

Buitengebied Deventer, Essenhuizerweg 2

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke onderbouwing	13
3.1	Beleidskaders	13
3.2	Cultuurhistorie en monumenten	14
3.3	Archeologie	16
3.4	Milieu-aspecten	19
3.5	Leidingen en kabels	21
3.6	Waterhuishouding	21
3.7	Mobiliteit	21
Hoofdstuk 4	Planopzet en juridische aspecten	23
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	29
Bijlagen bij de toelichting		31
Bijlage 1	Erf- en landschapsplan	33
Planregels		35
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	37
Artikel 1	Begrippen	37
Artikel 2	Wijze van meten	52
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	55
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	55
Artikel 4	Wonen	58
Artikel 5	Waarde - Archeologie - 3	62
Artikel 6	Waarde - Archeologie - 4	65
Artikel 7	Waterstaat - Intrekgebied	68
Hoofdstuk 3	Algemene regels	69
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	69
Artikel 9	Algemene bouwregels	70
Artikel 10	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	72
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	73
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	74
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	75
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	76

Artikel 15	Overige regels	78
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	79
Artikel 16	Overgangsregels	79
Artikel 17	Slotregel	80

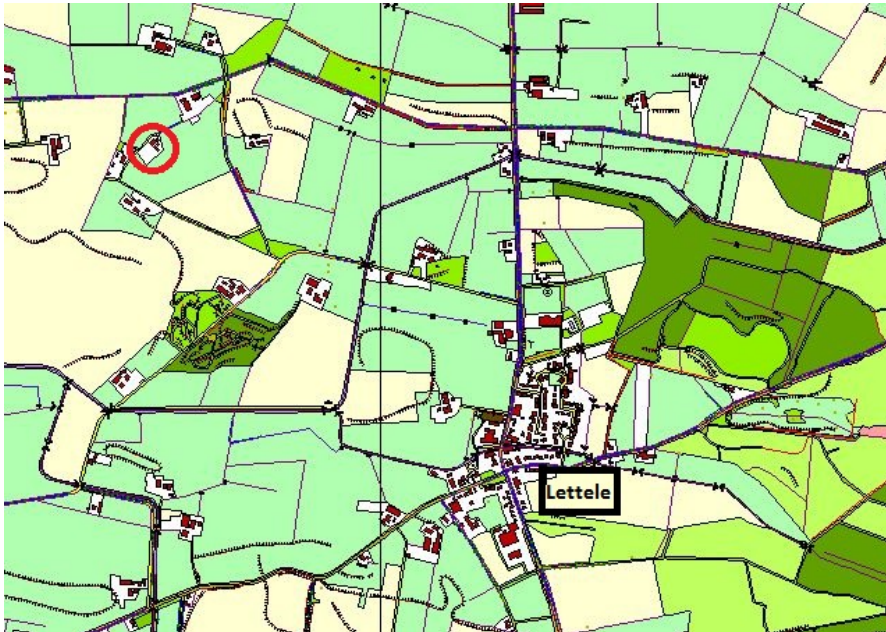
Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Algemeen

Bij de gemeente Deventer is op 23 september 2015 een aanvraag om wijziging van het bestemmingsplan ontvangen. De aanvraag voorziet in splitsing van de karakteristieke woning op het perceel Essenhuizerweg 2 naar in totaal twee woningen.

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



Globale ligging plangebied 'Buitengebied Deventer, Essenhuizerweg 2'

Plangebied

Het perceel Essenhuizerweg 2 ligt aan de Essenhuizerweg ten noordwesten van Lettele. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie K, nummer 0313.



Kadastrale kaart van de Essenhuizerweg en omgeving

Planologische regiem

Voor bovengenoemd perceel geldt straks het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' dat momenteel nog in procedure is en tot en met 25 november 2015 als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Het beoogde plan is in strijd met dit ontwerp-bestemmingsplan. Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' de bestemming 'Wonen'. Op gronden met de bestemming 'Wonen' mag, tenzij anders in aangeduid, één woning per bouwvlak worden gebouwd. Het splitsen van de bestaande woning in twee zelfstandige woningen is hiermee in strijd.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' geeft het college de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in splitsing van karakteristieke panden, waarmee het behoud van de karakteristieke waarden van de betreffende panden gestimuleerd wordt. Het voorliggende initiatief voldoet aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid, waardoor medewerking aan dit initiatief mogelijk is.

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt de splitsing van de woning Essenhuizerweg 2 in twee zelfstandige woningen juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven, de uitgangssituatie op de locatie en het voorgenomen (bouw)plan. In hoofdstuk 3 volgt de ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor dit plan relevante beleidskaders en de zogeheten randvoorwaarden zoals archeologie, water en milieuhygiënische aspecten. Op basis van deze onderbouwing wordt duidelijk gemaakt waarom de voorgenomen ontwikkeling acceptabel is. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de planopzet en de juridische aspecten nader toegelicht. Hoofdstuk 5 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Huidige situatie

Het plangebied wordt gevormd door het perceel Essenhuizerweg 2. Op het erf staan een woning en drie vrijstaande bijgebouwen. Een kapschuur van 100 m², een kleine schuur van 48,7 m² en een grote schuur van 136 m². De schuren zijn asbestvrij en in redelijk goede staat. De volumes en verschijningsvormen zijn passend bij deze typisch kleinschalige Sallandse hoeve. Het erf is voor het grootste gedeelte onverhard.

Het erf ligt te midden van grote percelen die bedoeld zijn voor agrarisch gebruik.



Luchtfoto en foto ligging Essenhuizerweg 2

De woning is een voormalige boerderij van het type hallenboerderij. De boerderij is in 1919 gebouwd. De deel van de boerderij is een aantal jaren geleden verbouwd voor inwoning (bouwvergunning 2021575 verleend op 15 jan. 2003). De woning heeft een inhoud van ca. 1600 m³.



