder en de inspecteur VROM hieromtrent zijn gehoord en hebben geadviseerd.

Artikel 35 Waterstaat - Waterbergingsgebied

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de instandhouding van primaire watergebieden.

35.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 35.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- d. het bepaalde onder a, b en c is niet van toepassing op gronden voorzien van een bouwvlak.

35.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 35.2 onder c. Van de bevoegdheid tot afwijken wordt gebruikgemaakt, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen, het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en de wateropvang niet belemmerd wordt. Alvorens het gebruikmaken van de bevoegdheid tot afwijken wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in het waterschap omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van het waterbergingsgebied niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 36 Waterstaat - Waterkering

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de aanleg, het onderhoud, het beheer en de verbetering van (hoofd)waterkeringen, alsmede voor de afvoer van water, sediment en ijs, de waterhuishouding en/of verkeer te water met de daarbij behorende voorzieningen.

36.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 36.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- d. het bepaalde onder a, b en c is niet van toepassing op gronden voorzien van een bouwvlak.

36.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 36.2 onder c. Van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens het gebruikmaken van de bevoegdheid tot afwijken wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 37 Antidubbelregel

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

Artikel 38 Algemene bouwregels

38.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.
- d. het bepaalde onder a, b en c is niet van toepassing indien gebruikgemaakt wordt van de saneringsregeling zoals opgenomen in:
 1. artikel 21, lid 21.2 sub f4;
 2. artikel 6, lid 6.2 sub d4.

38.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

38.3 Herbouw (bedrijfs)woningen

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

38.4 Ondergronds bouwen

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

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

Artikel 39 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

Artikel 40 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 41 Algemene aanduidingsregels

41.1 Geluidszone - industrie

In afwijking van hoofdstuk 2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie' de volgende regel:

- een op grond van de hoofdbestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw, of de uitbreiding daarvan, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van dit geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

41.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

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

- a. de gronden zijn bestemd voor functies die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening en de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van drinkwatervoorziening;
- b. op de gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van ten hoogste 2 m;
 2. bebouwing ten behoeve van de waterleidingmaatschappij;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b teneinde in grondwaterbeschermingsgebieden ook nieuwe niet-risicovolle functies toe te staan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c kunnen nieuwe grote of grootschalige risicovolle functies in intrekgebieden alleen worden toegestaan als dit noodzakelijk is vanuit een zwaarwegend maatschappelijk belang, waarvoor redelijke alternatieven ontbreken en mits voldaan wordt aan het stap-vooruit-principe;
- e. in afwijking van het bepaalde a onverlet het bepaalde onder c en d kunnen binnen intrekgebieden met stedelijke functies nieuwe grootschalige risicovolle functies worden toegestaan mits deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en aan het stand still-principe;
- f. omschakeling naar fruit- en sierteelt en boomkwekerij, zoals opgenomen in artikel 3 lid 3.1 onder a en artikel 4 lid 4.1 onder a, op gronden met deze aanduiding is niet toegestaan;
- g. de realisatie van nieuwe bouwvlakken voor fruit-, sierteelt- en boomkwekerij, zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3 lid 3.7.1 en artikel 4 lid 4.8.1, op gronden met deze aanduiding is niet toegestaan.

41.3 Milieuzone - waterwingebied

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' de volgende regels:

- a. de gronden zijn bestemd voor puttenvelden ten dienste van de openbare drinkwaterwinning met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en openbare terreinen;
- b. op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming;
- c. het oppervlak van ieder gebouw bedraagt ten hoogste 50 m²;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b tot en met e indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik en niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

41.4 Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' het bepaalde in:

- artikel 3 lid 3.5 onder i;
- artikel 3 lid 3.7.4 onder f;
- artikel 4 lid 4.5 onder i;
- artikel 4 lid 4.8.4 onder f;
- artikel 5 lid 5.5 onder j;
- artikel 5 lid 5.8.3 onder f.

41.5 Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' het bepaalde in:

- artikel 3 lid 3.7.1;
- artikel 3 lid 3.7.2;
- artikel 3 lid 3.7.4;
- artikel 4 lid 4.8.1;
- artikel 4 lid 4.8.2;
- artikel 4 lid 4.8.4;
- artikel 5 lid 5.8.1;
- artikel 5 lid 5.8.3;
- artikel 6 lid 6.7.2;
- artikel 21 lid 21.6.

41.6 Reconstructiewetzone - verweingsgebied

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' het bepaalde in:

- artikel 3 lid 3.7.4;
- artikel 4 lid 4.8.4;
- artikel 5 lid 5.8.3.

41.7 Veiligheidszone

Op deze gronden is de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten niet toegestaan.

41.8 Vrijwaringszone - molenbiotoop 100

41.8.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 100' zijn, naast de geldende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig.

41.8.2 Bouwregels

- a. in afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen geldt, dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 100' per zone niet hoger mag worden gebouwd dan 5,35 m;
- b. in afwijking van het bepaalde in het vorige lid gelden de bouwregels niet voor bestaande bebouwing;
- c. in afwijking van het bepaalde in het vorige lid gelden de bouwregels niet indien:
 1. het betreft het vervangen van een bouwwerk met een bestaande grotere hoogte; of
 2. het een bouwwerk betreft, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht, en waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de hoogte en breedte blijft binnen de contouren (hoogte, breedte) van de bouwwerken waarachter deze wordt opgericht;
- het bouwwerk wordt aan een bestaand bouwwerk gebouwd dan wel vrijstaand opgericht binnen een afstand van ten hoogste 10 m uit bestaande bouwwerken.

41.8.3 Afwijken van de bouwregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 41.8.2 sub a in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 100' de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, voor zover met windtunnelonderzoek kan worden aangetoond dat geen aantasting van de windvang optreedt.

41.8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 100' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- aanleggen of planten van bomen en/of beplanting die hoger worden dan 5,35 m.

41.9 Vrijwaringszone - molenbiotoop 200

41.9.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop200' zijn, naast de geldende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig.

41.9.2 Bouwregels

- a. in afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen geldt, dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 200' per zone niet hoger mag worden gebouwd dan 7,35 m;
- b. in afwijking van het bepaalde in het vorige lid gelden de bouwregels niet voor bestaande bebouwing;
- c. in afwijking van het bepaalde in het vorige lid gelden de bouwregels niet indien:
 1. het betreft het vervangen van een bouwwerk met een bestaande grotere hoogte; of
 2. het een bouwwerk betreft, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht, en waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - de hoogte en breedte blijft binnen de contouren (hoogte, breedte) van de bouwwerken waarachter deze wordt opgericht;
 - het bouwwerk wordt aan een bestaand bouwwerk gebouwd dan wel vrijstaand opgericht binnen een afstand van ten hoogste 10 m uit bestaande bouwwerken.

41.9.3 Afwijken van de bouwregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 41.9.2 sub a in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 200' de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, voor zover met windtunnelonderzoek kan worden aangetoond dat geen aantasting van de windvang optreedt.

41.9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 200' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- aanleggen of planten van bomen en/of beplanting die hoger worden dan 7,35 m.

41.10 Vrijwaringszone - molenbiotoop 300

41.10.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 300' zijn, naast de geldende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig.

41.10.2 Bouwregels

- a. in afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen geldt, dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 300' per zone niet hoger mag worden gebouwd dan 9,35 m;
- b. in afwijking van het bepaalde in het vorige lid gelden de bouwregels niet voor bestaande bebouwing;
- c. in afwijking van het bepaalde in het vorige lid gelden de bouwregels niet indien:
 1. het betreft het vervangen van een bouwwerk met een bestaande grotere hoogte; of
 2. het een bouwwerk betreft, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht, en waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - de hoogte en breedte blijft binnen de contouren (hoogte, breedte) van de bouwwerken waarachter deze wordt opgericht;
 - het bouwwerk wordt aan een bestaand bouwwerk gebouwd dan wel vrijstaand opgericht binnen een afstand van ten hoogste 10 m uit bestaande bouwwerken.

41.10.3 Afwijken van de bouwregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 41.10.2 sub a in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 300' de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, voor zover met windtunnelonderzoek kan worden aangetoond dat geen aantasting van de windvang optreedt.

41.10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 300' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- aanleggen of planten van bomen en/of beplanting die hoger worden dan 9,35 m.

Artikel 42 Algemene afwijkingsregels

42.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 40 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.

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

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 38.3 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen met inachtneming van het volgende:

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

42.3 Kleinschalige windturbines

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

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

Artikel 43 Algemene wijzigingsregels

43.1 Woningsplitsing karakteristieke panden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van extra woningen 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. de aanduiding karakteristiek dient opgenomen te zijn omdat het blijkt bijlage 6 of 7 een karakteristiek hoofdgebouw betreft;
- c. woningsplitsing is niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
- f. de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;
- g. woningsplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ bedraagt;
- h. woningsplitsing in drie woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m³ bedraagt;
- i. 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;
- j. het gebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft;
- k. bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning;
- l. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

43.2 Realisatie woning in een karakteristiek bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van een extra wooneenheid in een karakteristiek gebouw of monument 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. de aanduiding karakteristiek dient opgenomen te zijn omdat het blijkt bijlage 6 of 7 een karakteristiek bijgebouw betreft;
- c. de realisatie van een woning in een bijgebouw, gelegen op gronden binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is niet toegestaan;
- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
- f. de cultuurhistorische waarde van deze gebouwen wordt niet aangetast;
- g. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;

met dien verstande dat:

- h. het gebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het bijgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting –

behouden blijft;

- i. bij het wijzigingsplan beperkingen kunnen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij deze nieuwe woning.

43.3 Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 1, Waarde - Archeologie - 2 of Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

43.4 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen

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

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

Artikel 44 Overige regels

44.1 Werking wettelijke regelingen

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

44.2 Relatie

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

44.3 Toegelaten gebruik in afwijking van de bestemming

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 45 Overgangsregels

45.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

45.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

45.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 40 onder c is permanente bewoning van een recreatiewoning door rechthebbende natuurlijke personen zoals deze is opgenomen in bijlage 3 (Inventarisatie permanente bewoning recreatiewoningen - persoonsgebonden) wel toegestaan.
- b. Het persoonsgebonden overgangsrecht kan niet worden overgedragen aan of overgaan op een andere natuurlijke of rechtspersoon.
- c. Het persoonsgebonden overgangsrecht is uitsluitend van toepassing op de huidige locaties.

45.4 Objectgebonden overgangsrecht

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 40 onder c is permanente bewoning van een recreatiewoning voor de recreatiewoningen zoals deze is opgenomen in bijlage 4 (Inventarisatie permanente bewoning recreatiewoningen - objectgebonden) wel toegestaan;
- b. indien langer dan 1 jaar aaneengesloten geen gebruik wordt gemaakt van het recht om de recreatiewoning permanent te bewonen, vervalt dit recht.

Artikel 46 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer'.

bijlagen
bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER		
5153.4	4	Zand en grind:												
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	0	30	100			0		100		3.2	2	G
5153.4	6	- algemeen: b.o. ≤ 200 m ²	0	10	30			0		30		2	1	G
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:												
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	0	50			10		50		3.1	2	G
5154	2	- algemeen: b.o. ≤ 2.000 m ²	0	0	30			0		30		2	1	G
5155.1		Groothandel in chemische producten	50	10	30			100	R	100	D	3.2	2	G
5155.2		Groothandel in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30		2	1	G
5155.2		Groothandel in bestrijdingsmiddelen in emballage of gasflessen												
5155.2		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10		1	1	G
5155.2		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	0	0	0			30	R	30		2	1	G
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1.000 m ²	10	30	100			30		100		3.2	2	G
5157	1	- autosloperijen: b.o. ≤ 1.000 m ²	10	10	50			10		50		3.1	2	G
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1.000 m ²	10	30	100			10		100	D	3.2	2	G
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. ≤ 1.000 m ²	10	10	50			10		50		3.1	2	G
518	0	Groothandel in machines en apparaten:												
518	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100		3.2	2	G
518	2	- overige	0	10	50			0		50		3.1	2	G
518	3	- overig met oppervlak ≤ 2.000 m ²	0	10	30			0		30		2	1	G
52	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN												
527		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1	1	P
60	-	VERVOER OVER LAND												
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100		3.2	2	G
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m ²	0	0	100	C		30		100		3.2	3	G
6024	1	- goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. ≤ 1.000 m ²	0	0	50	C		30		50		3.1	2	G

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

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

Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten

Behorende bij de regels van het bestemmingsplan van de gemeente Deventer.

Categorie 1:

In categorie 1 zijn de te verwachten (negatieve) effecten het grootst. Er wordt op grond van de bedrijfskenmerken een verschil gemaakt tussen categorie 1A en 1B:

1A: grootschalige (over)last gevende disco's/partycentra e.d.;

1B: grootschalige moderne eet-/drink-/dansgelegenheden.

In Deventer blijkt een grens van ongeveer 200 m² bruikbaar om de mate van grootschaligheid te typeren. Opgemerkt wordt dat deze oppervlaktemaat alleen gehanteerd wordt voor bedrijven waar drankverstrekking hoofdzaak is of een combinatie van drankverstrekking met eten en dansen het concept en de exploitatie bepaalt.

Categorie 2:

Categorie 2 is onder te verdelen in 2A en 2B:

2A: de kleinschaliger 'traditionele' drankenverstrekkers;

2B: zaken waar hoofdzakelijk maaltijden, vergaderruimte of overnachting worden verstrekt zoals overwegend restaurants, hotels, pensions etc. In categorie 2B treffen we qua oppervlakte zowel grotere als kleinere bedrijven. Het oppervlakte criterium speelt geen rol zolang drankverstrekking geen hoofdzaak is of nadrukkelijk onderdeel van het concept en de exploitatie is.

Categorie 3:

Deze omvat overige horeca bedrijven die in het algemeen geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaken en wordt onderverdeeld in categorie 3A en 3B:

3A: horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richt op de winkelactiviteiten (als zelfstandige lunchrooms etc. in winkelgebied);

3B: winkel en andere functies ondersteunende horeca die onderdeel uitmaken van de betreffende functie (horeca in musea, sportkantines, in buurthuizen, kerken etc.).

Bijlage 3 Inventarisatie permanente bewoning recreatiewoningen - persoonsgebonden

adres	rechthebbenden
Biesterveldsweg 7 Schalkhaar	de heer F. Hartgers en mevrouw A.A.M. Rothengather
Croddendijk 13 Lettele	de heer E. J. Bartijn
Croddendijk 18a Lettele	de heer N. Mulder en mevrouw W.H. Schepers
Croddendijk 20a Lettele	de heer J.G.L. Weijers en mevrouw T. Weijers-Kentson
Croddendijk 24 Lettele	de heer R.J. Overmeen en mevrouw G.C. de Boone
Croddendijk 3b Lettele	mevrouw L.A.M. Spikker
Croddendijk 3c Lettele	mevrouw J. Bruggink

Bijlage 4 Inventarisatie permanente bewoning recreatiewoningen - objectgebonden

adres
Bloemenkampsweg 6 Lettele
Klinkenweg 2 Okkenbroek

Bijlage 5 Nevenfunctie - Minicampings

Minicampings in de gemeente Deventer en de op grond van de WOR-ontheffing/RO-vrijstelling toegestane aantallen standplaatsen

Naam	Adres	Aantal standplaatsen
MC De Kleine Lippe	Malbergerweg 4a, Schalkhaar	15 standplaatsen
MC De Coolewee	Arkelsteijnweg 6, Bathmen	25 standplaatsen
MC De Bannink	Spitdijk 2, Deventer.	15 standplaatsen
MC 't Wesselink	Wesselinksdijk 7, Schalkhaar	10 standplaatsen
MC F.J. Wilmerink	Ikkinksweg 7, Okkenbroek	15 standplaatsen
MC Z.A. Bood	Schiphorsterweg 6, Okkenbroek	10 standplaatsen
MC Oxerhof	Landgoed Oxerhof, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie I, nr 1647	15 standplaatsen

Bijlage 6 Karakteristieke panden



Karakteristieke panden gemeente Deventer

Aanvulling en samenvoeging rapporten november 2009, februari 2010 en januari 2012

Inhoudsopgave

1	Wat eraan vooraf ging	3
2	De opdracht	3
3.	Het rapport	3
4.	De werkwijze	3
	4.1 Inventariseren	3
	4.2 Waarderen	4
	4.3 Rapportage en advies	6
5.	Advies: aanwijzing als karakteristiek pand	7
	Bijlage 1: waarderingslijst karakteristieke panden	71
	Bijlage 2: waarderingslijst gemeentelijke monumenten	87
	Colofon	91

1. Wat eraan vooraf ging

In 2009 heeft de gemeente Deventer heeft Het Oversticht gevraagd een inventarisatie naar karakteristieke panden uit te voeren en om een voorstel te doen voor actualisatie van gemeentelijke monumenten. Het te onderzoeken gebied betrof het buitengebied van de gemeente Deventer.

In een aanvullende opdracht in 2010 is er een vervolg op de opdracht gegeven waarbij tevens de kernen zijn geïnventariseerd. De resultaten van beide onderzoeken hebben geleid tot 2 rapporten:

- Het Oversticht, *Karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten, inventarisatie naar karakteristieke panden en actualisatie van gemeentelijke monumenten in het buitengebied van de gemeente Deventer*, november 2009
- Het Oversticht, *Karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten, vervolgoopdracht*, februari 2010

2. De opdracht

De gemeente is inmiddels gestart met het aanwijzen van gemeentelijke monumenten en het vermelden van karakteristieke panden in het bestemmingsplan. Deze procedures hebben ertoe geleid dat de gemeente Het Oversticht heeft gevraagd de beoordeling van enkele panden op grond van aanvullende informatie te heroverwegen. Tevens heeft de gemeente gevraagd de voordracht van karakteristieke panden uit de eerste en tweede inventarisatie te bundelen en weer te geven in één enkel rapport.

3. Het rapport

Het voorliggende rapport is het resultaat van beide vragen. De informatie over karakteristieke panden in de eerder opgestelde, hierboven genoemde rapporten is hiermee verouderd. Met andere woorden: voor het meest actuele inzicht in de voordracht van karakteristieke panden moet dit voorliggend rapport geraadpleegd worden. Voor het raadplegen van de meest actuele informatie over de voordracht van gemeentelijke monumenten wordt verwezen naar het rapport uit februari 2010.

4. De werkwijze

Om helder te hebben op welke wijze de inventarisaties zijn uitgevoerd, volgt hieronder een toelichting. Het project is uitgevoerd door twee monumenten- en erfgoeddeskundigen van Het Oversticht. Zij werden bij hun werkzaamheden vanuit de gemeente begeleid door de betrokken ambtenaar.

De werkwijze voor het inventariseren van karakteristieke panden en voor gemeentelijke monumenten verschilt niet wezenlijk, behalve dat voor de beoordeling andere criteria zijn gebruikt. Voor beide projectonderdelen is een drietal stappen ondernomen:

1. Inventariseren
2. Waarderen
3. Rapporteren

4.1 Inventariseren

Voor de inventarisatie van de objecten is een adressenlijst opgesteld van potentiële karakteristieke panden en mogelijke gemeentelijke monumenten. Deze lijst is samengesteld door Het Oversticht, de gemeente en een klankbordgroep die is ingesteld door de gemeente.

Deze adressenlijst vormde de basis voor het veldwerk van de eerste inventarisatie waarbij deskundigen van Het Oversticht de objecten hebben bekeken en gefotografeerd. Tijdens de uitvoering van het veldwerk is nadrukkelijk gekeken of er objecten misten op de lijst. Wanneer dat nodig bleek, zijn adressen toegevoegd. Dit betekent echter niet dat alle mogelijk interessante objecten gezien zijn. In dat geval zou ieder object binnen het gemeentelijk grondgebied gezien moeten worden. Dit is echter een zeer kostbare exercitie. De ervaring leert dat de gehanteerde werkwijze ertoe leidt dat ongeveer 90 procent van de potentieel interessante objecten ondervangen wordt. Tijdens de tweede inventarisatie zijn in de kernen echter wel alle straten bezocht.

De inventarisatiewerkzaamheden hebben plaatsgevonden vanaf de openbare weg. Het erf werd alleen betreden wanneer er onvoldoende zicht was op de bebouwing, indien dit mogelijk was en de eigenaar toestemming gaf. Vanuit privacyoverwegingen werd hier terughoudend mee omgegaan. Van een aantal objecten was het erf en de bebouwing niet goed zichtbaar of niet bereikbaar. Deze objecten konden om die reden dan ook niet beoordeeld worden.

4.2 Waarden

Na de inventarisatiewerkzaamheden heeft Het Oversticht de bezochte panden beoordeeld op vooraf vastgestelde criteria. Er zijn twee sets criteria gehanteerd, voor het selecteren van karakteristieke panden en voor het selecteren van gemeentelijke monumenten. Karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten dienen immers een verschillend doel. Bij monumenten gaat het in eerste instantie om objectgerichte bescherming. Bij karakteristieke panden gaat het om het behoud van een beeld, waarbij het object onderdeel is van een context die van belang is. Omdat dit rapport zich richt op karakteristieke panden, volgen hieronder uitsluitend die betreffende selectiecriteria.