Enkele foto's van de bestaande situatie

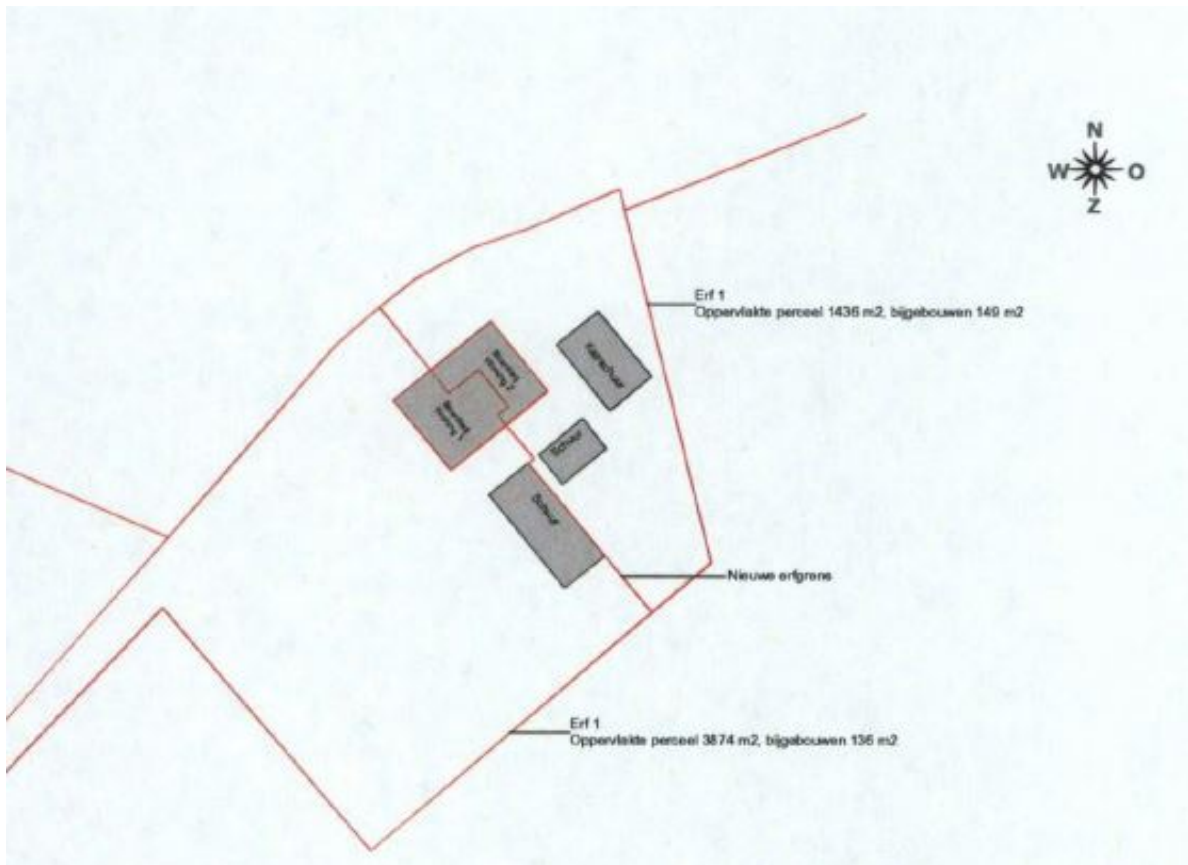
Toekomstige situatie

Het beoogde plan behelst de splitsing van de aanwezige woning met inwoning in twee zelfstandige woningen. Functioneel verandert er dan ook vrijwel niets.

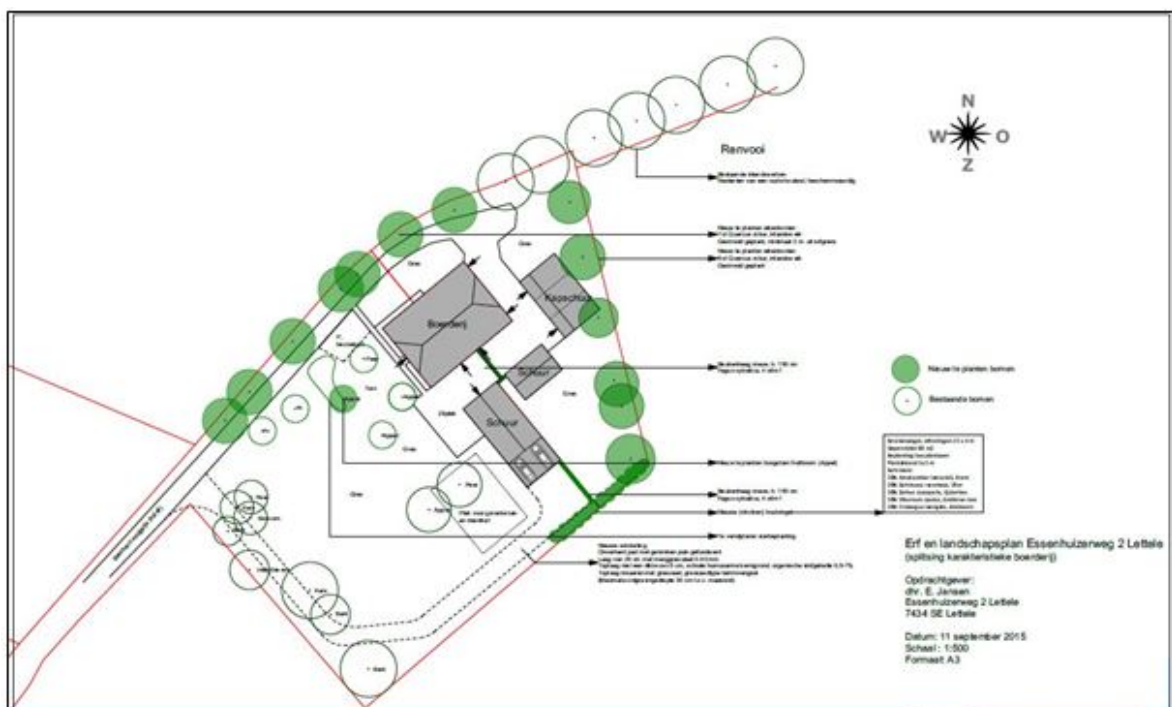
Ook fysiek verandert er niets aan het uiterlijk van de boerderij. De noodzakelijke aanpassingen om twee zelfstandige wooneenheden te creëren vinden intern plaats, waarbij enkele huidige doorgangen en gezamenlijke ruimtes worden dichtgezet respectievelijk gesplitst. De karakteristieke waarden van de boerderij worden dan ook niet aangetast door deze splitsing.

Het bestaande (woon)erf blijft grotendeels intact. De noodzakelijke aanpassingen om het perceel te kunnen splitsen in twee zelfstandige percelen zijn zeer beperkt. Op een tweetal plekken wordt een beukenhaag geplant die dienst zal doen als erfafscheiding en aan de voorzijde van het erf wordt een nieuwe onverharde ontsluiting aangelegd, zodat de auto's in de bestaande schuur kunnen worden geparkeerd. Dit onverharde pad met puinfundatie zal worden afgedekt met een schrale humusarme bermgrond die zal worden ingezaaid met graszaad van het type bemmengsel, waardoor het pad staks slechts als karrespoor zichtbaar zal zijn in het landschap.

g 2



Splitsing erf kadastraal



Erf- en inrichtingsplan Essenhuizerweg 2 (in de bijlage is een leesbare versie van deze tekening opgenomen)

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

Inleiding

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

3.1 Beleidskaders

Rijksbeleid

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

Provinciaal beleid

De beleidsrichtlijnen uit de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' en daarmee ook in de 1e herziening. In beide bestemmingsplannen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt karakteristieke panden te splitsen in meerdere wooneenheden, indien dat bijdraagt aan het behoud en de versterking van de karakteristiek van het betreffende pand.

Deze wijzigingsbevoegdheid sluit aan op de provinciale ambitie de verscheidenheid en identiteit van (binnen-) stedelijke kwaliteit en mooie landschappen in het buitengebied te behouden en te versterken, door o.a. in te zetten op het behoud en het versterken van cultureel erfgoed (monumenten, industrieel en agrarisch erfgoed).

Of en op welke wijze sprake is van behoud en herstelt van de karakteristiek waarden van het pand en daarmee het agrarische erfgoed wordt nader beschreven en gemotiveerd in paragraaf 3.2 'Cultuurhistorie en monumenten'.

Ligging in een intrekgebied van een drinkwaterwinning

Het plangebied ligt in een intrekgebied van een drinkwaterwinning. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op verontreiniging van het grondwater. Drinkwatervriendelijke functies worden gestimuleerd en voor de overige functies wordt een restrictief beleid gevoerd. Het provinciale grondwaterbeschermingsbeleid voor de drinkwaterwinning is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel 2009. De regels omtrent grondwaterbescherming zijn verwerkt in de Omgevingsverordening Overijssel 2009. Op basis van artikel 2.13.5 uit de Omgevingsverordening mogen in een 'intrekgebied' naast functies die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening ook 'niet-risicovolle functie' worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe. Het realiseren van woningen wordt gezien als een niet-risicovolle functie. Het stand still-principe is erop gericht een verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

Het toevoegen van een tweede (zelfstandige) woning binnen de bestaande bebouwing is in overeenstemming met het stand still-principe. Het risico op grondwaterverontreiniging neemt door het toevoegen van een tweede woningen niet toe. De grondwaterkwaliteit zal niet verslechteren en ook de

risico's op verontreiniging van het grondwater worden niet vergoet.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' en 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'

Cultuurhistorie

Onderdeel van het gemeentelijk beleid voor het buitengebied is het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, erven en ensembles. Het betreft zowel monumenten als karakteristieke panden. De gemeente Deventer heeft 'het Oversticht' gevraagd een inventarisatie naar de karakteristieke panden uit te voeren en om een voorstel te doen voor actualisatie van gemeentelijke monumenten. Dit heeft geresulteerd in het document 'karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten' (november 2009). Op de verbeelding in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' zijn de karakteristieke panden en monumenten voorzien van een aanduiding. Het perceel Essenhuizerweg 2 is in het bestemmingsplan 'Buitengebied, Deventer' niet voorzien van een aanduiding karakteristiek, omdat het erf op basis van de inventarisatie van het Oversticht niet als karakteristiek was aangeduid. In februari 2015 heeft een herwaardering van het erf en de woning plaatsgevonden. Op basis van deze herwaardering is de woning Essenhuizerweg 2 als nog als karakteristiek aangemerkt. In de 1e herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' is deze herwaardering verwerkt door aan het perceel Essenhuizerweg 2 de aanduiding 'karakteristiek' toe te kennen.

Om het behoud van de karakteristieke panden en erven te kunnen waarborgen en te stimuleren, zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' en ook in de 1e herziening de volgende wijzigingsregels opgenomen:

1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van extra woningen in monumenten en karakteristieke panden die hoofdgebouwen zijn.
2. 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.

Het voorliggende wijzigingsplan, dat voorziet in de mogelijkheid een extra woning te realiseren door de bestaande karakteristieke woning op te splitsen twee woningen, past binnen dit beleid. De draagkracht voor het behoud van de karakteristieke boerderij wordt door het realiseren van een extra woning in het pand vergroot. Dit is uiteindelijk positief voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

3.2 Cultuurhistorie en monumenten

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

Gemeentelijke en/of Rijksmonumenten

Op het erf Essenhuizerweg 2 zijn geen monumenten gelegen.

Cultuurhistorische waarden

In september 2009 heeft het Oversticht in opdracht van de gemeente Deventer het buitengebied onderzocht op de aanwezigheid van karakteristieke panden. Het erf Essenhuizerweg 2 is daarbij als 'niet karakteristiek' aangemerkt.