Om te bepalen of een pand al dan niet karakteristiek is, richt Het Oversticht zich op drie onderdelen, namelijk de *relatie met het landschap*, de *erfstructuur en erfinrichting* en tot slot het *gebouw*. Zij vormen de basis van de zeven criteria die Het Oversticht bij de inventarisatie en selectie van karakteristieke panden hanteert:

1. relatie met het landschap
2. erfstructuur
3. erfinrichting
4. streekeigen verschijningsvorm
5. herkenbaarheid
6. mate van gaafheid
7. architectuur- en cultuurhistorische waarde

Relatie met het landschap

Bij dit criterium is gekeken naar de ligging van het object in het landschap, met accent op de relatie tussen het gebouw en het landschap en de mate waarin het gebouw beeldbepalend is voor zijn directe omgeving. Voor de gemeente Deventer zijn de volgende kenmerken van belang:

Bij boerenerven in de oude essen- en kampenlandschappen:

- het oudere landschap is besloten door singels, erfbossen en perceelsbeplanting
- boerderijen zijn gelegen aan de essen en kampen op zandruggen in het landschap
- boerderijen liggen in nabijheid van lagergelegen hooi en weilanden
- het erf kan zowel met de voor- als achterzijde naar de weg zijn gelegen
- rafelige erfbegrenzing (open karakter)

Bij boerenerven in jong ontginningslandschap:

- landschap is rechtlijnig van opzet
- erf voegt zich in de rechtlijnige opzet
- heldere begrenzing door singelbeplanting

Bij boerenerven in een meer bebouwde omgeving:

- heldere stedenbouwkundige inpassing binnen grotere boerderijen structuur
- markante of strategische ligging aan infrastructuur

Erfstructuur

Bij dit criterium wordt gelet op de ligging van hoofd- en bijgebouwen en de onderlinge samenhang van de bebouwing op het erf. De volgende kenmerken zijn hierbij van belang:

Bij boerenerven in de oude essen- en kampenlandschappen:

- eenvoudige vorm en opzet van boerderij en erf
- heldere scheiding van functies in voorerf (nutstuin, moestuin en fruitgaard gecombineerd met siertuin) en achtererf (functionele bedrijfsvoering)
- veel bijgebouwen

Bij boerenerven in jong ontginningslandschap:

- heldere scheiding van functies
- weinig bijgebouwen

Erfinrichting

Hierbij wordt gelet op de (groene) inrichting van het erf waarbij de volgende kenmerken van toepassing zijn:

Bij boerenerven in de oude essen- en kampenlandschappen:

- traditionele indeling in voor- zij en achtererf
- de grotere dwarshuisboerderijen hebben soms een formele siertuin
- op de erven staan solitaire bomen (eik, lindes, berk, bruine beuk, wilg, es, populier)

Bij boerenerven in jong ontginningslandschap:

- erfbeplanting in strakke singels en erfbossen

Streekeigen verschijningsvorm

Onder streekeigen verschijningsvorm verstaat Het Oversticht een typische hoofdvorm en detaillering die kenmerkend is voor een bepaalde streek of gebied of in het algemeen kenmerkend voor hoofdzakelijk (voormalige) agrarische bebouwing. Het Oversticht hanteert een indeling van gebouwen op basis van de hoofdvorm. Hierin worden de volgende typen onderscheiden:

- *erin*: woning en bedrijf ineen
- *eraan*: woning en bedrijf gescheiden in één gebouw
- *erbij*: woning en bedrijf gescheiden als afzonderlijke gebouwen

In de gemeente Deventer komen verschillende boerderijtypologieën voor. In de oudere landschappen overheersen twee typen: een hallenhuisboerderij (*erin*) en een dwarshuis- of krukhuisboerderij (*eraan*). In de jongere landschappen komen (doorwerkingen van) deze traditionele hoofdvormen voor, maar ook boerderijcomplexen met vrijstaande woonhuizen (*erbij*).

Kenmerken hallenhuisboerderij

- woning en bedrijf in een hoofdvolume
- zowel grote als kleine volumes (aanwezigheid van keuterboerderijen is kenmerkend voor het jonge ontginningslandschap in dit gebied)
- kapvorm vaak gekenmerkt door een wolfseind op het voorhuis en een doorlopend dakschild bij het bedrijfsgedeelte.
- pannen- en rietendak of combinaties daarvan
- gepleisterde gevels komen voor
- asymmetrische voorgevels

Kenmerken dwarshuisboerderij / krukhuisboerderij

- woning en bedrijf wel in één volume, maar in de architectuur duidelijk van elkaar onderscheiden
- T- vormige (dwarshuis) of L-vormige plattegrond (krukhuis)
- pannen- en rietendaken of combinaties daarvan
- architectonische details zijn sober
- gepleisterde gevels komen voor
- asymmetrische voorgevels

Kenmerken wederopbouw boerderij

Hoewel dit geen officieel type is, is er in de periode 1945-1965 een groot aantal boerderijen in de gemeente Deventer gebouwd. Zij worden gekenmerkt door:

Woning en bedrijf in één volume of woning en bedrijf in gescheiden volumes

- boerderij in vorm van een krimp
- dakvorm wolfseinde
- rode dakpannen
- gebruik van rode baksteen, beton, hout of combinatie daarvan

Herkenbaarheid

Bij dit criterium gelet op de volgende elementen:

- herkenbaarheid hoofdvorm
- herkenbaarheid in relatie tot zijn functie of voormalige functie

Mate van gaafheid

De meest gave exemplaren met hoge architectonische waarde zijn over het algemeen reeds als rijks- of gemeentelijk monument beschermd. Bij karakteristieke panden gaat het bij dit criterium om gave exemplaren met minder hoge architectonische waarden. Wijzigingen zijn echter niet per definitie fout: zij kunnen een pand ook een extra historische 'laag' geven. Gelet wordt op de mate van gaafheid, de manier van aanbrengen van wijzigingen en materialisering.

Architectuurhistorische en / of cultuurhistorische waarde

Tijdens de inventarisatie kan het voorkomen dat panden gesignaleerd worden die van architectuurhistorisch of cultuurhistorisch belang zijn. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld:

- niet streekeigen boerderijtypen
- industrieel erfgoed
- woonhuizen (kleinschalig en vrijstaand)
- overige bijzondere bebouwing

4.3 Rapportage en advies

Na het uitvoeren van de waardering heeft Het Oversticht het conceptadvies op 12 oktober 2009 met de opdrachtgever besproken. Op grond van de resultaten van dit overleg heeft Het Oversticht het concept aangepast en aansluitend besproken met klankbordgroep. Dit heeft geleid tot een definitief advies, november 2009. Na afronding van deze opdracht bleek dat zowel gemeente als klankbordgroep een aantal extra panden beoordeeld wilden zien. Deze adressen alsook de kernen werden in de tweede inventarisatie beoordeeld.

Belangrijke conclusie uit de bespreking met de gemeente was dat de gemeente het primaat legt bij het gebouwencomplex. Dat wil beslist niet zeggen dat de gemeente de waarde van een passende erfinrichting niet onderschrijft: de gemeente kiest er echter voor om door voorlichting en stimulering te sturen op een karakteristieke inrichting van erven. Dit geldt eveneens voor het plaatsen van nieuwbouw bij de oudbouw. Dit past binnen de zienswijze dat de gemeente de karakteristiek wil bewaren, niet door het opleggen van verboden, maar door het creëren van goede ontwikkelingsmogelijkheden. Hierbij wordt er voor gekozen om eigenaren op een positieve wijze te activeren door inspiratie te bieden, bijvoorbeeld door een voorbeeldboek met 'best practices'. Het Oversticht heeft in dit kader ook gewezen op de mogelijkheid om de ervenconsulent te betrekken bij transformaties en wijzigingen aan karakteristieke panden. Dit is in andere gemeenten een succesvol instrument gebleken.

Het Oversticht gaat er bij het inventariseren van karakteristieke panden over het algemeen vanuit dat een object minstens aan vijf van de zeven toetsingscriteria moet voldoen om in aanmerking te komen voor de status karakteristiek. In sommige gevallen is het echter ook mogelijk dat een object op een (aantal) aspect(en) uitzonderlijk hoog scoort, waardoor een lagere score op andere criteria kan worden goedge maakt.

Een object kan per criterium een negatieve score (-), een neutrale (0), een positieve (+) of een uitzonderlijk positieve score (++) score hebben. Indien een object in totaal vijf punten of meer wordt toegekend, dan komt het zonder meer voor voordracht als karakteristiek pand in aanmerking. Na het overleg met de opdrachtgever op 12 oktober 2009 is de waarderingssystematiek verscherpt en kan daaraan toegevoegd worden, dat als het pand op alle objectgerichte criteria scoort¹, het pand dan eveneens voorgedragen wordt.

¹ Het betreft de criteria streekeigenheid, herkenbaarheid en gaafheid. Is op deze 3 criteria gescoord en op de overige niet, dan komt het betreffende pand toch in aanmerking voor de status karakteristiek.

5. Advies: aanwijzing als karakteristiek pand




Van de onderstaande panden adviseert Het Oversticht ze aan te wijzen als karakteristiek pand.

adres	huisnummer	postcode	plaats	foto
1e Zuider Pierkesmarsweg	1		Bathmen	
1e Zuider Pierkesmarsweg	5		Bathmen	
Apenhuizerweg	1		Bathmen	
Apenhuizerweg	2		Bathmen	
Apenhuizerweg	6		Bathmen	

			Bathmen	
Apenhuizerweg	8, 8a		Bathmen	
Arkelsteijnweg	2		Bathmen	
Assinkssteeg	1		Lettele	
Assinkssteeg	2		Lettele	
Avegoorsedijk	6		Schalkhaar	

Avergoorsedijk	7		Schalkhaar	
Averlose Houtweg	15		Diepenveen	
B.W. Hopperus Bumaweg	3		Diepenveen	
Baarhorsterdijk	1		Bathmen	
Baarhorsterdijk	3		Bathmen	

				
Baarhorsterdijk	4		Loo	
				
Baarler Marsweg	4	7433 PE	Schalkhaar	
				
Baarler Marsweg	7		Schalkhaar	
				
Banninkslaan	2	7427 RE	Colmschate	
				
Bathmenseweg	11		Lettele	

				
Bathmenseweg	15		Lettele	
				
Bathmenseweg	17		Lettele	
				
Bathmenseweg	19, 19a		Lettele	
				
Bathmenseweg	48	7434PZ	Lettele	
				
Bathmenseweg	50-50a		Lettele	

				
Bathmenseweg	53	7434 PX	Lettele	
				
Bathmenseweg	55	7434 PX	Lettele	
				
Bathmenseweg	59		Lettele	
				
Bathmenseweg	61		Lettele	
				
Bettinkdijk of Britspad	6, 6a		Bathmen	

				
Biesterveldsweg	1		Schalkhaar	
				
Biesterveldsweg	2		Schalkhaar	
				
Blankenadijk	1	2506	Bathmen	
				
Blankenadijk	2		Bathmen	
				
Bloemenkampsweg	4			

				
Bloemenkampsweg	5			
				
Boermark	2		Bathmen	
				
Borgelinksweg	1	7434 RM	Lettele	
				
Borgelinksweg	2		Diepenveen	
				
Bouwhuisweg			Diepenveen	

				
Boxbergerweg	46	7431 PP	Diepenveen	
				
Boxbergerweg	50	7431 PP	Diepenveen	
				
Boxbergerweg	51 of 54	7431 PP	Diepenveen	
				
Braakmansteeg	3		Bathmen	
				
Braakmansteeg	4		Bathmen	

				
Braakmanssteeg	5		Bathmen	
				
Braakmanssteeg	7, 7a		Bathmen	
				
Breebroeksweeg	9			
				
Britspad	1		Bathmen	
				
Broekhuisdijk	3	7437 PT	Bathmen	

Bronsvorderdijk	1		Bathmen	
Bronsvorderdijk	3		Bathmen	
Bronsvorderdijk	8		Bathmen	
Bronsvorderdijk	10, 10a		Bathmen	
Bronsvorderdijk	13, 13a		Bathmen	

				
Bronsvoorderdijk	16		Bathmen	
				
Bronsvoorderdijk	19	7437 PX	Bathmen	
				
Bussinksweg	4		Bathmen	
				
Bussinksweg	6		Bathmen	
				
Butersdijk	2	7434 RG	Lettele	

				
Butersdijk	3	7434 RG	Lettele	
				
Butersdijk	4	7434 RG	Lettele	
				
Colmsgateweg	1		Schalkhaar	
				
Cröddendijk	1	7434 PM	Lettele	
				
Cröddendijk	1a	7434 PM	Lettele	
				
Cröddendijk	2		Lettele	

				
Cröddendijk	3		Lettele	
				
Cröddendijk	4		Lettele	
				
Cröddendijk	5		Lettele	
				
Cröddendijk	6		Lettele	
				
Cröddendijk	8		Lettele	

				
Cröddendijk	9	7434 PM	Lettele	
				
Cröddendijk	10, 10a		Lettele	
				
Cröddendijk	11		Lettele	
				
Cröddendijk	16		Lettele	
				
Deventerweg	58		Bathmen	






				
Diepenmarsweg	4		Bathmen	
				
Diepenmarsweg	5		Bathmen	
				
Diepenmarsweg	8		Bathmen	
				
Diepenmarsweg	10		Bathmen	
				
Doldermansweg	1	7434 RD	Lettele	

				
Doldermansweg	2	7434 RD	Lettele	
				
Essenhuizerweg	1	7434 SE	Lettele	
				
Ganzeboomsweg		163	Schalkhaar	
				
Ganzeboomsweg		165	Schalkhaar	
				
Ganzekooisweg	1	7431 PE	Diepenveen	

				
Ganzekooisweg	8	7431 PE	Diepenveen	
				
Ganzekooisweg	12	7431 PE	Diepenveen	
				
Gooikersdijk	9		Lettele	
				
Gooikersdijk	13		Lettele	
				
Gorsselseweg	22		Bathmen	

				
Gorsselseweg	24		Bathmen	
				
Gorsselseweg	27		Bathmen	
				
Gorsselseweg	30		Bathmen	
				
Gorsselseweg	32		Bathmen	
				
Gorsselseweg	33		Bathmen	







			Bathmen	
Gorsselseweg	34		Bathmen	
Gorsselseweg	36		Bathmen	
Gorsselseweg	37, 37a		Bathmen	
Gravenweg	2		Lettele	
Hanninksdijk	1A			

				
Harmelinksdijk	5			
				
Hogeweg	31		Bathmen	
				
Holterweg	124		Lettele	
				
Holterweg	133		Lettele	
				
Holterweg	136	7434 PB	Lettele	

				
Holterweg	137		Lettele	
				
Holterweg	139		Lettele	
				
Holterweg	140		Bathmen	
				
Holterweg	143		Bathmen	
				
Holterweg	144		Bathmen	

Holterweg	148		Bathmen	
Hoogesteeg	1		Bathmen	
Hoogesteeg	2		Bathmen	
Hoogesteeg	7		Bathmen	
IJsseldijk	37		Diepenveen	

				
IJsseldijk	40	7431 RE	Diepenveen	
				
Ikkinksweg	5	7434 PJ	Oude Molen	
				
Ikkinksweg	8		Okkenbroek	
				
Iwlandsweg	2		Schalkhaar	
				
Iwlandsweg	4		Schalkhaar	





				
Iwlandsweg	5		Schalkhaar	
				
Jonkmansweg	3 en 5		Lettele	
				
Kalverbeltsweg	4		Lettele	
				
Kanaaldijk Oost	20	7433 PP	Schalkhaar	
Kanaaldijk Oost	30	7433 PP	Schalkhaar	

				
Kanaaldijk Oost	32	7433PP	Schalkhaar	
				
Kanaaldijk West	19, 19a	7433PS	Schalkhaar	
				
Kanaaldijk West	21	7433PS	Schalkhaar	
				
Kanaaldijk West	23		Schalkhaar	
				
Kanaaldijk West	25		Schalkhaar	

				
Kanaaldijk West	27		Schalkhaar	
				
Kanaaldijk West	39		Schalkhaar	
				
Kanaaldijk West	47		Schalkhaar	
				
Kappertsteeg	1	7433 RJ	Schalkhaar	
				
Kerkweg	2		Schalkhaar	






				
Klinkenweg	5		Okkenbroek	
				
Klinkenweg	7		Okkenbroek	
				
Klinkenweg	12		Okkenbroek	
				
Koekendijk	35		Bathmen	
				
Koekendijk	37		Bathmen	

				
Koekendijk	41		Bathmen	
				
Koekkoeksweg	2, 2a		Bathmen	
				
Koerkampsweg	1	7434RE	Lettele	
				
Koerkampsweg	3	7434RE	Lettele	
				
Koerkampsweg	6 en 8	7434RE	Lettele	

				
Koerselmansweg	2		Okkenbroek	
				
Koerselmansweg	4		Okkenbroek	
				
Koersenweg	1	7437 PK	Bathmen	
				
Koopmansweg		2 7431 RA	Diepenveen	
				
Leppersweg	1		Bathmen	



				
Lettelervoetpad	2		Bathmen	
				
Linderweg	1	7433 PG	Schalkhaar	
				
Lobbertsweg	1	7433 PT	Schalkhaar	
				
Looweg	51		Bathmen	
				
Looweg	53		Bathmen	

Looweg	54		Bathmen	
Looweg	55, 55a		Bathmen	
Looweg	57		Bathmen	
Looweg	62		Bathmen	
Looweg	64		Bathmen	

			Bathmen	
Looweg	65		Bathmen	
Looweg	78		Bathmen	
Looweg	84		Bathmen	
Looweg	86, 86a		Bathmen	

				
Maatboersweg	2		Bathmen	
				
Maatboersweg	4		Bathmen	
				
Malbergerweg	6	7433 RR	Schalkhaar	
				
Marsdijk	6, 6a		Bathmen	
				
Menopsweg	2	7437 RK	Bathmen	

				
Menopsweg	10	7437 RK	Bathmen	
				
Midlijkerdijk	3	7433 RP	Schalkhaar	
				
Midlijkerdijk	5	7433 RP	Bathmen	
				
Molenweg	2		Bathmen	
				
Molenweg	3 en 5		Bathmen	

				
Molenweg	42-42a		Diepenveen	
				
Molenweg	75	7431 BH	Diepenveen	
				
Molenweg	79, 81		Diepenveen	
				
Oerdijk	91	7433 PA	Schalkhaar	
				
Oerdijk	93	7433 PA	Schalkhaar	

Oerdijk	97	7434RA	Lettele	
Oerdijk	voor 101, to 136			
Oerdijk	101	7434 RA	Lettele	
Oerdijk	104		Schalkhaar	
Oerdijk	105		Lettele	

Oerdijk	108		Schalkhaar	
Oerdijk	110	7433PB	Schalkhaar	
Oerdijk	116	7433PB	Schalkhaar	
Oerdijk	119		Lettele	
Oerdijk	120	7433PB	Schalkhaar	

Oerdijk	121 A		Okkenbroek	
Oerdijk	122	7433 PB	Lettele	
Oerdijk	123		Okkenbroek	
Oerdijk	124	7433 PB	Schalkhaar	
Oerdijk	125	7435 PJ	Okkenbroek	

Oerdijk	126	7433 PB	Schalkhaar	
Oerdijk	128	7433 PB	Schalkhaar	
Oerdijk	130	7434RB	Lettele	
Oerdijk	131		Okkenbroek	
Oerdijk	134	7434RB	Lettele	

Oerdijk	153		Okkenbroek	
Oerdijk	194	7435 PK	Okkenbroek	
Oerdijk	196		Okkenbroek	
Oerdijk	200		Okkenbroek	
Okkenbroekerveldweg	1		Lettele	

Okkenbroekerveldweg	4		Lettele	
Okkenbroekerveldweg	9		Okkenbroek	
Olsterweg	47		Diepenveen	
Oosterhuisweg	1		Okkenbroek	
Oosterhuisweg	3		Okkenbroek	

Oostermaatsdijk	3	7434 PL	Oude Molen	
Oostermaatsdijk	6	7434 PL		
Oostermaatsdijk	8	7434 PL		
Oostermaatsdijk	10	7434 PL	Lettele	
Oostermaatsdijk	14a			

				
Oranjelaan	19	7431 AA	Diepenveen	
				
Oude Molenweg	1			
				
Oude Postweg	2		Oude Molen	
				
Oude Postweg	3	7434 PG	Oude Molen	
				
Oudendijk	7		Bathmen	

Oudendijk	9a		Bathmen	
Oxersteeg	5		Bathmen	
Oxersteeg	6	7428 MC	Deventer	
Oxersteeg	7		Bathmen	
Oxersteeg	7		Deventer	