Op verzoek van de eigenaar, die de boerderij wil kunnen splitsen, is op 6 februari 2015 het erf bezocht door een deskundige van Monumentenzorg Deventer om het opnieuw te beoordelen.

Beoordeling en beschrijving van de karakteristiek

Het erf ligt aan het einde van de Essenhuizerweg (de doorgaande weg is als gevolg van ruilverkaveling verloren gegaan maar is in het landschap nog herkenbaar) in een oud cultuurlandschap. De bouwmassa van de boerderij is nog gaaf maar het metselwerk is gereinigd en de voegen zijn vernieuwd. Ook is het rieten dak in het verleden gewijzigd in een pannendak. De boerderij ligt beeldbepalend in het landschap en waardevol is de ontsluiting aan de kant van de deel. In het achtererfgebied staat een houten kapschuur. Aan de kant van de woning is een aanzet gedaan om een boomgaard te planten. Ook dit past goed in de erfinrichting. De eigenaar is daarnaast bereid mee te denken over hoe de erfinrichting van het erf geoptimaliseerd kan worden.

Monumentenzorg Deventer is van mening dat 'Essenhuizerweg 2' van belang is en karakteristiek kan worden om de volgende redenen:

- *De relatie met het landschap*; de boerderij en de schuur zijn beeldbepalend voor zijn directe omgeving. Het erf ligt in een oud cultuurlandschap.
- *De erfstructuur*; de boerderij, de kapschuur, de ontsluiting en de fruitbomen hebben een logische relatie met elkaar.
- *De erfinrichting*; kan nog verbeterd worden. De eigenaar heeft aangegeven dat hij over de erfinrichting mee wil denken als zijn boerderij gesplitst kan worden.
- *De streekeigenheid*; de hoofdvorm en detaillering zijn kenmerkend voor agrarische bebouwing uit de regio.
- *Herkenbaarheid*; de woning is duidelijk herkenbaar als voormalig agrarische boerderij.

adres	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch. /cult.hist.	totaal	eendoordeel
Essenhuizerweg 2	*	*	*	*	*	0	0	5	wel karakteristiek

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' heeft het perceel Essenhuizerweg 2 dan ook een aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Deze aanduiding biedt de mogelijkheid de bestaande woning te splitsen in twee afzonderlijke woningen.

Beoordeling plan

Door het splitsen van de boerderij in twee wooneenheden blijft de karakteristiek behouden:

- De boerderij is nu al in gebruik als twee woningen dus bouwkundig zijn geen aanpassingen nodig.
- De cultuurhistorische waarden van de boerderij blijven in stand.
- De ramen van de voorgevel worden weer voorzien van luiken.
- De schuren dragen bij aan het erfensemble, met name de kapschuur.
- Bijgebouwen houden hun functie en door de dubbele bewoning worden de schuren intensiever gebruikt.

Monumentenzorg Deventer kan zich vinden in de landschappelijke voorstellen wat betreft inpassing:

- De rij eiken in het verlengde van de Essenhuizerweg wordt doorgetrokken langs het erf. Dit versterkt de oude lijn in het landschap.
- Het erfbegrenzing aan de zuidzijde blijft transparant zodat de fraaie ligging van het erf vanaf de Essenhuizerweg goed zichtbaar blijft.
- De auto's van het voorhuis kunnen in de lange schuur (dwars op de boerderij) worden geparkeerd zonder hierdoor het aanzien van het erf te schaden.

Conclusie

Hoewel het perceel Essenhuizerweg 2 door 'Het Oversticht' niet als karakteristiek is aangemerkt zijn er tijdens een bezoek aan het erf voldoende karakteristieke elementen aangetroffen die een aanduiding 'karakteristiek' rechtvaardigen. Het erf en de bebouwing op het perceel Essenhuizerweg 2 hebben naar aanleiding van deze herwaardering in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Het nu voorliggende plan de woning op het erf te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden draagt bij deze bestaande karakteristiek te behouden en nog verder te versterken. Het voorliggende plan voldoet op deze punten dan ook aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

3.3 Archeologie

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

Archeologische verwachting

In 2013 is een nieuwe archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Deventer opgesteld. De verwachting in deze kaart is opgebouwd uit twee lagen: de fysisch geografische verwachting en de historische verwachting. Uitgangspunt is dat tot de vroege middeleeuwen de mens zich vooral naar het landschap schikte en dat de ontwikkeling van het landschap daarom kan worden gebruikt om de kans op archeologische resten te voorspellen. Vanaf de late middeleeuwen gaat de mens dit landschap steeds meer naar zijn hand zetten, waardoor een zuiver fysisch deterministisch model niet meer volstaat. Daarom is op basis van historische bronnen een historische verwachting toegevoegd.

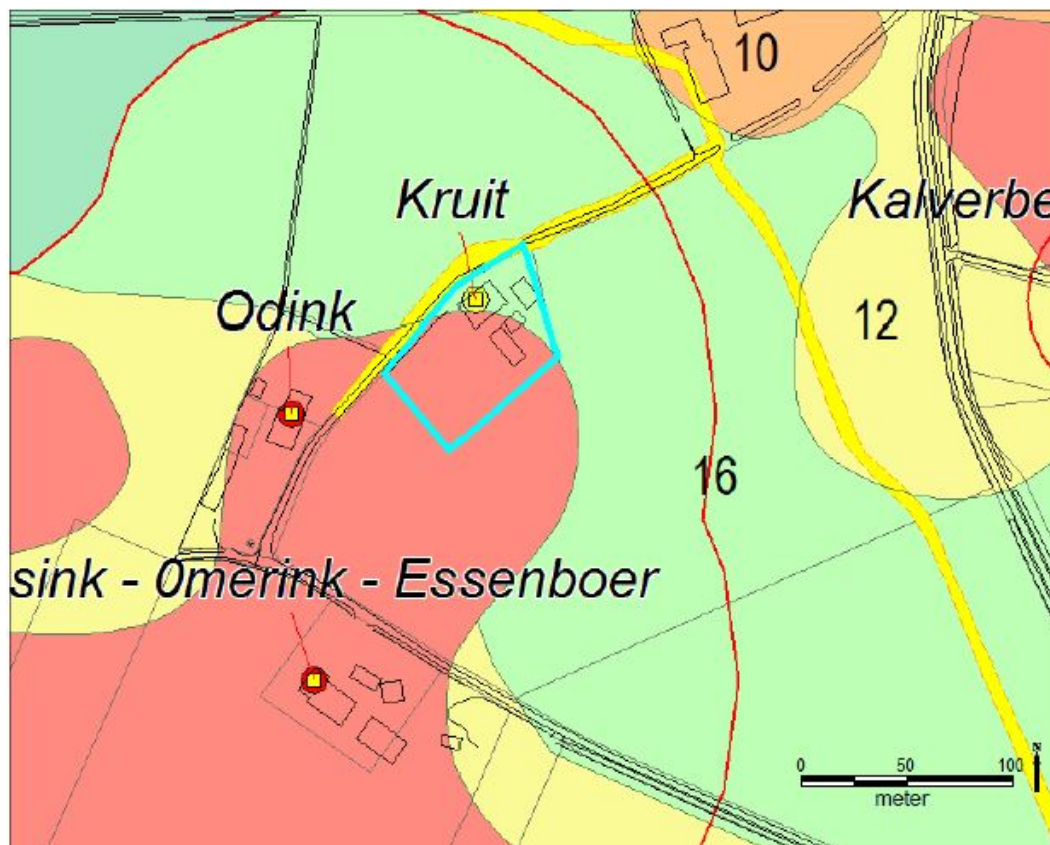
Fysisch geografische verwachting

Het bestemmingsplangebied ligt in een dekzandlandschap op de overgang van een hoge dekzandduin met plaggendek naar een fluviatiele terrasrest met (oud) dekzand.

De hogere delen en de flanken van een dekzandrug waren in de prehistorie geliefde locaties om te verblijven. De dekzandduin heeft dan ook een hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten, zoals bijvoorbeeld erven en grafvelden. Het deel van het bestemmingsplangebied bestaande uit een fluviatiele terrasrest met (oud) dekzand heeft een lage verwachte dichtheid aan archeologische resten.

Voor het gebied van de hoge dekzandduin geldt binnen dit bestemmingsplan dat de eventuele archeologische resten afgedekt worden door een meer dan 50 cm dik plaggendek. Hierdoor zijn de eventueel aanwezige archeologische resten hier vermoedelijk goed geconserveerd. Bodemkundig is het zuidelijke deel van het plangebied enkeerdgrond.

In het noordelijke deel van het bestemmingsplangebied, op het terrein van de fluviatiele terrasrest, ontbreekt dit plaggendek. Hier heeft zich een veldpodzolbodem ontwikkeld. Kenmerk van een veldpodzol is dat deze bodem is gevormd tijdens hoge grondwaterstanden. Deze gronden zijn vroeger voornamelijk gebruikt als weidegronden voor schapen en het steken van plaggen. Ze liggen veelal naast de bouwlanden. Eventueel aanwezige archeologische resten liggen hier vlak onder het maaiveld en zijn daardoor kwetsbaar (geweest) voor bodemingrepen.



Het bestemmingsplangebied op een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart.

Historische verwachting

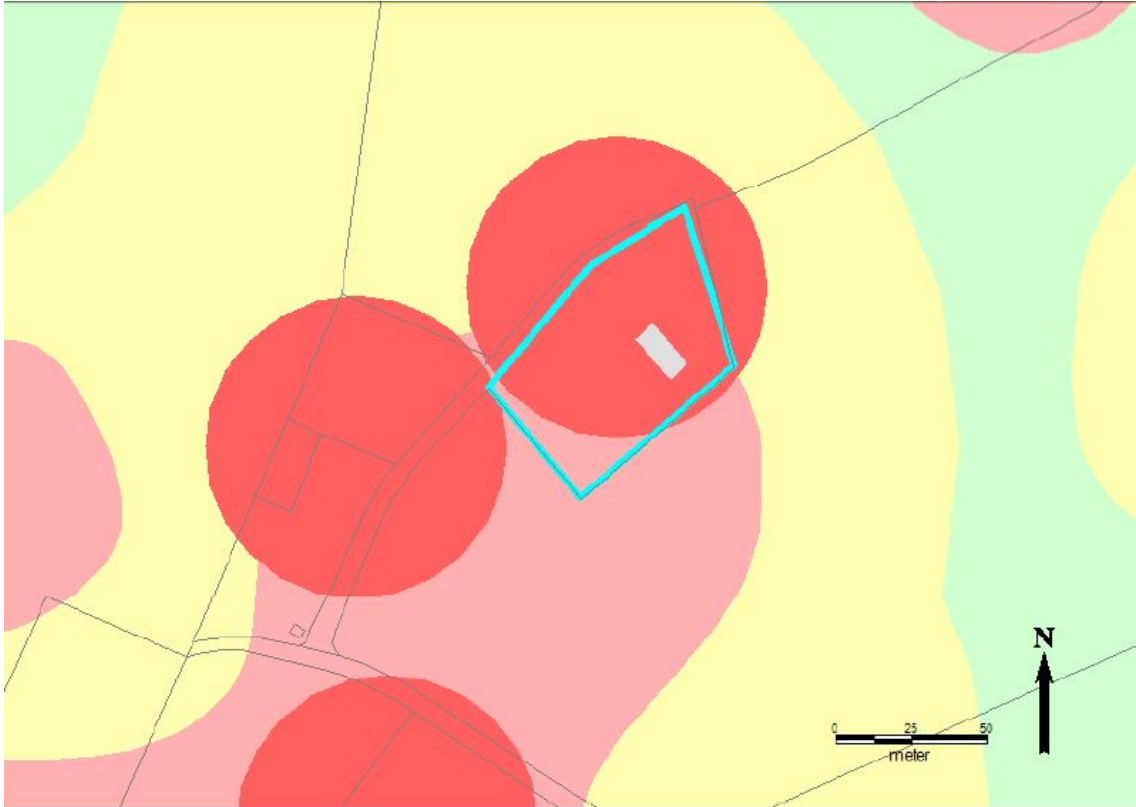
In het bestemmingsplangebied lag de historische boerderij Kruit. De boerderij is vermoedelijk tussen 1500 en 1700 gesticht. Rond erven die tussen 1300 en 1832 ontstonden, is op de verwachtingskaart een buffer van 50 meter gelegd waarin resten van het historische erf verwacht worden.