Oxersteeg	8	7428 MC	Oxe	
Oxersteeg	13	7428 MC	Oxe	
Oxersteeg	14	7428 MC	Oxe	
Oxersteeg	15	7428 MC	Oxe	
Oxersteeg	17		Oxe	



Oxersteeg	18		Oxe	
Oxersteeg	19	7428 MC	Oxe	
Oxersteeg	20		Oxe	
Oxersteeg	21	7428 MC	Oxe	
Oxersteeg	23		Oxe	

Oxersteeg	31		Oxe	
Oxersteeg	37		Oxe	
Paalmansweg	5 (incl. bijgebouw)		Bathmen	
Paddegatsteeg	2	7428 MG	Oxe	
Paddegatsteeg	4	7428 MG	Oxe	






				
Paddensteeg	2			
				
Paddensteeg	3		Bathmen	
				
Plasmansweg	2		Okkenbroek	
				
Postweg	1, 1A	7437 SW	Bathmen	
				
Pothaarsweg	4		Bathmen	

				
Pothaarsweg	6, 6a		Bathmen	
				
Pothaarsweg	8, 8a		Bathmen	
				
Raalterweg	12		Schalkhaar	
				
Raalterweg	20	7433 RA	Schalkhaar	
				
Raalterweg	28			






				
Raalterweg	47, 47a	7431 PA	Diepenveen	
				
Randerstraat	8		Diepenveen	
				
Randerstraat	10	7431 PS	Diepenveen	
				
Randerstraat	12	7431 PS	Diepenveen	
				
Randerstraat	14, 16	7431 PS	Diepenveen	


				
Randerstraat	21	7431 PR	Diepenveen	
				
Randerstraat	25	7431 PR	Diepenveen	
				
Randerstraat	29	7431 PR	Diepenveen	
				
Randerstraat	31	7431 PR	Diepenveen	
				
Randerstraat	34	7431 PS	Diepenveen	






				
Rodijksweg	7	7427 RD	Colmschate	
				
Rodijksweg	8		Colmschate	
				
Rodijksweg	9a	7427 RD	Colmschate	
				
Rossemansweg	1		Bathmen	
				
Sallandsweg	4	7431 PX	Diepenveen	

Sallandsweg	6	7431 PX	Diepenveen	
Schapenzandweg	13	7431 PZ	Diepenveen	
Schapenzandweg	15	7431 PZ	Diepenveen	
Schapespikke	5		Bathmen	
Schipbeekweg	2		Bathmen	

Schipbeekweg	15, 15a		Bathmen	
Schiphorsterweg	2		Okkenbroek	
Schiphorsterweg	4,4a		Okkenbroek	
Schooldijk	1	7433 PD	Schalkhaar	
Schotwillemsweg	2		Schalkhaar	

				
Schuurmansweg	1	7431 BT	Diepenveen	
				
Schuurmansweg	7	7431 BT	Diepenveen	
				
Schuurmansweg	9	7431 BT	Diepenveen	
				
Slagmansdijk	1		Bathmen	
				
Slagmansdijk	8		Bathmen	

Spanjaardsdijk	58		Lettele	
Spanjaardsdijk	69a		Lettele	
Spanjaardsdijk	77	7434 RS	Lettele	
Spanjaardsdijk	88	7434 RT	Lettele	
Spikvoorderweg	2		Schalkhaar	






				
Spitsdijk	2			
Steginksweg	5		Bathmen	
Steginksweg	6		Bathmen	
Timmermansweg	39		Schalkhaar	
Traasterdijk	14		Bathmen	

				
Traasterdijk	16		Bathmen	
				
Veenweg	1		Bathmen	
				
Veenweg	8	7437 SG	Bathmen	
				
Veenweg	12	7437 SG	Bathmen	
				
Veldhuizerdijk	3	7431PG	Diepenveen	





Veldhuizerdijk	7	7431PG	Diepenveen	
Veldkampsteeg	4		Bathmen	
Vonkendijk	2		Bathmen	
Vonkendijk	3		Bathmen	
Voorhorsterweg	6		Schalkhaar	

Waterdijk	1		Schalkhaar	
Wesepeweg	2	7433 RM	Schalkhaar	
Wesselinksdijk	7	7433 RL	Schalkhaar	
Wetermansweg	2		Diepenveen	
Wetermansweg	8	7431 RD	Diepenveen	

				
Wetermansweg	12	7431 RD	Diepenveen	
				
Wetermansweg	24	7431 RD	Diepenveen	
				
Wildenbergsweg	2	7431 PW	Diepenveen	
				
Wildenbergsweg	4	7431 PW	Diepenveen	
				
Wildenbergsweg	6		Diepenveen	

				
Wildenbergweg	8		Diepenveen	
				
Willeminksweg	2-2a			
				
Wippertdijk	9, 9a		Bathmen	
				
Wippertdijk	11		Bathmen	
				
Woerthmansweg	3		Bathmen	

				
Woerthmansweg	5		Bathmen	
	13, 13a		Bathmen	
Woerthmansweg	36		Bathmen	
Zandbelterweg	1			

Zandbelterweg	2		Lettele	
Zuidloöerweg	1, 1a		Bathmen	
Zuidloöerweg	5		Bathmen	
Zuidloöerweg	11		Bathmen	

Bijlage 1: waarderingslijst karakteristieke panden

Eindoordeel:

1 = karakteristiek

2 = twijfel (komt niet meer voor)

3 = niet karakteristiek

4 = niet te beoordelen

5 = gesloopt

6 = nieuwbouw

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinsrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindeordeel
1e Zuider Pierkesmarsweg	1		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
1e Zuider Pierkesmarsweg	2, 2a		Bathmen	*	*	0	*	*	0		4	3
1e Zuider Pierkesmarsweg	5		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
1e Zuider Pierkesmarsweg	3		Bathmen									6
2e Zuider Pierkesmarsweg	1		Bathmen	*	*	0	0	0	0		2	3
Aanvangsweg	1	7434 RR	Lettele	0	0	0	/	*	0		0	3
Aanvangsweg	1a	7434 RR	Lettele									6
Aarninksweg	6		Lettele	*	*	0	*	*	0	*	5	1
Apenhuizerenkweg	4	7437 SC	Bathmen	**	*	*	*	*	*?		6	4
Apenhuizerenkweg	1	7437 SB	Bathmen									3
Apenhuizerweg	1		Bathmen	*	*	*	*	*	*		7	1
Apenhuizerweg	8, 8a		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Apenhuizerweg	6		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Apenhuizerweg	2		Bathmen	0	0	0	*	*	*		3	1
Apenhuizerweg	4		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3
Apenhuizerweg	10		Bathmen	0	0	0	0	0	0		0	3
Apenhuizerweg	3, 3a		Bathmen									5
Apenhuizerweg	14-14a		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Arkelsteijnweg	2		Bathmen	*	/	0	*	*	*		3	1
Arkelsteijnweg	5		Bathmen	*	0	0	0	0	0		1	3
Arkelsteijnweg	4-4A		Bathmen									5
Arkelsteijnweg	7		Bathmen									5
Arkelsteijnweg	1		Bathmen									6
Arkelsteijnweg	3-3A		Bathmen									6
Assinkssteeg	2		Lettele	*	*	*	*	*	*	*	6	1
Assinkssteeg	1		Lettele	*	*	*	*	*	0		5	1
Assinkssteeg	4		Lettele	*	*	*	0	*	0		4	3
Avergoorsedijk	7		Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Avergoorsedijk	6		Schalkhaar	*	0	*	*	*	*		5	1
Avergoorsedijk	4-4a	7433 RG	Schalkhaar									4
Averlose Houtweg	17	7431 PK	Diepenveen	*	0	0	0	0	/		0	3
Averlose Houtweg	15		Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Averlose Houtweg	14		Diepenveen	0	0	0	0	0	0		0	3
Averlose Houtweg	16 of 18		Diepenveen	*	0	0	*	0	/		1	3
B.W. Hopperus Bumaweg	3		Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Baahorsterdijk	3		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Baahorsterdijk	5, 5a		Bathmen	0	*	*	*	*	0		4	3
Baahorsterdijk	4		Loo	*	*	*	*	*	*		6	1
Baahorsterdijk	1		Bathmen	*	*	*	*	*	\		4	1
Baarder Marsweg	4	7433 PE	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Baarder Marsweg	7	7433 PE	Schalkhaar	*	0	0	*	*	*		4	1
Baarder Marsweg	2	7433 PE	Schalkhaar	*	0	0	*	*	/		2	3
Baarder Marsweg	1	7433 PE	Schalkhaar	0				*	0	0	1	3
Baarder Marsweg	3	7433 PE	Schalkhaar									5
Baarder Marsweg	5	7433 PE	Schalkhaar									5
Baarder Marsweg	6	7433 PE	Schalkhaar									5
Banninkslaan	2	7427 RE	Colmschate	*	*	0	*	*	*	*	6	1

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinsichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindoordeel
Bathmenseweg	43a		Lettele	**	*	*	*	*	*	*	8	10
Bathmenseweg	59		Lettele	*	**	*	*	*	*		7	1
Bathmenseweg	48	7434PZ	Lettele	*	*	0	*	*	*		5	1
Bathmenseweg	50-50a		Lettele	**	*	0	*	*	0		5	1
Bathmenseweg	53	7434PX	Lettele	*	*	*	*	*	*		7	1
Bathmenseweg	19, 19a		Lettele	**	*	0	*	*	0		5	1
Bathmenseweg	45a	7434PX	Lettele	*	*	0	0	*	*	*?	5	4
Bathmenseweg	11		Lettele	*	0	0	*	*	*		4	1
Bathmenseweg	2	7434 PV	Lettele				0	*	*	*	3	3
Bathmenseweg	7		Lettele	*				0	*	*	3	3
Bathmenseweg	55	7434PX	Lettele	0	0	0	*	*	*		3	1
Bathmenseweg	17		Lettele	0	/	*	*	*	*		3	1
Bathmenseweg	15		Lettele	0	*	0	*	*	*		4	1
Bathmenseweg	38		Lettele	*	*	0	0	*	0		3	3
Bathmenseweg	47		Lettele	0			0	*	*	0	2	3
Bathmenseweg	8		Lettele	0	0	0	*	*	0		2	3
Bathmenseweg	61		Lettele	0	0	0	*	*	*		3	1
Bathmenseweg	omg. begr. pl		Lettele									1
Bathmenseweg	4	7434 PV	Lettele				0	*	0	0	1	3
Bathmenseweg	6		Lettele				0	*	0	0	1	3
Bathmenseweg	42			0	0	0	*	0	0		1	3
Bathmenseweg	51		Lettele	*	0	*	0	0	/		1	3
Bathmenseweg	44	7434PZ	Lettele	0	/	0	*	*	/		0	3
Bathmenseweg	9, 9a		Lettele									4
Bathmenseweg	12		Lettele									6
Beekwal	18		Bathmen									4
Beerninksweg	1a	7433 RN	Schalkhaar	0	0	0	0	0	//		-2	3
Bettinkdijk	5		Bathmen	*	*	/	0	*	/		1	3
Bettinkdijk of Britspad	6, 6a		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Biesterveldsweg	2		Schalkhaar	**	*	0	*	*	0		5	1
Biesterveldsweg	1		Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Blankenadijk	1	2506 87	Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Blankenadijk	2		Bathmen	0	0	0	*	*	*		3	1
Bloemenkampsweg	5			*	*	*	*	*	0	*	6	1
Bloemenkampsweg	4			*	0	0	0	*	*	*	4	1
Bloemenkampsweg	3			*	/	0	*	*	0		2	3
Bloemenkampsweg	1			*	/	/	/	/	//		-6	3
Boermark	2		Bathmen	0	0	0	*	*	*		3	1
Boermark	4, 4a		Bathmen	0	/	0	*	*	0		1	3
Boersenk	2		Bathmen									4
Borgelinksweg	1	7434 RM	Lettele	*	*	*	*	*	*		6	1
Borgelinksweg	2		Diepenveen	*	*	0	*	*	*		5	1
Borgelinksweg	4		Diepenveen									6
Bouwhuisweg			Diepenveen	0	0	0	*	*	*		3	1

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindeeldeel
Boxbergerweg	46	7431 PP	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		5	1
Boxbergerweg	54	7431 PP	Diepenveen	*	0	0	*	*	*	*	5	1
Boxbergerweg	73-75		Diepenveen	*	0	0	*	*	0		3	3
Boxbergerweg	103		Diepenveen	0	0	0	*	0	0		1	3
Boxbergerweg	111-111a	7431 PM	Diepenveen	0	0	0	0	0	*		1	3
Boxbergerweg	56	7431 PP	Diepenveen	*			0	*	*	0	3	3
Boxbergerweg	61		Diepenveen	0			0	*	*	0	2	3
Boxbergerweg	63		Diepenveen	0			0	*	*	0	2	3
Boxbergerweg	26	7431 PN	Diepenveen									4
Boxbergerweg	50		Diepenveen	*	*	*	*	*	*	*	7	1
Boxbergerweg	51		Diepenveen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Boxbergerweg	59		Diepenveen									5
Boxbergerweg	40	7431 PN	Diepenveen	0	0	0	0	0	0		0	3
Boxbergerweg	113, 113a	7431 PM	Diepenveen	0	0	0	0	0	0		0	3
Braakmanssteeg	7, 7a		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Braakmanssteeg	4		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Braakmanssteeg	5		Bathmen	*	0	*	*	*	*		5	1
Braakmanssteeg	?		Bathmen									4
Braakmansteeg	3		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Breebroeksweg	9			*	*	*	*	*	*	0	6	1
Breebroeksweg	4, 6			0			0	*	*	*	3	3
Breebroeksweg	5			*	0	0	*	*	//		1	3
Breebroeksweg	2			0	0	0	0	0	/		-1	3
Britspad	1		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Broekhuisdijk	3	7437 PT	Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Broekhuisdijk	5		Bathmen	0	*	0	*	*			3	4
Broekhuisdijk	2		Bathmen	*	0	/	*	*	0		2	3
Broekhuisdijk	1		Bathmen									5
Bronsvoorderdijk	10,10a		Bathmen	*	*	0	*	*	*		6	1
Bronsvoorderdijk	3		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Bronsvoorderdijk	8		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Bronsvoorderdijk	19	7437 PX	Bathmen	*	0	*	*	*	*		5	1
Bronsvoorderdijk	13, 13a		Bathmen	0	*	*	*	*	*		5	1
Bronsvoorderdijk	16		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Bronsvoorderdijk	18	7437 PZ	Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3
Bronsvoorderdijk	21, 21a		Bathmen	0	/	0	0	0	0		-1	3
Bronsvoorderdijk	20		Bathmen									4
Bronsvoorderdijk	6		Bathmen									5
Bronsvoorderdijk	3a		Bathmen									6
Bronsvoorderdijk	1		Bathmen	0	0	0	*	*	*		3	1
Bussinksweg	4		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Bussinksweg	6		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Bussinksweg	1		Bathmen	0	0	0	0	0	/		-1	3
Bussinksweg	5		Bathmen	0	/	0	/	0	0		-2	3
Bussinksweg	2, 2a		Bathmen	*	/	/	0	0	/		-2	3

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch.-/cult.hist.	totaal	eindeeldeel
Butersdijk	3	7434 RG	Lettele	*	0	0	*	*	*		4	1
Butersdijk	4	7434RG	Lettele	*	0	0	*	*	*		4	1
Butersdijk	2	7434RG	Lettele	0	*	*	*	*	*		5	1
Butersdijk	1d		Lettele									5
Butersdijk	1e	7434RG	Lettele									6
Butersdijk	8		Lettele	0	*	0	*	*	0		3	3
Butersdijk	7		Lettele	0	/	0	*	0	/		-1	3
Butersdijk	1a	7434RG	Lettele									6
Butersdijk	1b	7434RG	Lettele									6
Butersdijk	1c	7434RG	Lettele									6
Colmschaterstraatweg	1		Schalkhaar	0	0	0	0	0	0		0	3
Colsgateweg	1		Schalkhaar	*	0	0	*	*	*	*	5	1
Cooleweesweg	1		Bathmen									4
Cröddendijk	1a		Lettele	*	*	?	*	*	*		5	1
Cröddendijk	10, 10a		Lettele	*	*	*	*	*	0	*	6	1
Cröddendijk	5		Lettele	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Cröddendijk	2		Lettele	*	*		*	*	*	*	6	1
Cröddendijk	8		Lettele	*	*	*	*	*	0	0	5	1
Cröddendijk	3		Lettele	*	*	*	*	*	*		6	1
Cröddendijk	4		Lettele	*	*	*	*	*	0		5	1
Cröddendijk	6		Lettele	*	*		*	*	*?		5	1
Cröddendijk	9	7434 PM	Lettele	*	*	*	*	*	0		5	1
Cröddendijk	16		Lettele	*	*	*	*	*	0		5	1
Cröddendijk	20		Lettele	*			*	*	*	*	5	1
Cröddendijk	1	7434 PM	Lettele	*	*	*	*	*	*		5	1
Cröddendijk	11		Lettele	*	0	0	*	*	*		4	1
Cröddendijk	14		Lettele	*	*	0	*	0	0		3	3
Cröddendijk	3a, 3b, 3c		Lettele	*			0	*	0	0	2	3
Cröddendijk	1a	7434 PM	Lettele	*	?	?	*	?				4
Cröddendijk	28		Lettele									6
Deventerweg	58		Bathmen	*	0	*	*	*	*		5	1
Deventerweg	33		Bathmen	0	/	0	*	*	/		0	3
Deventerweg	54		Bathmen	0	/	0	*	0	/		-1	3
Deventerweg	56		Bathmen									4
Deventerweg	52, 52a		Bathmen									5
Deventerweg	50		Bathmen									5
Diepenmarsweg	4		Bathmen	*	*	**	*	*	*		6	1
Diepenmarsweg	5		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Diepenmarsweg	8		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Diepenmarsweg	10		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Diepenmarsweg	2, 2a		Bathmen	*	/	/	0	0	/		-2	3
Diepenmarsweg	1, 1a		Bathmen	0	/	0	0	/	/		-3	3
Doldemansweg	1	7434RD	Lettele	*	*	0	*	*	*		5	1
Doldemansweg	3	7434RD	Lettele	*	*	0	0	0	\		1	3
Doldemansweg	1a	7434RD	Lettele								0	6
Doldemansweg	2	7434RD	Lettele	*	*	*	*	*	*	0	6	1

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindoordeel
Driehoeksweg	15	7431 RH	Diepenveen									4
Essenhuizerweg	1	7434SE	Lettele	*	*	0	*	*	*	?	5	1
Essenhuizerweg	4	7434 SE	Lettele	*	0	0	*	*	//		1	3
Essenhuizerweg	2	7434SE	Lettele	*	0	0	*	*	//		1	3
Frieswijkeweg	7		Schalkhaar	*	0	0	*	*			3	4
Ganzeboomsweg	165		Schalkhaar	*	*	*	*	*	0	*	6	1
Ganzeboomsweg	163		Schalkhaar	*	*	*	*	*	0	*	6	1
Ganzekooisweg	1	7431 PE	Diepenveen	*	*	*	*	*	0		5	1
Ganzekooisweg	12	7431 PE	Diepenveen	*	*	0	*	*	*		5	1
Ganzekooisweg	16	7431 PE	Diepenveen	*	0	*	*	*	0		4	3
Ganzekooisweg	8	7431 PE	Diepenveen	*	/	0	*	*	*		3	1
Ganzekooisweg	10-10a	7431 PE	Diepenveen									4
Ganzekooisweg	14	7431 PE	Diepenveen									6
Ganzekooisweg	4, 6	7431 PE	Diepenveen	0			0	*	0	0	1	3
Gooikersdijk	13		Lettele	*	0	*	*	*	*		5	1
Gooikersdijk	9		Lettele	*	0	0	*?	*	*	*	5	1
Gooikersdijk	11		Lettele	*	0	0	*	*	/		2	3
Gorsselseweg	24		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Gorsselseweg	32		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Gorsselseweg	27		Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Gorsselseweg	33		Bathmen	*	*	**	*	*	?		6	1
Gorsselseweg	36		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Gorsselseweg	22		Bathmen	0	*	*	*	*	*		5	1
Gorsselseweg	34		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Gorsselseweg	30		Bathmen	0	*	0	*	*	*		4	1
Gorsselseweg	37, 37a		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Gorsselseweg	49, 49a		Bathmen	*	0	*	*	*	//		2	3
Gravenweg	2		Lettele	*	/	*	*	*	*		4	1
Grens Bathmen	1, 1a		Bathmen									4
Hanninksdijk	1A			**	*	*	*	*	0		6	1
Harmelinksdijk	5			*	*	*	*	*	*		6	1
Hemeltjesweg	6		Lettele	*	0	0	0	0	0		1	3
Hemeltjesweg	8		Lettele	0	0	0	/	0	0		-1	3
Hoekweg	3	7431 RJ	Diepenveen	0			0	*	0	0	1	3
Hoevermansweg	1, 2	7431 RB	Diepenveen	*	0	0	0	0	0		1	3
Hogeweg	Ong		Bathmen	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Hogeweg	31		Batmen	*	*	*	*	*	0	0	5	1
Holterweg	133		Lettele	*	*	*	*	*	0	*	6	1
Holterweg	148		Bathmen	*	*	0	*	*	*?	*	6	1
Holterweg	144		Bathmen	*	*	*	*	*	?	*	6	1
Holterweg	136	7434PB	Lettele	*	*	*	*	*	*		6	1
Holterweg	139		Lettele	*	0	0	*	*	*	*	5	1
Holterweg	140		Bathmen	*	0	0	*	*	*	*	5	1
Holterweg	124		Lettele	**	*	0	*	*	0	?	5	1
Holterweg	135		Lettele	*	0	0	*	*	0	*	4	3
Holterweg	143		Bathmen	*	0	0	*	*	*	*	5	1

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch.-/cult.hist.	totaal	eindoordeel
Holterweg	115		Lettele	0	0	0	*	*	0		2	3
Holterweg	121		Lettele	0			0	*	*	0	2	3
Holterweg	122		Lettele	0			0	*	*	0	2	3
Holterweg	127		Lettele	0			0	*	*	0	2	3
Holterweg	132	7434 PB	Lettele	*	0	0	0	*	*		2	3
Holterweg	116		Lettele	*			0	0	0		1	3
Holterweg	117		Lettele	0	0	0	0	*	0	0	1	3
Holterweg	131		Lettele	0	0	0	0	*	0		1	3
Holterweg	141		Bathmen	*	/	0	*	0	/	*	1	3
Holterweg	126, 126a		Lettele	*			0	0	0	*?	1	4
Holterweg	134	7434PB	Lettele	*	/	/	/	0	/		-3	3
Holterweg	118		Lettele									4
Holterweg	150		Bathmen									4
Holterweg	152, 152a		Bathmen									6
Holterweg	123	7434 PA	Lettele	0			0	0	/	*	0	3
Holterweg	137		Lettele	*	*	0	*	*	*		5	1
Holterweg	119, 119a	7434 PA	Lettele	0			0	0	/	0	-1	3
Hoogesteeg	1		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Hoogesteeg	7		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Hoogesteeg	2		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Hoogesteeg	5	7437 PE	Bathmen									4
Hoogesteeg	4, 4a		Bathmen									4
Hoogesteeg	3		Bathmen									6
Hunnweg	4		Schalkhaar	*			0	*	*	0	3	3
Ijsseldijk	21		Diepenveen	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Ijsseldijk	40	7431RE	Diepenveen	0	0	*	*	*	*		4	1
Ijsseldijk	37		Diepenveen	**	*	0	*	*	0	*	5	1
Ijsseldijk	39, in uiterwaarden naast nieuwe Rande	7431RE	Diepenveen									4
Ijsseldijk			Diepenveen									4
Ikkinksweg	8		Okkenbroek	*	*	*	*	*	*		6	1
Ikkinksweg	5	7434 PJ	Oude Molen	*	0	0	*	*	*		4	1
Ikkinksweg	2		Okkenbroek	*	*	*	/	0	0		2	3
Ikkinksweg	1		Okkenbroek									4
Iwlandsweg	5		Schalkhaar	*	*	*	*	*	*		6	1
Iwlandsweg	4		Schalkhaar	*	0	0	*	*	*		4	1
Iwlandsweg	2		Schalkhaar	*	0	0	*	*	*		4	1
Jonkmansweg	3 en 5		Lettele	*	*	*	*	*	0		5	1
Jonkmansweg	2		Schalkhaar									4
Kalverbeltsweg	4		Lettele	*	*	0	*	*	*		4	1
Kalverbeltsweg	1		Lettele	0	0	*	*	*	0		3	3
Kanaaldijk Oost	32	7433PP	Schalkhaar	**	*	*	*	*	0		6	1
Kanaaldijk Oost	20	7433 PP	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Kanaaldijk Oost	30	7433PP	Schalkhaar	*	0	0	*	*	*		4	1
Kanaaldijk Oost	18	7433 PP	Schalkhaar									5
Kanaaldijk Oost	20a	7433PP	Schalkhaar									5
Kanaaldijk West	39		Schalkhaar	*	*	**	*	*	0		6	1

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindoordeel
Kanaaldijk West	27		Schalkhaar	*	*	*	*	*	0		5	1
Kanaaldijk West	25		Schalkhaar	*	*	*	*	*	0		5	1
Kanaaldijk West	23		Schalkhaar	*	*	*	*	*	0		5	1
Kanaaldijk West	47		Schalkhaar	*	0	*	*	*	*		5	1
Kanaaldijk West	41		Schalkhaar	0	0	0	*	*	0		2	3
Kanaaldijk West	15	7433 PS	Schalkhaar									6
Kanaaldijk West	21	7433PS	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*		6	1
Kanaaldijk West	19, 19a	7433PS	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Kappertsteeg	1	7433 RJ	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Kerkweg	1 t/m 4	7433 DJ	Schalkhaar									7
Kerkweg	2		Schalkhaar	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Kieftenweg	5	7431 PT	Diepenveen									4
Kiekenbeltsweg	2a		Schalkhaar									4
Klinkenweg	7		Okkenbroek	*	*	0	*	*	**		6	1
Klinkenweg	5		Okkenbroek	*	*	0	*	*	*		5	1
Klinkenweg	12		Okkenbroek	*	*	0	*	*	*		5	1
Klinkenweg	8		Okkenbroek	*	0	0	*	*	0		3	3
Klinkenweg	9		Okkenbroek	*	/	0	*	*	0		2	3
Klinkenweg	4	7433 PD	Okkenbroek	0	0	0	0	*	/		0	3
Klinkenweg	10		Okkenbroek	0	0	0	0	0	/		-1	3
Klinkenweg	9a		Okkenbroek									6
Koekendijk	12, 14, 16		Bathmen	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Koekendijk	35		Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Koekendijk	37		Bathmen	*	0	*	*	*	*		5	1
Koekendijk	41		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Koekkoeksweg	2, 2a		Bathmen	0	*	0	*	*	*		4	1
Koekkoeksweg	4		Bathmen									4
Koerkampsweg	1	7434RE	Lettele	*	*	**	*	*	*		7	1
Koerkampsweg	3	7434RE	Lettele	*	*	*	*	*	*		6	1
Koerkampsweg	4	7434RE	Lettele	**	*	0	*	*	0		5	4
Koerkampsweg	6 en 8	7434RE	Lettele	0	0	0	0	*	0		1	1
Koerkampsweg	2	7434RE	Lettele	0	0	0	*	0	0		1	3
Koerkampsweg	5	7434RE	Lettele	0	0	0	0	*	/		0	3
Koerkampsweg	3a		Lettele									6
Koerselmansweg	2		Okkenbroek	*	*	0	*	*	*		5	1
Koerselmansweg	4		Okkenbroek	*	0	0	*	*	?		3	1
Koerselmansweg	6		Okkenbroek	*	*	0	*	*	/		3	3
Koerselmansweg	1		Okkenbroek	*	0	0	0	*	0		2	3
Koerselmansweg	8		Okkenbroek	*	0	0	*	*	/		2	3
Koersenweg	1	7437 PK	Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Kolkmansweg	1	7433 CK	Schalkhaar									5
Koningin Wilhelminalaan	21		Schalkhaar	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Koopmansweg	2	7431 RA	Diepenveen	*	*	*	*	*	**	*	8	1
Langenbergerweg	11		Bathmen	*	/	0	0	*	//		-1	3
Langenbergerweg	4		Bathmen	0	/	/	*	*	0		0	3
Langenbergweg	7		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch.-/cult.hist.	totaal	eindoordeel
Langenbergweg	5		Bathmen	0	0	/	0	0	/		-2	3
Langenbergweg	3		Bathmen									4
Langenbergweg	1		Bathmen									6
Leemkuilsweg	3, 3a		Bathmen	0	0	0	*	0			1	3
Leemkuilsweg	2		Bathmen	*	/	0	0	0	0		0	3
Leemkuilsweg	1		Bathmen	/	/	0	/	/	/		-5	3
Leppersweg	1		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Leppersweg	4		Bathmen	*	0	0	/	/	/		-2	3
Lettelervoetpad	2		Lettele	*	*	0/?	*	*	*		5	1
Linderweg	1	7433 PG	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*		6	1
Linderweg	2	7433 PG	Schalkhaar									4
Lobbertsweg	1	7433 PT	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*?		6	1
Looweg	51		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Looweg	84		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Looweg	62		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Looweg	64		Bathmen	*	0	0	*	*	*		5	1
Looweg	68		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Looweg	78		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Looweg	86, 86a		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Looweg	90, 90a		Bathmen	*	*	*	*	0	/		3	3
Looweg	65		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	1
Looweg	88, 88a		Bathmen	0	0	0	0	0	/		-1	3
Looweg	66		Bathmen									4
Looweg	63		Bathmen									5
Looweg	55 - 55a		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Looweg	45		Bathmen	*	0	*	*	0	0	0	3	3
Looweg	54		Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Looweg	57		Bathmen	*	*	0	*	*	**		6	1
Looweg	53		Bathmen	*	*	*	*	*	?		5	1
Looweg	59		Bathmen	*	0	/	/	0	/		-2	3
Maatboersweg	4		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Maatboersweg	2		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Malbergerweg	6	7433 RR	Schalkhaar	**	0	*	*	*	*		6	1
Malbergerweg	1		Schalkhaar	*	*	0	*	*	/		3	3
Malbergerweg	4-4a		Schalkhaar	0	*	0	0	0	//		-1	3
Marsdijk	1, 3		Bathmen	*	*	?	*	*	?		4	4
Marsdijk	4		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3
Marsdijk	6, 6a		Bathmen	*	/	0	*	*	*		3	1
Marsdijk	2		Bathmen	0	0	0	*	*	0		2	3
Marsdijk	5		Bathmen									7
Marsweg			Bathmen	*	*	0	*	*	?		4	4
Menopsweg	10	7437 RK	Bathmen	*	*	*	*	*	*	*	7	1
Menopsweg	2	7437 RK	Bathmen	*	*	0	*	*	**		6	1
Menopsweg	8		Bathmen	0	/	/	0	0	/		-3	3
Menopsweg	bij		Bathmen									4
Menopsweg	bij		Bathmen									4

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch.-/cult.hist.	totaal	eindeeldeel
Meutsteeg	1,1a		Bathmen	*	*	0	*	*	?		4	4
Midlijkerdijk	3	7433 RP	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Midlijkerdijk	5	7433 RP	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Midlijkerdijk	2		Schalkhaar	0	0	0	0	0	/		-1	3
Molenweg	3 en 5		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Molenweg	2		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Molenweg	83		Diepenveen									4
Molenweg	75	7431 BH	Diepenveen	*	0	*	*	*	*		5	1
Molenweg	42-42a		Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Molenweg	79, 81		Diepenveen	*	0		*	*	*		5	1
Muldersweg	2		Okkenbroek	*	*	*	*	0	/		3	3
Muldersweg	3		Okkenbroek									4
Noorder Pierkersmarsweg	1	7437 TC	Bathmen	0	0	0	*	*	0		2	4
Oerdijk	101	7434 RA	Lettele	*	*	*	*	*	*	*	7	1
Oerdijk	105		Lettele	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Oerdijk	120	7433PB	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*?		6	1
Oerdijk	130	7434RB	Lettele	0	*	*	*	*	*	*	6	1
Oerdijk	131		Okkenbroek	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Oerdijk	134	7434RB	Lettele	**	*	0	*	*	*?		6	1
Oerdijk	194	7435 PK	Okkenbroek	*	*	0	*	*	*	*	6	1
Oerdijk	196		Okkenbroek	*	*	*	*	*	*	*	7	1
Oerdijk	198		Okkenbroek									4
Oerdijk	93	7433 PA	Schalkhaar	*	0	*	*	*	*		5	1
Oerdijk	97	7434RA	Lettele	*	*	*		*	*	?	5	1
Oerdijk	104	7433 PB	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Oerdijk	110	7433PB	Schalkhaar	*	*	*	0	*	*	?	5	1
Oerdijk	116	7433PB	Schalkhaar	**	*	0	*	*	0		5	1
Oerdijk	119		Lettele	*	*	0	*	*	*		5	1
Oerdijk	125	7435 PJ	Okkenbroek	*	*	0	*	*	*		5	1
Oerdijk	voor 101, to 136			*	*	*	*	*	0?		5	1
Oerdijk	83	7433 PA	Schalkhaar	*	*	0	*	*	0		4	4
Oerdijk	122	7433PB	Lettele	0	*	0	*	*	*		4	1
Oerdijk	123		Okkenbroek	*	*	*	*	*	0		5	1
Oerdijk	128	7433 PB	Schalkhaar	*	/	0	*	*	*	*	4	1
Oerdijk	124	7433PB	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Oerdijk	126	7433 PB	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Oerdijk	136	7434RB	Lettele	0	0	*	0	*	*		3	3
Oerdijk	159		Okkenbroek	*	*	0	0	*	/		2	3
Oerdijk	85	7433 PA	Schalkhaar	*	0	0	0	*	0		2	3
Oerdijk	87	7433 PA	Schalkhaar		0	0	*	0	0		2	3
Oerdijk	91	7433 PA	Schalkhaar	*	*	0	*	*	0	*	5	1
Oerdijk	95	7433 RA	Schalkhaar	*	*	0	0	0	0		2	3
Oerdijk	99	7434RA	Lettele	*	0	*	0	0	0		2	3
Oerdijk	138		Lettele	0			0	*	*		2	3
Oerdijk	121	7434 RA	Lettele	0	*	0	*	0	/		1	3
Oerdijk	121 A		Okkenbroek	*	*	*	*	*	0		5	1

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindoordeel
Oerdijk	153	7435 PJ	Okkenbroek	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Oerdijk	168											1
Oerdijk	200	7435 PK	Okkenbroek	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Oerdijk	89	7435 PJ	Okkenbroek									4
Oerdijk	132	7434RB	Lettele									5
Oerdijk	89a	7433 PA	Schalkhaar									6
Oerdijk	9	7433 AE	Schalkhaar	0	0	0	0	0	/	0	-1	3
Oerdijk	71	7433 AH	Schalkhaar	0	0	0	*	*	/	0	1	3
Oerdijk	108	7433 PB	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*	*	7	1
Oerdijk	190		Okkenbroek									6
Oerdijk	112a	7433PB	Schalkhaar									6
Oerdijk	87a	7433PA	Schalkhaar									6
Oerdijk	95a	7433 PA	Schalkhaar									5
Okkenbroekerveldweg	1		Lettele	*	*	*	*	*	**		7	1
Okkenbroekerveldweg	9		Okkenbroek	*	*	*	0	*	*		5	1
Okkenbroekerveldweg	4	7435 PM	Okkenbroek	*	0	0	*	*	*		4	1
Olsterweg	12		Diepenveen	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Olsterweg	47		Diepenveen	*	*	*	*	*	*	*	7	1
Oosterhuisweg	1		Okkenbroek	**	*	*	*	*	*		7	1
Oosterhuisweg	3		Okkenbroek	0	*	*	*	*	*		5	1
Oosterhuisweg	2		Okkenbroek	*	*	*	0	0	0		3	3
Oostermaatsdijk	14a			*	*	*	*	*	*		6	1
Oostermaatsdijk	8	7434 PL		*	*	0	*	*	*		5	1
Oostermaatsdijk	1	7435 PC		*	*	0	*	*	0		4	4
Oostermaatsdijk	10	7434 PL	Lettele	*	*	0	*	*	*		5	1
Oostermaatsdijk	6, 6a	7434 PL		*	*	0	*	*	*		5	1
Oostermaatsdijk	3	7434 PL	Oude Molen	0	*	0	*	*	*		4	1
Oostermaatsdijk	7	7435 PC	Okkenbroek	0	/	/	0	*	/		-2	3
Oosterwechelseweg	10		Schalkhaar	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Oranjelaan	19	7431 AA	Diepenveen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Oude Holterdijk	4		Bathmen	*	*	0	*	0	0		3	3
Oude Holterdijk	2, 2a		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3
Oude Holterdijk	6		Bathmen	0	0	0	*	*	0		2	3
Oude Holterdijk	8		Bathmen	0	0	0	*	*	0		2	3
Oude Holterdijk	1, 1a		Bathmen	0	0	0	*	*	0		2	3
Oude Postweg	2		Oude Molen	*	*	0	*	*	*		5	1
Oude Postweg	1	7434 PG	Oude Molen	*	*	0	*	*	0		4	3
Oude Postweg	3	7434 PG	Oude Molen	*	*	0	*	*	*		5	1
Oudemolenweg	1			**	*	0	*	*	*		5	1
Oudendijk	7		Bathmen	0	0	0	*	*	*		3	1
Oudendijk	5		Bathmen	*	/	/	*	*	0		1	3
Oudendijk	4, 4a		Bathmen	0	0	/	*	*	0		1	3
Oudendijk	9a		Bathmen	0	/	/	*	*	*		1	1
Oudendijk	7a		Bathmen									6
Oxersteeg	20		Oxe	*	*	*	*	*	*		6	1
Oxersteeg	31		Oxe	*	*	*	*	*	*		6	1

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindoordeel
Oxersteeg	5		Bathmen	*	*	*	*	*	?		5	1
Oxersteeg	17		Oxe	*	*	0	*	*	*		5	1
Oxersteeg	37		Oxe	*	*	?	*	*	*		5	1
Oxersteeg	23		Oxe	*	*	/	*	*	*		4	1
Oxersteeg	15	7428 MC	Oxe	*	*	*	*	*	*		6	1
Oxersteeg	19	7428 MC	Oxe	*	**	0	*	*	*		6	1
Oxersteeg	6	7428 MC	Deventer	*	0	0	*	*	*	*	5	1
Oxersteeg	7		Bathmen	*	*	*	*	*	*		5	1
Oxersteeg	14	7428 MC	Oxe	*	*	*	*	*	0		5	1
Oxersteeg	7		Deventer	*	*	/	*	*	*		4	1
Oxersteeg	8	7428 MC	Oxe	*	*	0	*	*	0	**	5	1
Oxersteeg	18	7428 MC	Oxe	*	*	/	*	*	*		4	1
Oxersteeg	11	7428 MC	Oxe	*	0	0	*	*	/		2	3
Oxersteeg	13	7428 MC	Oxe	*	0	/	*	*	*		3	1
Oxersteeg	21	7428 MC	Oxe	0	0	0	*	*	*		2	1
Oxersteeg	9	7428 MC	Oxe	0	0	/	*	0	/		-1	3
Paalmansweg	5		Bathmen	0	*	/	*	*	*		3	1
Paalmansweg	7		Bathmen	0	0	/	*	*	0		1	3
Paalmansweg	2	7437 SV	Bathmen									4
Paddegatsteeg	2	7428 MG	Oxe	*	*	*	*	*	?		5	1
Paddegatsteeg	4	7428 MG	Oxe	*	*	*	*	*	0		5	1
Paddensteeg	2			*	*	0	*	*	*		5	1
Paddensteeg	1		Bathmen									6
Paddensteeg	3		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Peppelsdijk	2a, 2b		Bathmen									4
Plasmansweg	1		Okkenbroek	*	**	0	*	*	/		4	3
Plasmansweg	2		Okkenbroek	*	*	*	*	*	*		6	1
Postweg	1, 1A	7437 SW	Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Postweg	2		Bathmen									5
Postweg	3		Bathmen	0	0	0	*	*	0		2	3
Pothaarsweg	6, 6a		Bathmen	**	*	*	*	*	*		6	1
Pothaarsweg	8, 8a		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Pothaarsweg	4		Bathmen	0	0	0	*	*	*		3	1
Pothaarsweg	1	7437 SE	Bathmen	0	/	/	*	*	0		0	3
Pothaarsweg	2		Bathmen	0	/	0	*	0	0		0	3
Raalterweg	12		Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Raalterweg	20	7433 RA	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*	*	7	1
Raalterweg	28			*	*	*	*	*	0		5	1
Raalterweg	47, 47A	7431 PA	Diepenveen	0	*	0	*	*	*		4	1
Raalterweg	16		Schalkhaar	*	0	0	0	0	0		1	3
Raalterweg	35	7431 PA	Diepenveen	0	0	0	*	0	/		0	3
Raalterweg	34		Schalkhaar	0	0	0	0	0	/		-1	3
Raalterweg	26		Schalkhaar	*	0	0	*	*	/		-2	3
Raalterweg	8	7433 RA	Schalkhaar									6
Raalterweg	bij 28 of 34		Schalkhaar	0	0	0	*	*	0	0	2	3
Raalterweg	53	7431 PA	Diepenveen	0	0	0	0	*	0	*	2	3