Een gedetailleerdere beschrijving van de elementen en structuren waaruit de archeologische verwachtingskaart is opgebouwd en de onderbouwing van de hieraan gekoppelde beleidscategorieën is te vinden in de rapportages bij de archeologische verwachtingskaart en de archeologische beleidskaart. Deze rapportages maken daarmee onderdeel uit van de onderbouwing bij dit bestemmingsplan.

De archeologische beleidskaart 2015

In 2015 is op basis van de archeologische verwachtingskaart door de gemeenteraad een beleidskaart vastgesteld. Hierop zijn de verschillende archeologische verwachtingswaarden opgedeeld in zeven beleidscategorieën, met elk een eigen vrijstellingsdiepte en -grens. Een vrijstellingsgrens is de oppervlakte- of dieptemaat die maximaal verstoord mag worden zonder dat hier archeologische voorwaarden aan gesteld worden. Hierbij geldt: hoe hoger de verwachtingswaarde, hoe kleiner de vrijstellingsgrens.

Aan het bestemmingsplangebied zijn de beleidswaarden '0', '3' en '4' toegekend. De tabel met de beleidswaarden is vertaald in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. De beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie, zoals die in dit bestemmingsplan zijn gehanteerd.



Uitsnede uit de archeologische beleidskaart met daarop het bestemmingsplangebied

Waarde-Archeologie 0 (grijs)

Deze gebieden kennen in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming omdat de bodem hier naar verwachting diep verstoord is door de aanleg van stallen. Daarom mag worden aangenomen dat er geen belangrijke archeologische sporen meer aanwezig zijn.

Waarde - Archeologie 3 (roze)

Het deel van het bestemmingsplangebied dat ligt op een hoge dekzandrug met een dik plaggendek kent beleidswaarde '3'. Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m² en 500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij een meldingsplicht wordt aan de vergunning de voorwaarde verbonden dat de start van de werkzaamheden tijdig (2 weken voor de aanvang van de werkzaamheden) wordt gemeld bij de gemeentelijk archeoloog en dat er gelegenheid moet worden geboden tot een waarneming. Zo kunnen tijdens de werkzaamheden van de aannemer eventuele archeologische sporen worden gedocumenteerd.

Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Waarde - Archeologie 4 (rood)

In een zone van 50 m rond het centrale punt van het historische erf wordt beleidswaarde '4' gehanteerd. Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 100 m² en 200 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

3.4 Milieu-aspecten

Beleid

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

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

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

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

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

Bedrijven en milieuzonering

In relatie tot vergunde rechten van omliggende veehouderijen kan qua geurwetgeving gemeld worden dat dit wijzigingsplan geen gevolgen heeft voor de positie of grote van de (bestaande) gevoelige functies binnen het bouwvlak Essenhuizerweg 2. De functiewijziging vormt vanuit geuroptiek geen extra belemmering van vergunde rechten van omliggende bedrijven.

Geluid

Het pand aan de Essenhuizerweg 2 is reeds bestemd als woning en in die zin al geluidgevoelig. De aanduiding voor twee wooneenheden verandert daar niets aan. Daarmee is ook geen sprake van een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder, waardoor verdere toetsing aan deze wet in verband met wegverkeerslawaai of omliggende bedrijven achterwege kan blijven.

Bodem

Het plan betreft geen functiewijziging. Het bestaande pand is reeds in gebruik als woning en daarmee in relatie tot Wet bodembescherming en bepaling op bodemgebied volgens het Bouwbesluit al een verblijfplaats voor mensen. De aanduiding twee-aaneengebouwde woningen verandert hier niets aan. Voor dit wijzigingsplan is geen aanvullend bodemonderzoek nodig

Luchtkwaliteit

Bij besluitvorming over luchtkwaliteit is een plan reeds inpasbaar als de gevolgen voor de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIBM) zijn. Een plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de '3% grens' niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) en bedraagt 1,2 µg/m³. Onderhavig plan is niet van invloed op de luchtkwaliteit, omdat de planvorming geen betrekking heeft op het in betekende mate toevoegen van wooneenheden. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld met gebruikmaking van de verkeersmilieukaart. Op basis van deze verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Externe veiligheid

Het plan heeft uitsluitend geen betrekking op een functiewijziging. Er wordt met de aanduiding 2 aaneengebouwde woningen een wooneenheid toegevoegd. Rekenkundig zal het toevoegen van een woning geen verandering van de hoogte van het groepsrisico tot gevolg hebben in relatie tot de nabij gelegen hoge druk aardgastransportleidingen. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of een BEVI. Het aspect externe veiligheid is hiermee verder niet relevant.

Ecologie

Het plan heeft geen betrekking op fysieke ruimtelijke ingrepen, alleen op een planologische aanduiding. Daarmee worden eventueel aanwezige beschermde waarden niet aangetast en hoeft er geen ecologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Duurzaamheid

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. In deze agenda worden 8 gemeentelijke beleidsprioriteiten benoemd, zoals b.v. realisatie windturbines en een klimaatneutraal stadkantoor. Ook wordt er gewerkt aan een duurzaam energiebedrijf in een lokale coöperatieve vorm samen met verschillende organisaties. De sleutel zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of scheidt de juiste voorwaarden. Zo hebben we een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkelt waarmee de potentie voor o.a. koude-/ warmte opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor warmte-koude opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

De lijst "Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau" uit de VNG - publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw" is voor duurzaamheid een bruikbare "Checklist" met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden.