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch.-/cult.hist.	totaal	eindoordeel
Randerstraat	10	7431 PS	Diepenveen	*	*	0	*	*	*		6	1
Randerstraat	12	7431 PS	Diepenveen	*	*	*	*	*	*	?	6	1
Randerstraat	29	7431 PR	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Randerstraat	34	7431 PS	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Randerstraat	31	7431 PR	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Randerstraat	14, 16	7431 PS	Diepenveen	*	*	0	*	*	*		5	1
Randerstraat	8		Diepenveen	**	*	0	*	*	0		5	1
Randerstraat	18		Diepenveen	*	*	0	*	*	0		4	3
Randerstraat	26	7431 PS	Diepenveen	*	0	0	0	0	0	*	2	3
Randerstraat	33	7431 PR	Diepenveen	0	0	0	*	*	0		2	3
Randerstraat	15	7431 PR	Diepenveen	*	0	0	*	0	/		1	3
Randerstraat	32	7431 PS	Diepenveen	0	0	0	0	*	0		1	3
Randerstraat	3		Olst									4
Randerstraat	20		Diepenveen									4
Randerstraat	22	7431 PS	Diepenveen									4
Randerstraat	31A		Diepenveen									6
Randerstraat	1	7431 PR	Diepenveen									4
Randerstraat	21		Diepenveen	0	0	0	*	*	*		3	1
Randerstraat	25		OLST?	*	*	*	*	*	*		6	1
Randerstraat	6	7431 PS	Diepenveen									4
richting Holterweg												4
Rielematenweg	1	7433 PC	Schalkhaar	*	0	0	0	0	0		1	3
Rielematenweg	3		1, 3									4
Rodijksweg	7	7427 RD	Colmschate	**	*	*	*	*	*	*	8	1
Rodijksweg	9a	7427 RD	Colmschate	**	*	*	*	*	*	*	8	1
Rodijksweg	8		Colmschate	*	0	0	*	*	*		4	1
Rodijksweg	11 of 13	7427 RD	Colmschate	*	0	0	*	0	0		2	3
Rodijksweg	4	7427 RD	Colmschate									4
Rodijksweg	5	7427 RD	Colmschate									4
Rossemansweg	1		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Sallandsweg	4	7431 PX	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Sallandsweg	6	7431 PX	Diepenveen	*	*	*	*	*	0		5	1
Sallandsweg	3	7431 PX	Diepenveen	0			0	*	*	*	3	3
Sallandsweg	1		Bathmen	0	0	0	0	*	0		1	3
Sallandsweg	7	7431 PX	Diepenveen	0	0	0	*	*	/		1	3
Schapenzandweg	7	7431 PZ	Diepenveen									4
Schapenzandweg	13	7431 PZ	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Schapenzandweg	15	7431	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Schapenzandweg	15B	7431PX	Diepenveen									4
Schapenzandweg	2, achter bungalow		Diepenveen									4
Schapenzandweg	4 en 6		Diepenveen	0	0	0	0	*	0		1	3
Schapenzandweg	9 of 11	7431 PZ	Diepenveen	0	0	0	*	0	0		1	3
Schapenzandweg	na 15 b over spoor	7431PX	Diepenveen									4
Schapespikke	5		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Schapespikke	1, 1a		Bathmen	*	*	0	*	*	?		4	4
Schapespikke	3		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindeeldeel
Schapespikke	6		Bathmen									4
Scheperboersweg	9		Bathmen	*?	*?	*?	*?	*?	*?		6	4
Scheperboersweg	5	7437 RG	Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Schikbeekweg	2		Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Schipbeekweg	15, 15a		Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Schiphorsterweg	4,4a		Okkenbroek	*	*	0	*	*	*		5	1
Schiphorsterweg	2		Okkenbroek	0	*	0	*	*	*		4	1
Schooldijk	1	7433 PD	Schalkhaar	*	0	0	*	*	*		4	1
Schooldijk	3	7433 PD	Schalkhaar	0	0	*	*	*	0		3	3
Schotwillemsweg	2		Schalkhaar	**	*	*	*	*	*?		7	1
Schrijversweg	2	7428 MD	Oxe	*	?	?	*	*	*		4	4
Schrijversweg	1	7428 MD	Oxe									6
Schuumansweg	1	7431 BT	Diepenveen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Schuumansweg	3	7431 BT	Diepenveen	0			0	*	0	0	1	3
Schuumansweg	7	7431 BT	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Schuumansweg	9	7431 BT	Diepenveen	0	0	*	*	*	*		4	1
Slagmansdijk	8		Bathmen	**	*	*	*	*	*		7	1
Slagmansdijk	1		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Slagmansdijk	4		Bathmen	*	/	0	*	*	/		1	3
Slagmansdijk	6 - 6a		Bathmen	0	/	/	*	*	0		0	3
Slinkmansweg	2 of 4	7433 PC	Schalkhaar	*	*	0	*	*	0		4	3
Slinkmansweg	2 of 4	7433 PC	Schalkhaar									5
Spanjaardsdijk	77	7434 RS	Lettele	*	*	0	*	*	*		5	1
Spanjaardsdijk	69a		Lettele	*	*	0	*	*	*		5	1
Spanjaardsdijk	90	7434RT	Lettele	*	0	0	*	*	/		2	3
Spanjaardsdijk	70	7433PX	Lettele	0	0	0	0	*	0		1	3
Spanjaardsdijk	68	7433 PX	Schalkhaar	*	0	0	0	/	/		-1	3
Spanjaardsdijk	79		Schalkhaar	0	/	/	*	0	/		-2	3
Spanjaardsdijk	52 - 52 A	7433 PX	Schalkhaar									4
Spanjaardsdijk	56-56a	7433 PX	Schalkhaar									4
Spanjaardsdijk	60	7433 PX	Schalkhaar									4
Spanjaardsdijk	49	7433 PW	Schalkhaar									5
Spanjaardsdijk	88	7434RT	Lettele	*	*	*	0	*	0	*	5	1
Spanjaardsdijk	65-67	7433PW	Lettele	*	0	*	*	*	0		4	3
Spanjaardsdijk	80	7433PX	Schalkhaar	*	*	*	*	*	/		4	3
Spanjaardsdijk	58	7433PX	Schalkhaar	*	0	0	*	*	*		4	1
Spanjaardsdijk	76	7433PX	Schalkhaar	0	0	0	*	*	0		2	3
Spanjaardsdijk	94	7434RT	Lettele	*	0	0	*	*	/		2	3
Spanjaardsdijk	84	7434RT	Lettele	0	0	0	0	*	0		1	3
Spanjaardsdijk	53	7433PW	Schalkhaar	0	0	0	0	0	/		-1	3
Spanjaardsdijk	62	7433PX	Schalkhaar	0	0	0	0	/	//		-3	3
Spanjaardsdijk	54 - 54a	7433PX	Schalkhaar									4
Spanjaardsdijk	73	7434RS	Lettele									4
Spanjaardsdijk	78	7433PX	Schalkhaar									4
Spanjaardsdijk	80c	7433PX	Schalkhaar									4
Spanjaardsdijk	55	7433PW	Schalkhaar									5

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch.-/cult.hist.	totaal	eindeeldeel
Spanjaardsdijk	59	7434RS	Lettele									5
Spanjaardsdijk	64	7433PX	Schalkhaar									5
Spanjaardsdijk	69	7434RS	Lettele									5
Spanjaardsdijk	66	7433PX	Schalkhaar									6
Spanjaardsdijk	72	7433PX	Schalkhaar									6
Spanjaardsdijk	92b	7434RT	Lettele									6
Spikvoorderweg	2		Schalkhaar	*	*	*	*	*	*		6	1
Spitsdijk	2			*			*	*	**	*	6	1
Steginksweg	5		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Steginksweg	6		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Steginksweg	4		Bathmen	*	*	0	*	*	0		4	3
Steginksweg	1		Bathmen	*	0	0	0	0	/		0	3
Steginksweg	9		Bathmen									4
Steginksweg	7		Bathmen									6
Timmermansweg	39	7433 BK	Schalkhaar	*	0	0	*	*	*	0	4	1
Traasterdijk	1		Bathmen	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Traasterdijk	14		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Traasterdijk	16		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Veenweg	1		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Veenweg	8	7437 SG	Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Veenweg	2 - 2a		Bathmen	0	/	/	0	0	0		-2	3
Veenweg	6		Bathmen									4
Veenweg	12		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Veenweg	10		Bathmen									4
Veldhuizerdijk	3	7431PG	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Veldhuizerdijk	7	7431PG	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Veldkampsteeg	18		Bathmen	**	*	0	*	*	/		4	3
Veldkampsteeg	2		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3
Veldkampsteeg	16, 16a		Bathmen	*	*	/	*	*	/		2	3
Veldkampsteeg	4		Bathmen	*	*	?	*	*	**		6	1
Vonkendijk	2		Bathmen	*	/	0	*	*	*		3	1
Vonkendijk	3		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Vonkendijk	1		Bathmen	*	0	0	*	/	/		0	3
Voorhorsterweg	6		Schalkhaar	**	*	*	*	*	0	**	8	1
Waterdijk	1		Schalkhaar	*	*	*	*	*	0		5	1
Wechelerweg	54	7431 PC	Diepenveen	0	0	0	*	*	?		2	4
Wechelerweg	52	7431 PC	Diepenveen									5
Wechelerweg	37	7431 PD	Diepenveen									6
Wechelerweg	56 b	7433 PZ	Schalkhaar									6
Wechelerweg	56 c	7433 PZ	Schalkhaar									6
Wechelerweg	28		Diepenveen	0			0	*	*	0	2	3
Wechelerweg	30-32		Diepenveen	0			0	*	*	0	2	3
Wechelerweg	48		Diepenveen	0			0	*	*	0	2	3
Wesepeweg	2	7433 RM	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Wesselinksdijk	7	7433 RL	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Wesselinksdijk	5		Schalkhaar	*	0	0	*	*	?		3	4

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch.-/cult.hist.	totaal	eindoordeel
Wesselinksdijk	3		Schalkhaar	*	*	0	*	0	/		-2	3
Wetemansweg	2		Diepenveen	*	*	*	*	*	**	0	7	1
Wetemansweg	6	7431 RD	Diepenveen	0	0	0	0	0	0		0	3
Wetemansweg	8	7431 RD	Diepenveen	*	*	0	*	*	*		5	1
Wetemansweg	10	7431 RD	Diepenveen									6
Wetemansweg	12	7431 RD	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Wetemansweg	24	7431 RD	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Wildenbergsweg	8		Diepenveen	*	0	*	*	*	*?	*	6	1
Wildenbergsweg	2	7431 PW	Diepenveen	*	*	0	*	*	*		5	1
Wildenbergsweg	4	7431 PW	Diepenveen	*	0	*	*	*	*		5	1
Wildenbergsweg	6		Diepenveen	*	*	*	*	*	0		5	1
Willeminksweg	2-2a			*	*	*	*	*	*		6	1
Wippertdijk	11		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Wippertdijk	9, 9a		Bathmen	0	*	0	*	*	*		4	1
Wittendijk	10		Bathmen									4
Woertmansweg	13, 13a		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Woertmansweg	52		Bathmen	*	*	*	0	0	0		3	3
Woerthmansweg	36		Bathman	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Woertmansweg	7		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Woertmansweg	11		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3
Woertmansweg	9		Bathmen	0	*	/	0	0	/		-1	3
Woertmansweg	1		Bathmen									7
Woertmansweg	3		Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Woerthmansweg	5		Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Woertmansweg	To 5		Bathmen	0	0	0	*	*	*	0	3	3
Zandbellerweg	1		Schalkhaar	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Zandbellerweg	2		Schalkhaar	*	*	0	0	*	/		2	3
Zandvoortdijk	3		Bathmen									4
Zandvoortdijk	1, 1a		Bathmen									4
Zuidloerweg	11		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Zuidloerweg	1, 1a		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Zuidloerweg	5		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Zuidloerweg	2		Bathmen	*	*	*	*	*	?		5	4
Zuidloerweg	7		Bathmen									5

Bijlage 2: waarderingslijst gemeentelijke monumenten

Eindoordeel:

A = opvoeren als gemeentelijk monument

B = nader onderzoek, overleg of niet goed zichtbaar

C = niet opnemen als gemeentelijk monument

adres	huisnummer	postcode	plaats	architectuurhistorische waarde	cultuurhistorische waarde	stedenbouwkundige / ensemble waarde	gaafheid	zeldzaamheid	totaal	eindwaardering
Aarninksweg	2		Lettele	*	*	*	**	**	7	A
Aarninksweg	4		Lettele	*	*	*	*	**	6	A
Apenhuizerweg	1		Bathmen	*	*	*	?	*	4	C
Assinkssteeg	2		Lettele	0	*	*	0	*	3	C
Averlose Houtweg	20		Diepenveen	*	*	*	*	*	5	A
Bathmenseweg	53	7434PX	Lettele	?	*	*	?	0	2	C
Bathmenseweg	ong	7434	Lettele	*	**	**	*	*	7	A
Bathmenseweg	35		Lettele	0	*	*	0	*	3	C
Bloemenkampsweg	5		Lettele	?	*	*	?	0	2	C
Boshoekweg	ong		Diepenveen	0	**	0	0	0	2	C
Bosmansweg	2		Deventer	*	**	**	**	*	9	A
Boxbergerweg	52	7431 PP	Diepenveen	*	*	*	~	*	2	C
Boxbergerweg	71		Diepenveen	*	*	*	*	*	5	A
Boxbergerweg	95	7431 PM	Diepenveen	*	*	*	*	*	5	A
Boxbergerweg	99	7431 PM	Diepenveen	*	*	*	*	*	5	A
Brabantseweg	3		Schalkhaar	*	*	*	*	*	5	A
Brabantseweg	4		Schalkhaar	**	*	*	*	*	6	A
Breebroeksweg	9		Lettele	0	*	*	0	0	2	C
Buddeweg	2		Schalkhaar	*	*	*	*	*	5	A
Burgemeester Doffegnieslaan	ong		Diepenveen	*	**	**	*	*	6	A
Butersdijk	1	7434RG	Lettele	0	**	*	*	*	5	A
Cröddendijk	10, 10a		Lettele	*	**	*	?	0	4	C
Cröddendijk	5		Lettele	*	**	*	?	0	4	C
Cröddendijk	8		Lettele	*	**	*	0	0	4	C
Cröddendijk	20		Lettele	0	0	*	*	0	2	C
Deventerstraat	ong		Bathmen	*	**	**	*	*	7	A
Dorpsstraat	61, 63		Diepenveen	0	*	8	~	0	1	C
Dorpsstraat	65, 67		Diepenveen	0	*	*	~	0	1	C
Dorpsstraat	53		Diepenveen	0	*	*	0	0	2	C
Dorpsstraat	59		Diepenveen	0	0	*	*	0	2	B
Dorpsstraat	6		Bathmen	*	*	*	*	*	5	A
Dorpsstraat	59		Diepenveen	0	*	*	0	0	2	C
Dorpsstraat	48		Diepenveen	*	**	*	*	*	6	A
Gorsselseweg	31		Bathmen	**	**	*	*	*	7	A
Holterweg	113		Lettele	*	*	**	*	*	6	A
Holterweg	129	7434 PA	Lettele	*	*	**	*	*	6	A
Kerkpad	7	7431 GG	Diepenveen	*	*	*	~	*	3	C
Kerkpad	9	7431 GG	Diepenveen	*	**	*	~	0	3	C
Kerkplein	1		Bathmen	**	**	*	*	*	7	A
Kerkplein	2		Bathmen	0	**	**	*	0	5	A
Kerkplein	3		Bathmen	0	*	*	*	**	5	A
Kerkplein	bij 1		Bathmen	*	**	*	*	*	5	A
Kerkplein	8, 10		Diepenveen	0	**	*	*?	*	5	B
Kerkplein	6 en 7		Diepenveen	0	**	**	*?	0	5	B
Kerkplein	2		Diepenveen	0	*	*	*	0	3	C
Kerkplein	1		Diepenveen	0	*	*	*	0	3	C
Koekendijk	2		Bathmen	*	*	**	*	*	6	A
Koersenweg	1		Bathmen	*	0	*	*	0	3	C
Kon. Wilhelminalaan	20		Bathmen	*	**	*	?	*	5	A
Kon. Wilhelminalaan	1 a-g		Schalkhaar	*	*	*	~	*	3	C
Kon. Wilhelminalaan	16		Schalkhaar	*?	*	*	*	0	4	B
Kon. Wilhelminalaan	1 a-g		Schalkhaar	*	*	*	~	*	3	C
Kon. Wilhelminalaan	19		Schalkhaar	*	*?	*	~	*	4	B
Looweg	2		Bathmen	**	*	*	0	*	5	A
Looweg	82	7437 RT	Bathmen	*	*	*	0	*	4	C
Looweg	2		Loo	0	*	**	*	*	5	A
Meesterspad	5		Bathmen	0	*	*	*	*	4	B
Menopsweg	10		Bathmen	*	*	**	*?	*	6	B
Midlijkerdijk	3	7433 RP	Schalkhaar	*	*	*	0	*	4	C
Molenweg	13		Diepenveen	0	*	*	*	*	4	C

adres	huisnummer	postcode	plaats	architectuurhistorische waarde	cultuurhistorische waarde	stedenbouwkundige / ensemble waarde	gaafheid	zeldzaamheid	totaal	eindwaardering
Molenweg	73	7431 BH	Diepenveen	0	*	*	0	*	0	C
Molenweg	73a	7431 BH	Diepenveen	*	*	*	?	*	0	B
Molenweg	5		Diepenveen	**	*	*	**	*	7	A
Oerbosdijk	1		Bathmen	*	**	*	*	**	7	A
Oerdijk	101	7434 RA	Lettele	0	*	*	*	*	4	C
Oerdijk	142	7434 RB	Lettele	*	*	*	**	**	7	A
Oerdijk	bij 224		Okkenbroek	0	*	*	*	*	4	C
Oerdijk	230		Okkenbroek	*	*	*	*	*	5	A
Oerdijk	194	7435 PK	Okkenbroek	0	**	*	0	8	3	C
Oerdijk	147		Okkenbroek	0	**	*	*	*	5	A
Oerdijk	157	7435 PJ	Okkenbroek	0	**	*	*	**	6	A
Oerdijk	achter 157		Okkenbroek	0	**	*	0	**	5	A
Okkenbroekerveldweg	6		Okkenbroek	*	*	*	~	*	3	C
Okkenbroekerveldweg	ONG		Okkenbroek	0	*	0	*	*	3	C
Olsterweg	22		Diepenveen	?	**	*	?	?	?	B
Olsterweg	20		Diepenveen	*	*	*	*	*	5	A
Olsterweg	47		Diepenveen	0	*	*	0	*	3	C
Oosterhuisweg	4		Okkenbroek	*	**	*	**	**	8	A
Oosterhuisweg	5		Okkenbroek	*	**	**	**	*	8	A
Oosterwechelseweg	8		Schalkhaar	*	*	*	0	*	4	C
Oosterwechelseweg	6		Schalkhaar	0	*	*	*	*	4	B
Oranjelaan	80 bij		Diepenveen	0	**	*	?	*	4	C
Oranjelaan	65		Diepenveen	**	*	*	*	*	5	A
Oranjelaan	16		Diepenveen	*	0	*	~	*	2	C
Oranjelaan	92		Diepenveen	0	0	*	*	*	3	C
Oranjelaan	86		Diepenveen	0	*	*	0	*	3	C
Oxerhoflaan	4	7428 MB	Deventer	**	**	**	**	**	10	A
Oxerhoflaan	1	7428 MB	Deventer	*	**	**	0	*	5	A
Oxerhoflaan	2	7428 MB	Deventer	*	**	**	*	*	7	A
Oxerhoflaan	3		Deventer	*	**	**	**	*	8	A
Oxerhoflaan	5	7428 MB	Deventer	*	**	**	*	*	7	A
Paalmansweg	9		Bathmen	*	**	*	*	*	6	A
Parksingel	2		Schalkhaar	*	*	*	*	*	5	A
Prins Bernhardweg	ong		Schalkhaar	0	**	*	*	**	6	A
Raalterweg	bij 28 of 34			0	**	0	*	*	4	C
Raalterweg	27		Diepenveen	*	**	**	*	*	7	A
Raalterweg	27-29	7431 PA	Diepenveen	**	**	*	*	*	7	A
Raalterweg	43		Diepenveen	*	*	**	*	*	6	A
Raalterweg	41	7431 PA	Diepenveen	*	*	**	*	*	6	A
Raalterweg	45	7431 PA	Diepenveen	**	0	**	0	*	5	A
Raalterweg	20	7433 RA	Schalkhaar	*	0	*	*	*	4	C
Randerpad	4	7431 PV	Diepenveen	**	*	*	**	*	7	A
Rensinksweg	1		Lettele	*	*	*	**	*	6	A
Rodijksweg	6	7427 RD	Colmschate	*	**	*	0	**	6	A
Sallandseweg	8		Diepenveen							B
Sallandseweg	4	7431 PX	Diepenveen	*	*	*	0	*	4	C
Sallandseweg	9	7431 PX	Diepenveen	0	*	*	~	*	1	C
Schalkweg	2		Schalkhaar	*	*	*	*	*	5	A
Schapenzandweg	1		Diepenveen	*	**	*	*	*	6	A
Schapenzandweg	5 en 5a	7431 PZ	Diepenveen	*	**	*	*	*	6	A
Scheperboersweg	3		Loo	0	*	0	*	*	3	C
Schilderstraat	9		Diepenveen	0	*?	*	*	*	4	B
Schipbeeksweg	31		Bathmen	**	*	*	*	*	6	A
Schoolstraat	12		Bathmen	0	0	*	*?	0	2	C
Schuurmansweg	1	7431 BT	Diepenveen	0	0	*	*	*	3	C
Spanjaardsdijk	50a	7433PX	Schalkhaar	0	*	*	~	*	2	C
Stationstraat	12		Bathmen							C
Timmermansweg	64		Schalkhaar	*	*	**	?	*	5	A
Verlengde Randerstraat	1a	7431 PR	Diepenveen	*	**	**	**	*	8	A
Voorhorsterweg	6		Schalkhaar	*	*	*	0	*	4	C
Wetermansweg	ong.		Diepenveen	*?	*	*	*	*	5	B
Wetermansweg	ong.		Diepenveen	0	**	*	?	*	4	B

adres	huisnummer	postcode	plaats	architectuurhistorische waarde	cultuurhistorische waarde	stedenbouwkundige / ensemble waarde	gaafheid	zeldzaamheid	totaal	eindwaardering
Zandbeltermolenweg	2	7433PJ	Schalkhaar	0	**	**	0	*	5	A
Zandbelterweg	2		Lettele	0	0	*	~	0	0	C
Zandbelterweg	1		Lettele	0	*	*	*	*	4	C
Zandbelterweg	6	7433 PJ	Schalkhaar	0	*	*	*	*	4	C
Aarninksweg	2		Lettele	*	**	*	*	*	6	A

Colofon

Titel: Karakteristieke panden
Aanvulling en samenvoeging rapporten november 2009 en februari 2010

Opdrachtgever: Gemeente Deventer

Samenstelling: drs. J. Batelaan MA

Datum: augustus 2011

Bijlage 7 Monumenten

Rijksmonumenten

Banninkslaan 1	DEVENTER	koetshuis
Banninkslaan 4	DEVENTER	landhuis
Bolwerksweg 06	DEVENTER	
Bolwerksweg 10	DEVENTER	
Boxbergerweg 62	DIEPENVEEN	
Boxbergerweg 66	DIEPENVEEN	landhuis
Boxbergerweg 72	DIEPENVEEN	
Boxbergerweg bij 66	DIEPENVEEN	brug
Boxbergerweg bij 66	DIEPENVEEN	park en parkaanleg
Boxbergerweg bij 66	DIEPENVEEN	grafmonument
Holterweg 113	LETTELE	
IJsseldijk 38	DIEPENVEEN	
Kanaaldijk West 31	SCHALKHAAR	
molenweg 6	BATHMEN	
Oerdijk 192	OKKENBROEK	de grote brander
Oude molenweg 03	LETTELE	
Oxersteeg 12	DEVENTER	
Sallandsweg 10	DIEPENVEEN	
Sallandsweg 15	DIEPENVEEN	
sallandsweg 18	DIEPENVEEN	
Schapenzandweg 03	DIEPENVEEN	
Schapenzandweg 15	DIEPENVEEN	
Spanjaardsdijk 45	SCHALKHAAR	
Spanjaardsdijk 92	LETTELE	
Spanjaardsdijk bij 92	LETTELE	schuur
Veldhuizerdijk 01	DIEPENVEEN	
Veldhuizerdijk bij 1	DIEPENVEEN	19e-eeuwse (1841) bijschuur
Verlengde Randerstraat 02	DIEPENVEEN	
Vulikerweg 06	DIEPENVEEN	abdij sion;
Vulikerweg 06	DIEPENVEEN	poortcomplex
Vulikerweg 06	DIEPENVEEN	kerkgebouw
Vulikerweg 06	DIEPENVEEN	Kapittelzaal
Vulikerweg 06	DIEPENVEEN	Kloostergang
Vulikerweg 06	DIEPENVEEN	Smederij
Vulikerweg 06	DIEPENVEEN	L-vormige berceau

Gemeentelijke monumenten

Avergoorsedijk 10	Schalkhaar	Scholen
Avergoorsedijk 2	Schalkhaar	Scholen
Aarninksweg 2		
Apenhuizerenkweg 2		
Apenhuizerweg 7		
Apenhuizerweg 9 A		
Apenhuizerweg 9		
Averlose Houtweg 20		
Baarhorsterdijk 7		
Baarhorsterdijk 7a		
Bathmenseweg 48	Lettele	Boerderijen - Hallehuizen
Blankenadijk 1		
Boersenk 4		
Bosmansweg 2		
Boxbergerweg 117	Diepenveen	Boerderijen - Overige boerderijen
Boxbergerweg 58	Diepenveen	
Boxbergerweg 62	Diepenveen	Boerderijen - Overige boerderijen
Boxbergerweg 66	Diepenveen	Landgoederen - Het overvelde en De Hoek
Boxbergerweg bij 66	Diepenveen	Landgoederen - Het overvelde en De Hoek

Boxbergerweg bij 66	Diepenveen	Diverse objecten
Braakmansteeg 2		
Bronsvoorderdijk 12		
Bronsvoorderdijk 14		
Bussinkweg 3	bathmen	
Diepenmarsweg 5		
Golfweg 4-4a	Diepenveen	Boerderijen - Hallehuizen
Hoekweg 3	Diepenveen	Landgoederen - Het overvelde en De Hoek
Holterweg 129		
Holterweg 134	oude molen	Boerderijen - Krukhuijstypen
Hoogsteeg 5		
Kanaaldijk Oost 24	Schalkhaar	Ensembles - Overijssels Kanaal
Kappertsteeg 4	Schalkhaar	Diverse objecten
Looweg 57		
Maatboersweg 2		
Menopsweg 2		
Midlijkerdijk 1	Schalkhaar	Boerderijen - Dwarshuizen of T- boerderijen
Molenweg 5		
Oerbosdijk 1		
Oerdijk 127	Okkenbroek	Boerderijen - Hallehuizen
Oerdijk 142		
Oerdijk 186-188	Lettele	Scholen
Oerdijk 192	Okkenbroek	Diverse objecten
Olsterweg 20		
Olsterweg 8	Diepenveen	Woonhuizen en kleine villa's
Oosterhuisweg 4		
Oostermaatsdijk 12/12a	Okkenbroek	Zomer- en jachthuizen
Oostermaatsdijk 14	Okkenbroek	Boerderijen - Hallehuizen
Oostermaatsdijk 5	Oude molen	Boerderijen - Hallehuizen
Oostermaatsdijk 5	Oude Molen	Jachtterreinen - Het Oostermaet
Oudendijk 10		
Oxerhoflaan 1		
Oxerhoflaan 2		
Oxerhoflaan 3		
Oxerhoflaan 5		
Oxerhoflaan 6		
Paalmansweg 9		
Raalterweg 14	Schalkhaar	Landgoederen - Frieswijk
Raalterweg 18	Diepenveen	Boerderijen - Dwarshuizen of T- boerderijen
Raalterweg 24	Schalkhaar	Boerderijen - Hallehuizen
Raalterweg 39	Diepenveen	Landgoederen - De Kranenkamp
Raalterweg 39	Schalkhaar	Boerderijen - Dwarshuizen of T- boerderijen
Raalterweg 41		
Raalterweg 43		
Raalterweg 49	Diepenveen	Boerderijen - Hallehuizen
Raalterweg 14	Schalkhaar	Landgoederen - Frieswijk
Raalterweg 39	Diepenveen	Landgoederen - De Kranenkamp
Randerpad 2	Diepenveen	Landgoederen - oud-, smets-, nieuw rande en de roobrug
Randerstraat 20	Diepenveen	Boerderijen - Dwarshuizen of T- boerderijen
Randerstraat 24	Diepenveen	Woonhuizen en kleine villa's
Rensinksweg 1		
Rodijksweg 6		
Sallandsweg 8	Diepenveen	Boerderijen - Hallehuizen
Sallandsweg 9	Diepenveen	Landgoederen - oud-, smets-, nieuw rande en de roobrug
Sallandsweg bij nr.10	Diepenveen	Landgoederen - oud-, smets-, nieuw rande en de roobrug
Schapenzandw. bij 5/5a	Diepenveen	Landgoederen - oud-, smets-, nieuw rande en de roobrug
Schapenzandweg 1		
Schapenzandweg 3	Diepenveen	Landgoederen - oud-, smets-, nieuw rande en de roobrug
Schapenzandweg 5B		

Schouwenbergseweg 1		
Spanjaardsdijk 51	Schalkhaar	Boerderijen - Boerderijen met Krim
Spanjaardsdijk 57	Schalkhaar	Woonhuizen en kleine villa's
Spanjaardsdijk 82	Lettele	Ensembles - Overijssels Kanaal
Spanjaardsdijk 86	Lettele	Boerderijen - Boerderijen met Krim
Steginksweg 2		
Traasterdijk 7		
veenweg 4	bathmen	
Veldkampsteeg 10		
Veldkampsteeg 10A		
veldkampsteeg 14		
Wechelerweg 39	Diepenveen	Diverse objecten
Woertmansweg 5		
Zandbeltermolenweg 2		
Zandbelterweg 6		
Zuidloöerweg 4		

Bijlage 8 Relicten van de IJssellinie

Relict	Locatie
inlaatwerk nummer 2314	gelegen aan de IJsseldijk ter hoogte van de Wildenbergsweg
graafcoupure in het dijklichaam onder de N337	100 m ten zuiden van de Randerstraat

eindnoten

Eindnoten

1. Op sterlocaties kunnen intensieve veehouderijbedrijven verder doorgroeien. Het gaat hierbij om ruimtelijk geschikte en milieuverantwoorde locaties. Sterlocaties kunnen worden aangewezen om ondernemers meer zekerheid te geven omtrent de ontwikkelingsmogelijkheden van hun bedrijf. Sterlocaties bieden bedrijven, mede gezien de kostbare investeringen in technische (milieu)voorzieningen, een zekere garantie voor continuïteit. Een sterlocatie wordt gedefinieerd als 'een bestaand agrarisch bouwblok binnen het verwevingsgebied waar een perspectiefvol bedrijf met uitsluitend intensieve veehouderij is gevestigd, dat over voldoende omgevingsruimte beschikt om door te kunnen groeien tot een omvang van minimaal 175 Nge, of een perspectiefvol gemengd bedrijf dat kan doorgroeien tot minimaal 175 Nge en waarbij de intensieve tak tot minimaal 140 Nge kan groeien'.

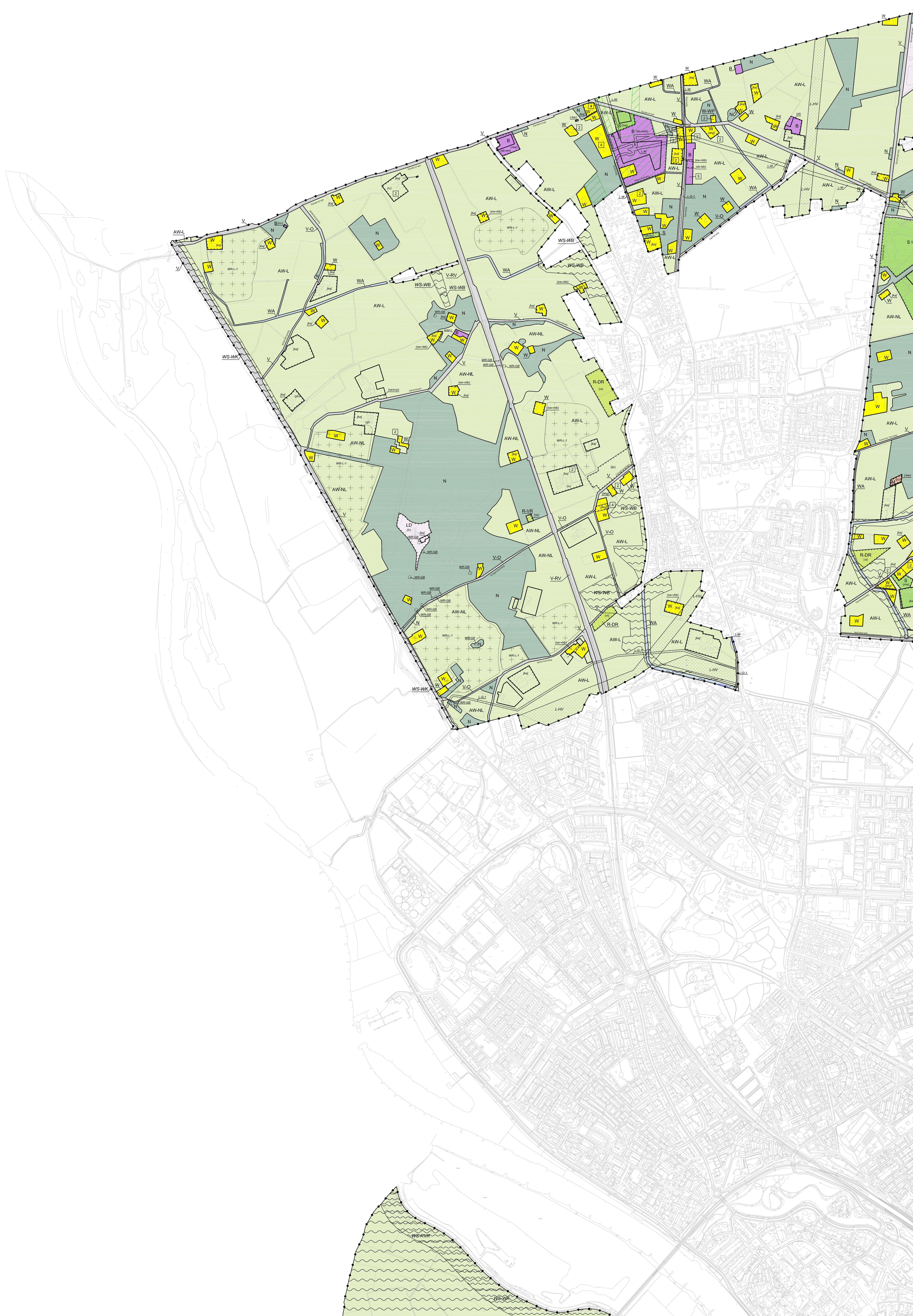
2. Voor gebieden waarin een 'prioritair type' natuurlijke habitat of een 'prioritaire soort' voorkomt, kan goedkeuring worden verleend, indien er geen alternatieven zijn en er voor het plan redenen zijn die verband houden met de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of voor het milieu gunstige effecten. Behalve om deze redenen kan goedkeuring - bij het ontbreken van alternatieven - ook worden verleend, indien er dwingende redenen zijn van groot openbaar belang en daarover advies is ingewonnen bij de Europese Commissie.


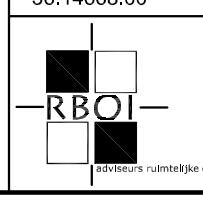
3. Voor vogels kan alleen een ontheffing worden verleend op grond van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn. Dit zijn:

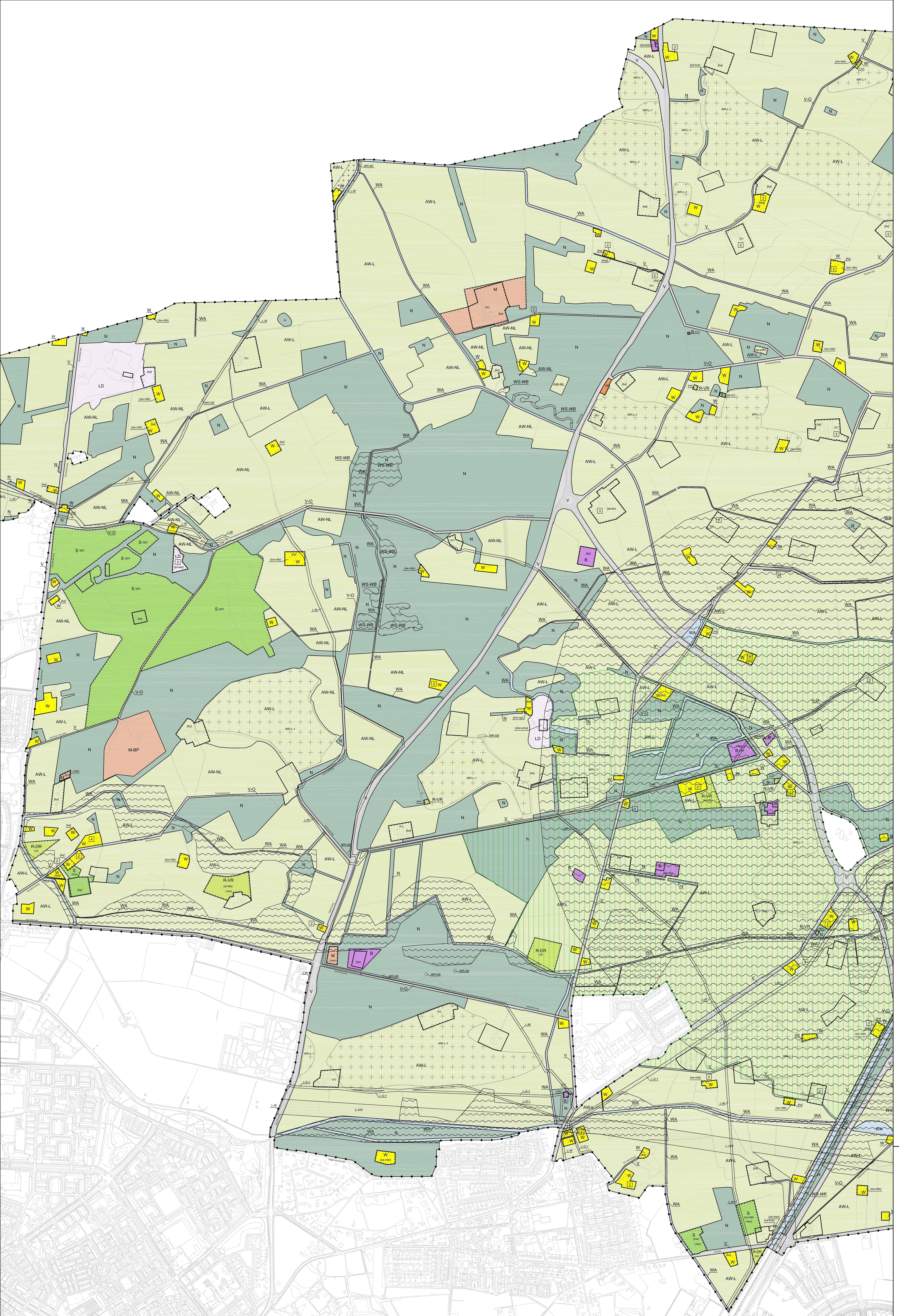
- Bescherming van flora en fauna (b);
- Veiligheid van het luchtverkeer (c);
- Volksgezondheid of openbare veiligheid (d).