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Het is in die zin verstandig inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het

te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Hierbij kan gedacht worden aan zaken als:

- zoveel mogelijk gebruik maken van passieve zonne-energie (oriëntatie);
- overweeg het gebruik van actieve zonne-energie;
- overweeg het gebruik van collectieve warmtelevering;
- compacte (woning-)ontwerpen;
- materiaal toepassingen (vernieuwbare materialen).

3.5 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen, waarmee in het kader van dit wijzigingsplan rekening gehouden dient te worden.

3.6 Waterhuishouding

Watertoets

De watertoets is een wettelijke verplichting voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene) ruimtelijke plannen en besluiten met als doel negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten.

Relevant beleid

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

Watertoetsproces

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Groot Salland op de hoogte gebracht van het plan. Er is geen sprake van een waterbelang. Het betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap Groot Salland gaat akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

3.7 Mobiliteit

Bereikbaarheid

Het buitengebied van Deventer is grotendeels ingericht als 60-km gebied. Het perceel Essenhuizerweg 2 wordt via een bestaande (verharde) oprit ontsloten op de Essenhuizerweg. Via de Koerkampsweg en de Bathmenseweg zijn de Spanjaardsdijk en de N344 (Holterweg) eenvoudig en snel te bereiken.

Door de realisatie van een extra woning op het perceel neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel naar verwachting in niet betekende mate toe. Het toevoegen van een extra woning leidt dan ook niet tot problemen op het omliggende wegennet.

Parkeren

In het algemeen kan gesteld worden dat bij nieuw- en verbouw de parkeernormen uit het gemeentelijke parkeerbeleid van toepassing zijn. Voor woningen gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning.

Door de realisatie van een extra woning neemt de vraag naar parkeerruimte toe. Deze parkeerbehoefte moet opgelost worden op het eigen terrein. Gezien de ruimte op het erf, leidt dit niet tot problemen. In de geschetste oplossing is het parkeren voor de woning gesitueerd aan de voorzijde van de woonboerderij, gesitueerd aan de zuidzijde van de tot deze woning behorende bestaande schuur. Het bezoekersparkeren vindt plaats op een ruimte (gras) die aansluit op de bestaande toegangsweg. Hier is ruimte voor ca. 3 auto's. Het gebruik van het achterref, waar de parkeervoorzieningen van de tweede woning zijn gesitueerd, blijft onveranderd ten opzichte van de huidige situatie.

Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten

Dit wijzigingsplan is gericht op het mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling welke alleen middels het toepassen van een wijzigingsbevoegd uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' (artikel 49, lid 1) mogelijk gemaakt kan worden.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek en de opzet van dit wijzigingsplan, welke in grote lijnen overeenkomt met het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' en het tevens het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'.

Planopzet

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

Op dit wijzigingsplan zijn van toepassing de regels en de verbeelding welke deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening', met dien verstande dat de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' wordt gewijzigd, zoals aangegeven op de verbeelding van dit wijzigingsplan.

De toelichting

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

De planregels

Het bijzondere aan het wijzigingsplan is dat de planregels gelijk zijn aan die van het 'moederplan', te weten bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening', vastgesteld op De planregels, zoals die in artikel 4 'Agrarische met waarden - Landschapswaarden' en artikel 21 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' zijn opgenomen, zijn derhalve overeenkomstig van toepassing op het plangebied van dit wijzigingsplan. In dit plan zijn omwille van de (digitale) leesbaarheid van het plan alleen de regels opgenomen die rechtsreeks volgen uit de gewijzigde verbeelding. De overige regels van het moederplan blijven onverminderd gelden.

Enkelbestemmingen

In onderhavig wijzigingsplan zijn de volgende enkelbestemmingen opgenomen:

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Een gedeelte van het kadastrale perceel Essenhuizerweg 2 heeft de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden. Dit is niet verandert ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' en/of het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'. De betreffende grond is bestemd voor het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden. Er zijn een aantal specifieke gebruiksregels opgenomen, bijvoorbeeld dat ruwoederteelt, buitenopslag en paardenbakken niet zijn toegestaan. Eventueel kan hiervan worden afgeweken, in die zin dat onder voorwaarden een paardenbak toch is toegestaan. Daarnaast geldt er een omgevingsvergunningsplicht

voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van nieuwe natuur en waterberging.

Artikel 4 Wonen

Net als alle burgerwoningen en bijbehorende bijgebouwen en tuinen in het buitengebied is het perceel Essenhuizerweg 2 (gedeeltelijk) voorzien van de bestemming Wonen. De begrenzing van de woonbestemming is eveneens niet gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' en/of het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'. Indien er meer dan 1 woning op een bouwvlak is toegestaan, zoals hier het geval is, is dit aangegeven middels een maatvoeringaanduiding. De inhoudsmaat bedraagt in het algemeen maximaal 750 m³, inclusief aan- en uitbouwen. Tenzij de bestaande inhoudsmaat van de woning(en) al groter is. Daarnaast is per woning 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen toegestaan (indien er middels een maatvoeringaanduiding een aantal woningen is aangegeven, dan geldt dat voor elke woning 100 m² aan vrijstaande 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 4.1 geeft enkele rekenvoorbeelden.