4. Een deel van deze soorten zijn ondergebracht in categorie 5 van de 'Aangepaste lijst van jaarrond beschermde vogelnesten' (Ministerie van LNV, 2009). Hoewel het onderbrengen van deze soorten op deze lijst anders doet vermoeden is de vaste rust- en verblijfplaats van deze vogels niet jaarrond beschermd. Dit betreffen namelijk vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor gebroed hebben of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats is gegaan, zich elders te vestigen.

verbeelding

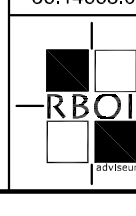
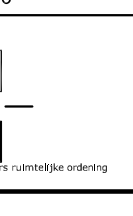

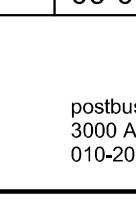


gemeente			
Deventer			
Buitengebied			
			
identificatie	planestatus	tekening	
NL.IMKO.0150.0125-0201	aanv	schaal	1:15000
		afmeting	500x1420
projectnummer	12-02-2010	voorstadium	1
	06-09-2011	ontwerp	11
3C.14026.01	06-06-2012	vastgesteld	04WS-BPL
		postbus 150	3900 AD Roermond
		016018050	info@roermond.nl
		www.roermond.nl	relatie
			04WS-BPL
			04WS-BPL



Deventer
Buitengebied

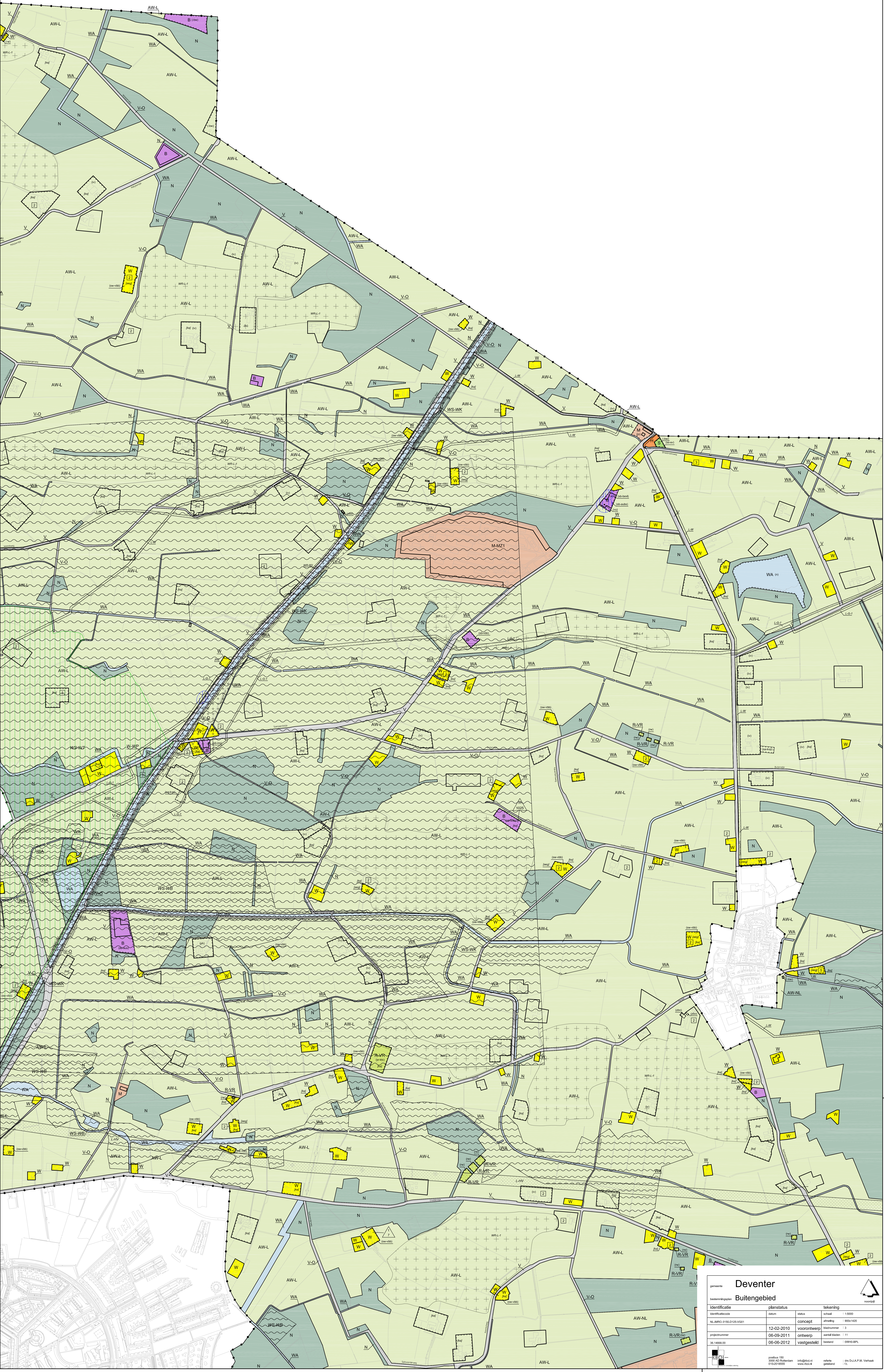
identificatie	planstatus	tekening
identificatie	aan	schaal : 1:5000
NL.IMRO.01503.015-001	concept	afmeting : 800x1420
projectnummer	12-02-2010	voornummer : 2
3C.1402.01	06-09-2011	ontwerp
	06-06-2012	vastgesteld

postbus 150
 3900 AD Roermond
 0160319500

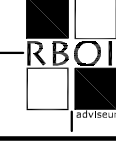
info@rijksrwa.nl
 www.rijksrwa.nl

relatie
 presentatie : drs D.J.A.M. Verhaar
 : 745

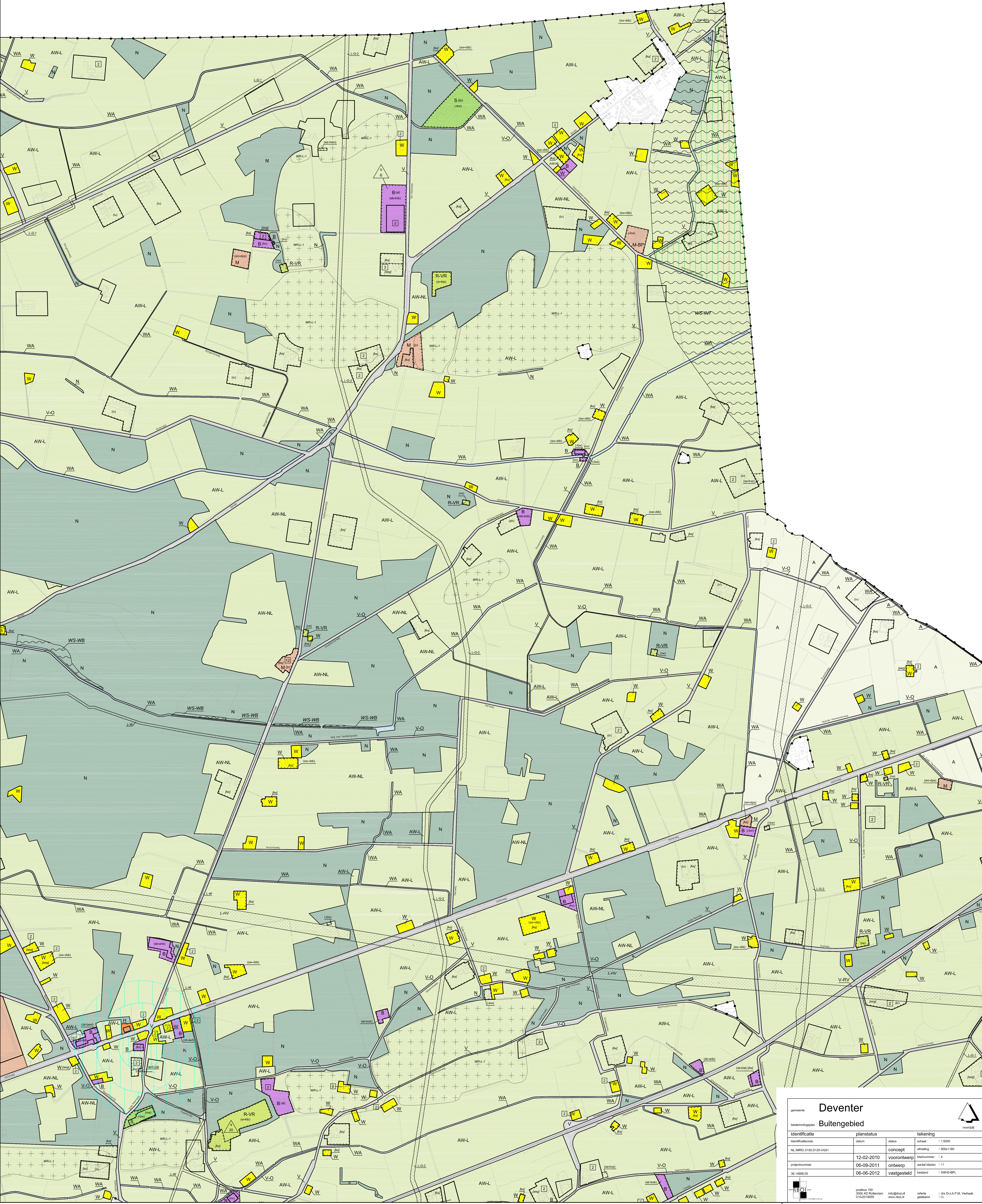


Deventer
Buitengebied

identificatie	planestatus	tekening
identificatie	datum	schaal 1:1500
NL.IMRC.0150.D125-V01	12-02-2010	afmeting 800x1420
projectnummer	06-09-2011	voorstelnummer 3
30.14026.01	06-06-2012	ontwerp nummer 11
		vastgesteld bestand 04WB-BPL


 postbus 150
 3900 AD Roermond
 0160310500
 info@rc.nl
 www.rc.nl

relatie
 gemaal
 : drs D.J.A.M. Vanhaak
 : 15



gemeente **Deventer**
 bestemmingsplan **Buitengebied**


identificatiecode: NL.IMRO.0150.D125-V1501
 planstatus: 12-02-2010
 status: concept
 datum: 06-09-2011
 tekening: 1:15000
 schaal: 1:900x1500
 bladnummer: 4
 aantal bladen: 11
 bestand: 00W10-BPL

postbus 150
 3600 AD Roostendam
 01602018555

info@bol.nl
 www.bol.nl

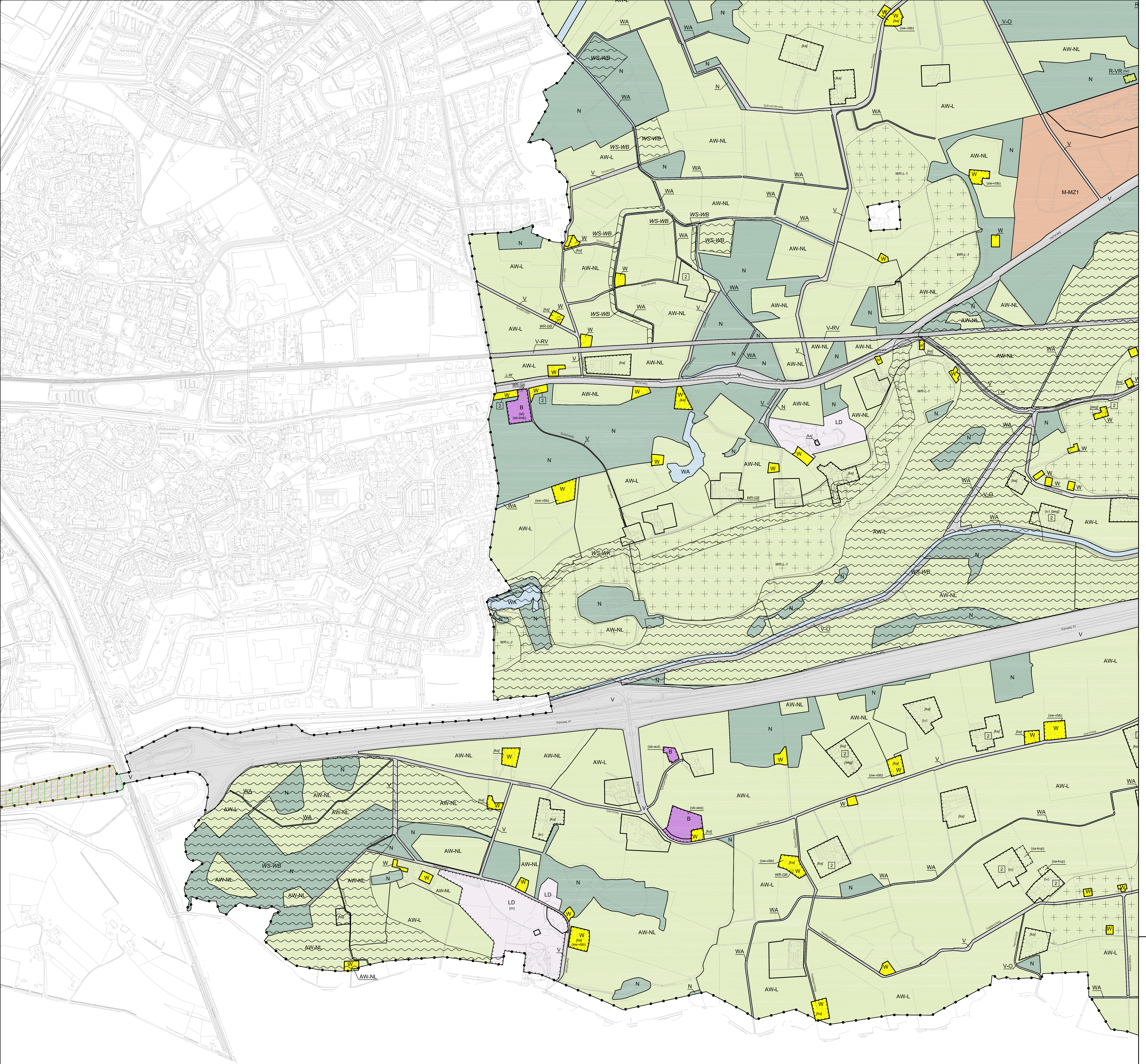
infectie
 gebieds

drs D.J.A.P.M. Verhaar
 1:1





gemeente		Deventer		
bestemmingsplan		Buitengebied		
identificatie	planstatus	tekening		
identificatiecode	datum	status	schaal	1:5000
NL.IMRO.0150.D125-VG01		concept	afmeting	1000x000
	12-02-2010	voorontwerp	bladnummer	5
projectnummer	06-09-2011	ontwerp	aantal bladen	11
36.14966.00	06-06-2012	vastgesteld	bestand	0W10-BPL
		postbus 150 3900 AD Bollenkam 010-2018555		
		info@rboi.nl www.rboi.nl		referentie : drs D.J.A.P.M. Verhaak getekend : T.L.



gemeente **Deventer**

bestemmingsplan **Buitengebied**

identificatiecode NL.IMRO.0150.D125.VG01

planstatus 12-02-2010

datum 06-09-2011

06-06-2012

status concept

voorstudie

ontwerp

vastgesteld

schaal 1:15000

afmeting 900x1000

bladnummer 6

aantal bladen 11

bestand owwb-BPL

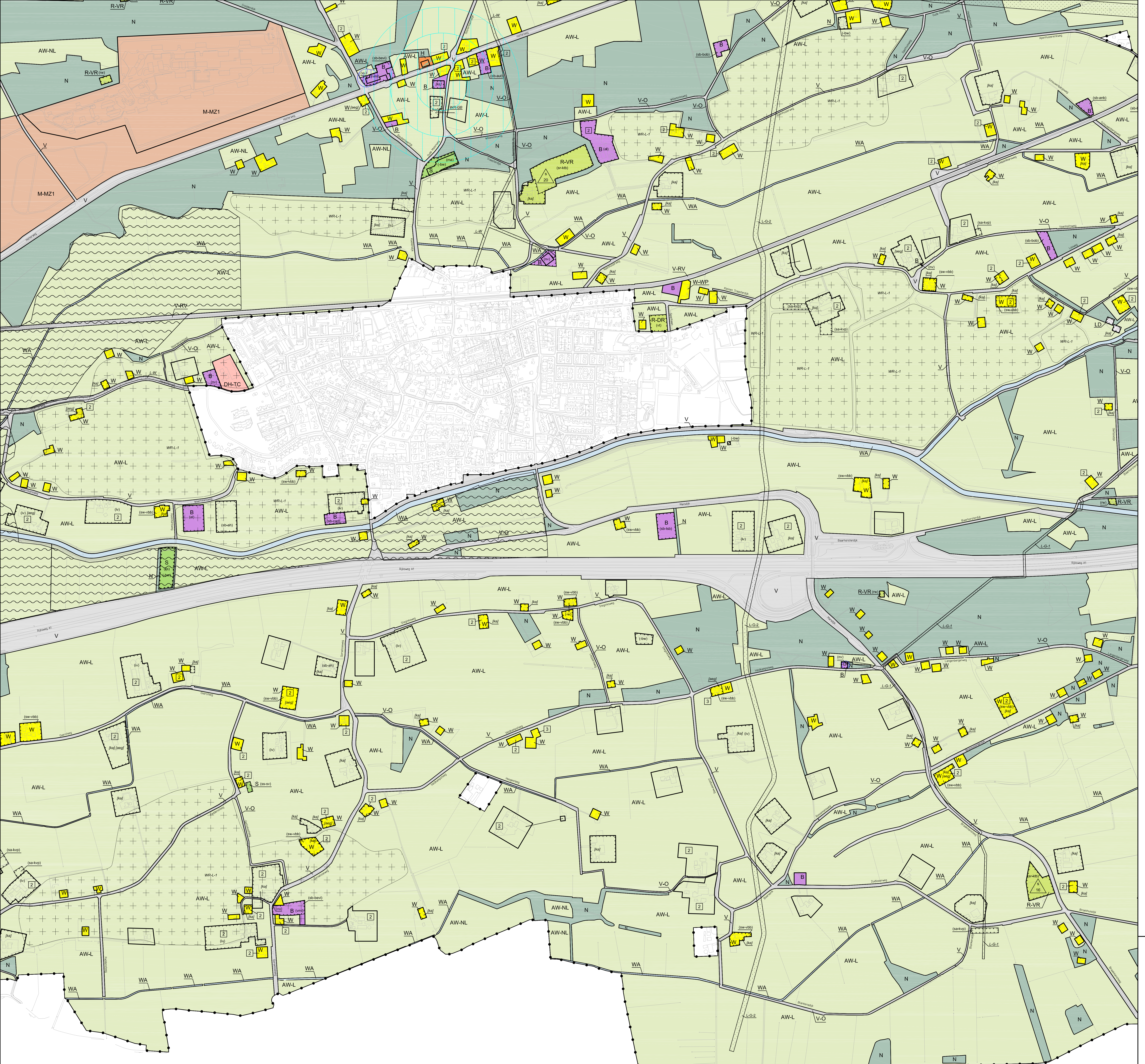
postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-0115555


info@rbo.nl
www.rbo.nl

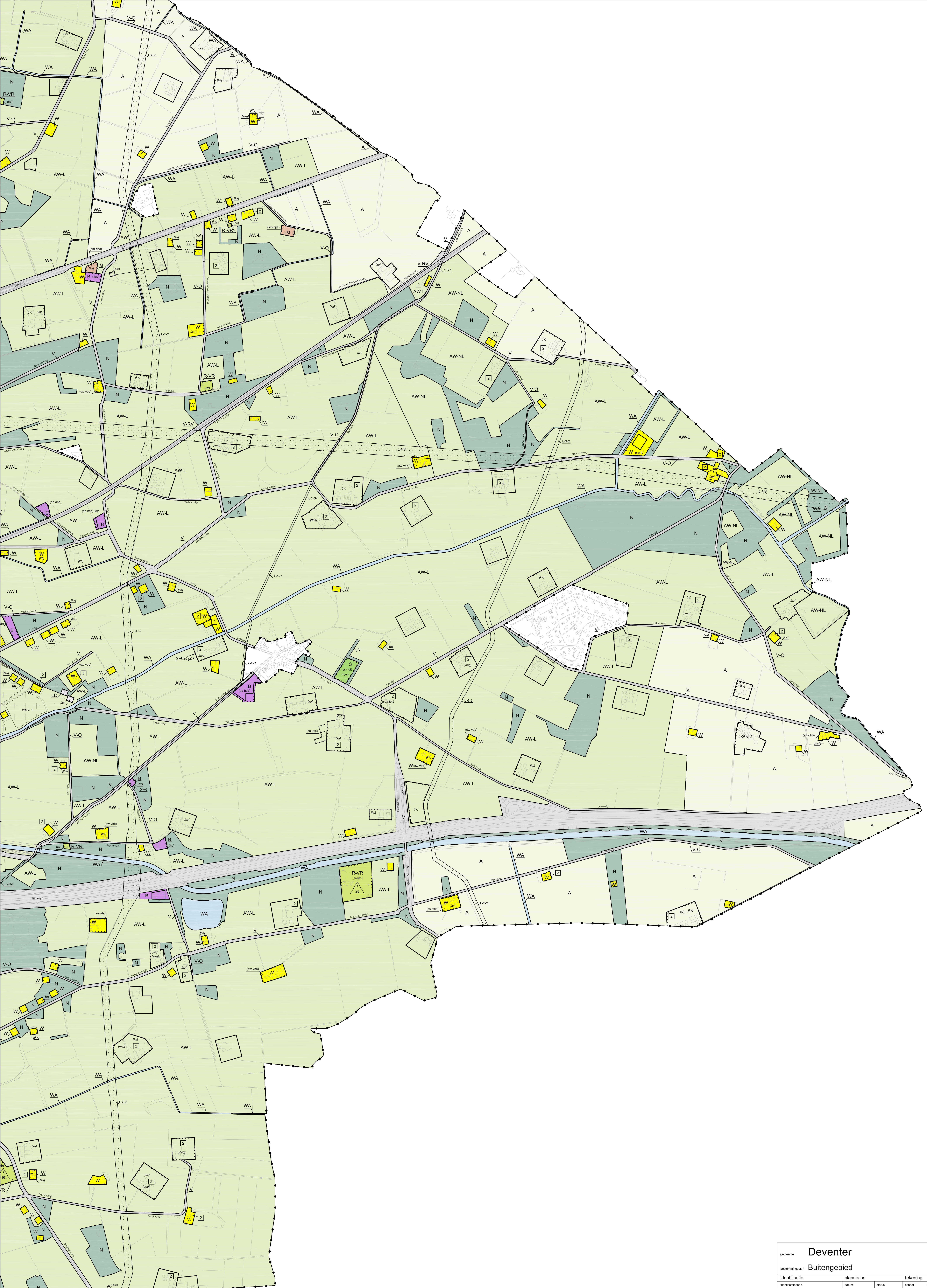
refereentie : drs D.J.A.M. Verhaar
griekberg 115

noompilij





gemeente		Deventer			
bestemmingsplan		Buitengebied			
identificatiecode	planstatus	status	schaal	1:5000	
NL.IMRO.0150.D125-VG01	concept	afmeting	900x1000		
projectnummer	12-02-2010	voortwerp	bladnummer : 7		
36.14668.00	06-09-2011	ontwerp	aantal bladen : 11		
	06-06-2012	vastgesteld	bestand : 01H9-BPL		
postbus 150 3900 AD Rommendam 016-2918555		info@rbo.nl www.rbo.nl	referentie getekend : G.J.A.P.M. Verhaar 1:1		



gemeente **Deventer**

bestemmingsplan **Buitengebied**

identificatie planstatus tekening

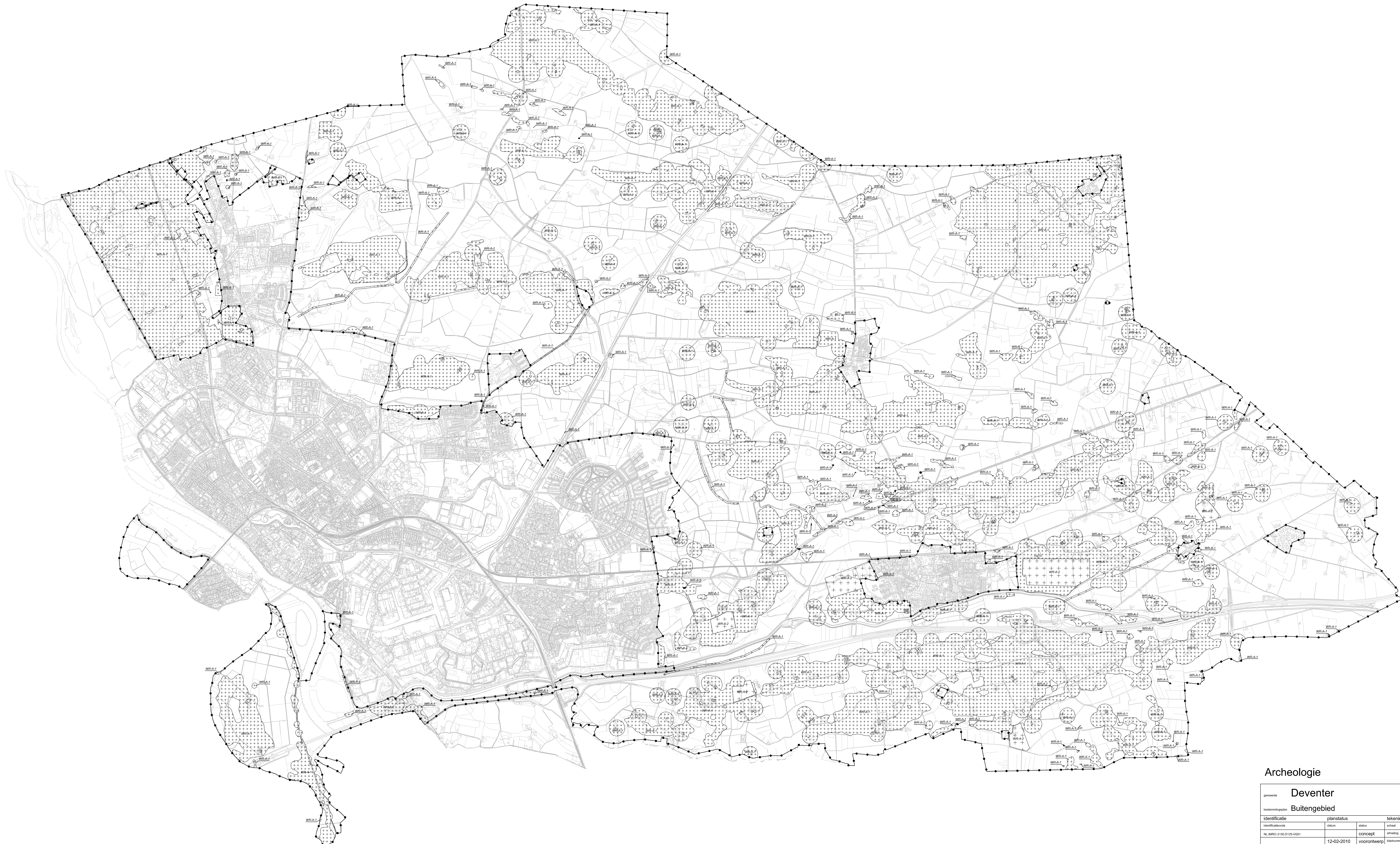
identificatiecode	datum	status	schaal
NL.IMRO.0150.D125-V001	12-02-2010	concept	1:900x1200
projectnummer	06-09-2011	voortwerp	bladnummer
36.14665.00	06-06-2012	ontwerp	aantal stadia : 11
		vastgesteld	bestand : 00W46PL

postbus 150
 3800 AD Putten
 016-3018555

info@rbo.nl
 www.rbo.nl

ref:nl
 getekend

dts D.J.A.P.M. Verhaak
 1:1



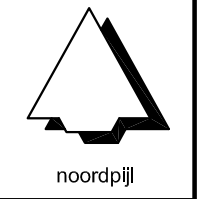
Archeologie

gemeente **Deventer**

bestemmingsplan **Buitengebied**

identificatie	plaanstatus	tekening
identificatiecode	datum	status
NL.IMRO.0190.D125.V001	12-02-2010	concept
plaannummer	06-09-2011	ontwerp
136 14088.00	06-06-2012	vastgesteld

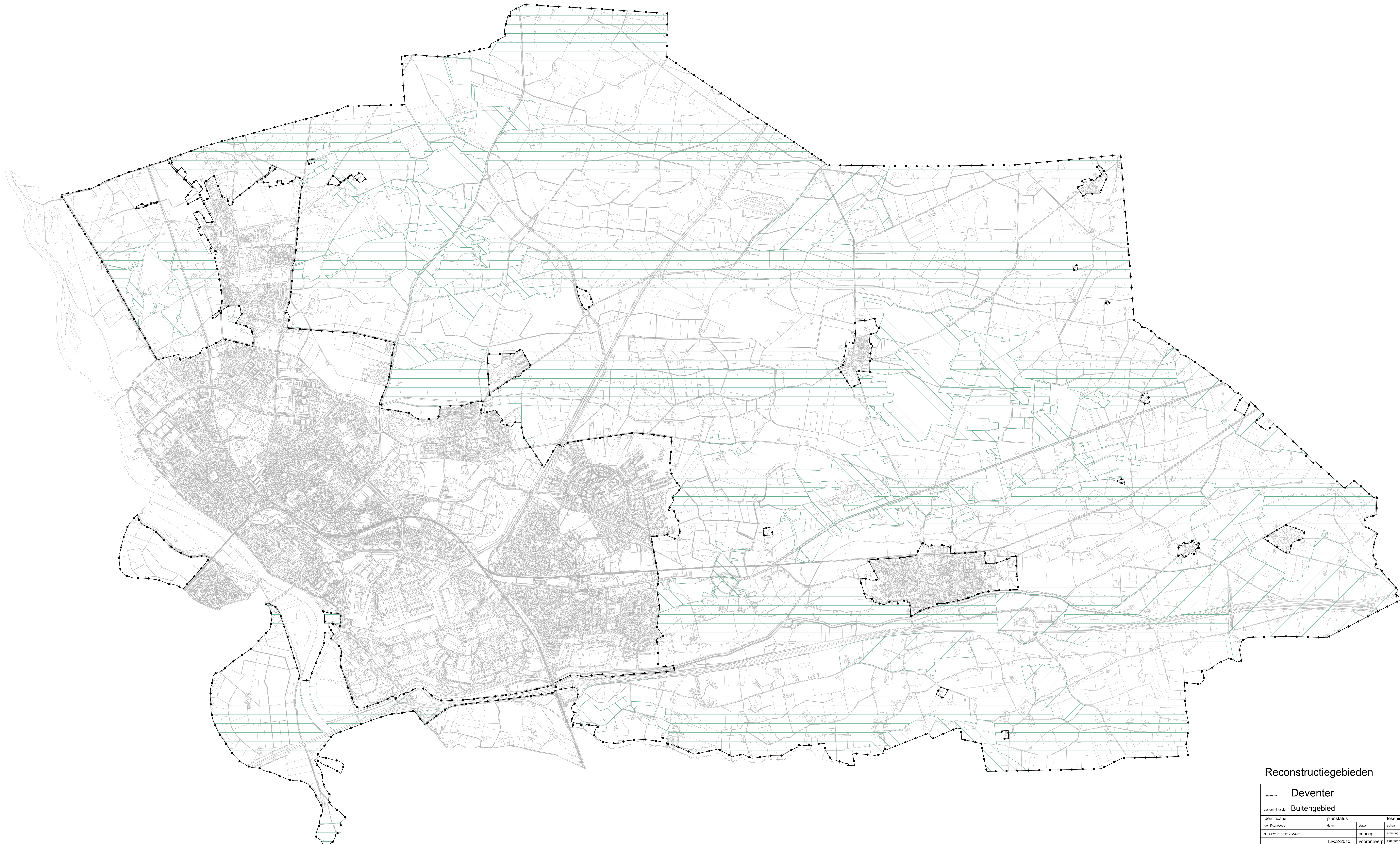

 postbus 150
 5000 AD Roermond
 070-2010505



noord

schaal : 1:15000
 afmeting : 1420x870
 bladzijde : 9
 aantal bladen : 11
 bestand : 00W1-BPL

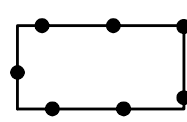
info@pau.nl
 www.pau.nl
 referentie : drs D.J.A.M. Verhaak
 gnr: 14



Reconstructiegebieden

gemeente Deventer			
bestemmingsplan Buitengebied		noord	
identificatie	planstatus	status	tekening
identificatiecode	datum	schied	schied : 1:5000
NL.IMRO.0150.D125.V001	12-02-2010	concept	afmeting : 1420x870
projectnummer	06-09-2011	voorstudie	bladnummer : 10
135 14068.00	06-06-2012	ontwerp	aantal bladen : 11
		vastgesteld	bestand : 04W0-BPL
		postbus 150 5200 AD Rotterdam 010-2010505	info@nd.nl www.nd.nl
		refereentie	09-03-2011 D-J.A.P.M. Verhaak 14

Plangebied



Bestemmingen

A Agrarisch	N Natuur
AW-L Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	R-DR Recreatie - Dagrecreatie
AW-NL Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden	R-VR Recreatie - Verblijfsrecreatie
B Bedrijf	S Sport
DH-TC Detailhandel - Tuincentrum	V Verkeer
H Horeca	V-O Verkeer - Onverhard
LD Landhuis	V-RV Verkeer - Railverkeer
M Maatschappelijk	WA Water
M-BP Maatschappelijk - Begraafplaats	W Wonen
M-MZ1 Maatschappelijk - Militaire zaken 1	W-WP Wonen - Woonwagenstandplaats

Dubbelbestemmingen

L-G-1	Leiding - Gas - 1
L-G-2	Leiding - Gas - 2
L-HV	Leiding - Hoogspanningsverbinding
L-W	Leiding - Water
WR-A-1	Waarde - Archeologie - 1
WR-A-2	Waarde - Archeologie - 2
WR-A-3	Waarde - Archeologie - 3
WR-BD	Waarde - Beschermd dorpsgezicht
WR-GB	Waarde - Groeiplaats boom
WR-L-1	Waarde - Landschap - 1
WS-INT	Waterstaat - Intrekgebied
WS-RVR	Waterstaat - Ruimte voor de rivier
WS-WB	Waterstaat - Waterbergingsgebied
WS-WK	Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone - industrie
	milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
	milieuzone - waterwingebied
	reconstructiewetzone - extensiveringsgebied
	reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied
	reconstructiewetzone - verwevingsgebied
	veiligheidszone
	vrijwaringszone - molenbiotop 100
	vrijwaringszone - molenbiotop 200
	vrijwaringszone - molenbiotop 300

Funcieaanduidingen

(af)	agrarisch loonbedrijf
(-bw)	bedrijfswoning uitgesloten
(ds)	dierenasiel
(gm)	gemaal
(gt)	glastuinbouw
(go)	golftbaan
(h)	horeca
(hv)	hovenier
(is)	ijsbaan
(iv)	intensieve veehouderij
(jo)	jeugdopvang
(m)	maatschappelijk
(ma)	manege
(n)	natuur
(nb)	nutsbedrijf
(nv)	nutsvoorziening
(pb)	paardenhouderij
(rw)	recreatiewoning
(re)	religie
(sa-kyp)	specifieke vorm van agrarisch - kuilvoerplaten
(sa-meo)	specifieke vorm van agrarisch - mestopslag
(sa-pdb)	specifieke vorm van agrarisch - paardenbak
(sb-amb)	specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf
(sb-ah)	specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf
(sb-auf)	specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf

Funcieaanduidingen

(sb-aubs)	specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf, autosloopbedrijf, autoverkoop en autogarage
(sb-aes)	specifieke vorm van bedrijf - autoparkeer en stallingsbedrijf
(sb-aus)	specifieke vorm van bedrijf - autosloopbedrijf
(sb-bevi)	specifieke vorm van bedrijf - bevi
(sb-bbb)	specifieke vorm van bedrijf - bosbouwbedrijf
(sb-bob)	specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf
(sb-cad)	specifieke vorm van bedrijf - chemisch afval depot
(sb-hvb)	specifieke vorm van bedrijf - houtvezelbedrijf
(sb-iris)	specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf
(sb-lmb)	specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf
(sb-om)	specifieke vorm van bedrijf - opslag meststoffen
(sb-sch)	specifieke vorm van bedrijf - schoonmaakbedrijf
(sb-ttb)	specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf
(sb-vvb)	specifieke vorm van bedrijf - voormalig bedrijfsbebouwing
(sb-wvb)	specifieke vorm van bedrijf - waterwinbedrijf
(sm-dps)	specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpension
(sm-int)	specifieke vorm van maatschappelijk - internaat
(sm-vgr)	specifieke vorm van maatschappelijk - vergaderruimte
(sr-ka)	specifieke vorm van recreatie - kampeertrein a
(sr-kb)	specifieke vorm van recreatie - kampeertrein b
(sr-kc)	specifieke vorm van recreatie - kampeertrein c
(ss-hdt)	specifieke vorm van sport - hondendressuurterrein
(ss-sv)	specifieke vorm van sport - schietvereniging
(sw-ld)	specifieke vorm van wonen - landhuis
(sw-vbb)	specifieke vorm van wonen - voormalig bedrijfsbebouwing
(vml)	verkooppunt motorbrandstoffen met lpg
(vt)	volkstuint
(vu)	vulpunt lpg
(-w)	wonen uitgesloten
(zbo)	zorgboerderij

Bouwvlak

	Bouwvlak
--	----------

Bouwaanduidingen

[aeg]	aaneengebouwd	[sba-ama]	specifieke bouwaanduiding - afwijkende maten
[ka]	karacteristiek	[sba-tov]	specifieke bouwaanduiding - teelt ondersteunende voorzieningen

Maatvoeringsaanduidingen

	maatvoeringsvlak		
	maximum oppervlakte (m2)		maximum hoogte buitenopslag
	maximum aantal caravans		
	maximum aantal kamers		
	maximum aantal wooneenheden		

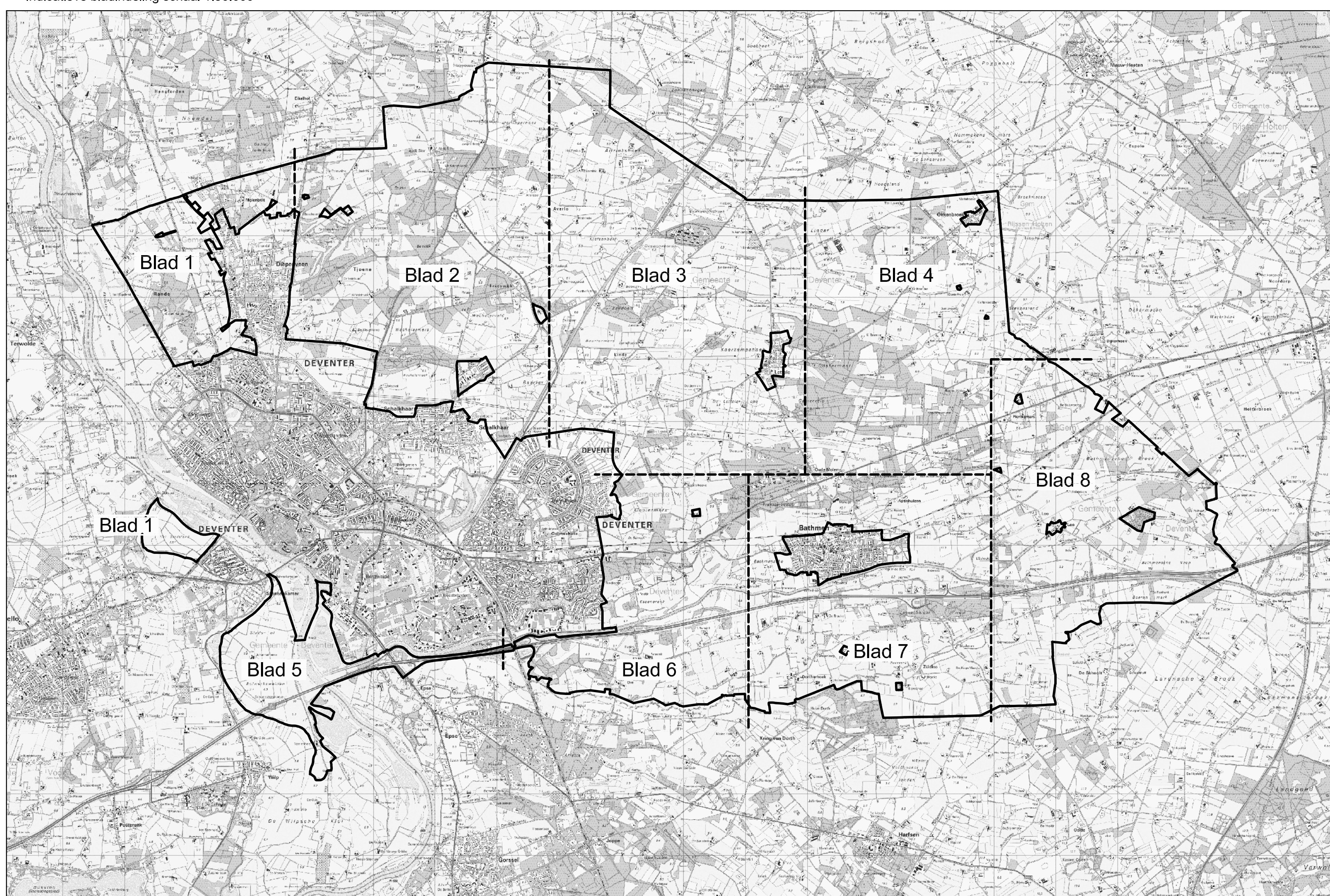
Figuren

relatie

Verklaringen

topografische gegevens

Indicatieve bladindeling schaal 1:50.000



gemeente Deventer			
bestemmingsplan Buitengebied			
identificatie	planstatus	tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal : n.v.t.
NL.IMRO.0150.D125-VG01		concept	afmeting : 650x870
projectnummer	12-02-2010	voortwerp	bladnummer : 11
36.14668.00	06-09-2011	ontwerp	aantal bladen : 11
	06-06-2012	vastgesteld	bestand : 0WH3-REN
		postbus 150 3000 AD Rotterdam 010-2018555	info@rbo.nl www.rbo.nl referentie : drs D-J.A.P.M. Verhaak getekend : E.L.

Colofon

Uitgave: gemeente Deventer, eenheid Ruimte & Samenleving, duster Expertisecentrum
team: Ruimtelijk Ontwerp & Beheer
Ontwerp: Morskieft ontwerpers van visuele identiteit, Enter
Afwerking en Lay-Out: Océ Business Services

oktober 2009