Tabel 4.1 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

Reconstructiewet

Naast de verschillende mogelijkheden voor agrarische bedrijven op basis van de zonering, leidt ook de Reconstructiewet tot verschillende mogelijkheden voor agrarische bedrijven. Voor de zones die voortkomen uit de Reconstructiewet, is voor het voorliggende wijzigingsplan de volgende gebiedsaanduiding van belang in het kader van de Reconstructiewet:

- reconstructiewetzone-verwevingsgebied;

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

Dubbelbestemmingen

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

In onderhavig wijzigingsplan zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen:

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 3

Beleidswaarde '3' is toegekend aan het deel van het bestemmingsplangebied dat ligt op een hoge dekzandrug met een dik plaggendek. Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie - 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m² en 500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij een meldingsplicht wordt aan de vergunning de voorwaarde verbonden dat de start van de werkzaamheden tijdig (2 weken voor de aanvang van de werkzaamheden) wordt gemeld bij de gemeentelijk archeoloog en dat er gelegenheid moet worden geboden tot een waarneming. Zo kunnen tijdens de werkzaamheden van de aannemer eventuele archeologische sporen worden gedocumenteerd.

Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 4

In een zone van 50 m rond het centrale punt van het historische erf wordt beleidswaarde '4' gehanteerd. Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 100 m² en 200 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Algemene regels

De algemene regels omvatten een aantal algemene en aanvullende regels die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze planregels zijn deze opgenomen in apart hoofdstuk.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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 9 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 fundamenteën uitgesloten. Middels een algemene afwijkingsregel of een algemene wijzigingsbevoegdheid wordt herbouw mogelijk gemaakt.

Ondergronds bouwen

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

Artikel 11 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 12 Algemene aanduidingsregels

De reconstructiegebieden zijn opgenomen als gebiedsaanduiding. Zoals in dit hoofdstuk onder artikel 3 uitgelegd is, 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.

Artikel 13 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 14 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.

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

Overgangs- en slotregels

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

Artikel 16 Overgangsregels

Overgangsrecht bouwwerken

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in lid 16.1. Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders.

Overgangsrecht gebruik

Lid 16.2 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.

Artikel 17 Slotregel

Hier staat de benaming van dit wijzigingsplan vermeld.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

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

Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente Deventer zijn aan de uitvoering van dit wijzigingsplan geen kosten verbonden. De ontwikkeling die door dit besluit wordt mogelijk gemaakt, is een particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het project komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Ook de eventuele planschade die voortvloeit uit voorliggende ontwikkeling zal door de initiatiefnemer worden gedragen.

De enige kosten voor de gemeente Deventer zijn de begrote kosten voor de planvorming. Deze kosten kunnen worden doorberekend op grond van de Legesverordening.

Gelet op artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft ten behoeve van dit wijzigingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Het voorliggende plan betreft de verbouw van een bestaand voormalig agrarische bedrijfsgebouw tot een enkele woning. Alleen bij de realisatie van ten minste 10 woningen is er sprake van een zogenaamd "aangewezen bouwplan" op grond van artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Er zijn hiermee geen omstandigheden die duiden op financiële onhaalbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Inspraak

Dit wijzigingsplan is niet voor inspraak ter inzage gelegd. Het plan is overeenkomstig het vastgesteld ruimtelijk beleid. Het past binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp wijzigingsplan.

Vooroverleg

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

Rijk:

Omtrent het vooroverleg met het Rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn. Op 1 januari 2012 is de VROM-Inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De ILT heeft geen adviserende en coördinerende rol met betrekking tot de advisering op voorontwerp ruimtelijke plannen. Dit heeft als gevolg dat gemeenten na 1 januari 2012 geen gecoördineerd rijksadvies op een voorontwerpplan meer ontvangen. De VROM-Inspectie reageert vanaf januari inhoudelijk niet meer op nieuw toegezonden

plannen.

Provincie:

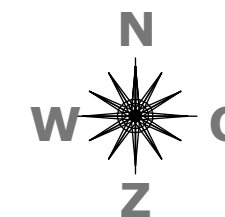
Dit (bouw)plan valt formeel niet binnen de provinciale vrijstellingslijst van Gedeputeerde Staten van Overijssel. In overleg met de provincie is echter besloten dat vooroverleg niet noodzakelijk is, indien het gaat om de realisatie van een nieuwe woning in een bestaand karakteristiek (bedrijfs)gebouw op basis van de betreffende wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' en 'Buitengebied Deventer, 1e herziening. Er kan dan een analogieredenering worden op toepassen ten aanzien van B1 van de lijst met plannen waarvoor geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden; 'plannen voor geheel of gedeeltelijke vernieuwing, vervanging of verandering van een bestaande en bestemde (bedrijfs)woning. Bij vervanging/vernieuwing gaat het om dezelfde plek van de bestaande woning of op daartoe bestemde gronden binnen een afstand van maximaal 10 meter van de bestaande woning'.

Waterschap:

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Groot Salland op 16 juli 2013 de hoogte gebracht van het plan. Uit het invullen van de digitale watertoets bleek dat er is geen sprake van een waterbelang. Het betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap Groot Salland gaat akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Erf- en landschapsplan



Renvooi

Bestaande inlandse eiken
Restanten van een oude houtwal, beschermwaardig

Nieuw te planten eikenbomen
7 st Quercus robur, inlandse eik
Gestrooid geplant, minimaal 2 m. uit erfgrans

Nieuw te planten eikenbomen
6 st Quercus robur, inlandse eik
Gestrooid geplant

Beukenhaag nieuw, h. 150 cm
Fagus sylvatica, 4 st/m1

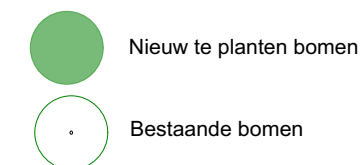
Nieuw te planten hoogstam fruitboom (Appel)

Beukenhaag nieuw, h. 150 cm
Fagus sylvatica, 4 st/m1

Nieuwe (struiken) houtsingel

Te verwijderen sierbeplanting

Nieuwe ontsluiting
Onverhard pad met gebroken puin gefundeerd
Laag van 20 cm met menggranulaat 0-40 mm
Toplaag met een dikte van 5 cm, schrale humusarme bermgrond, organische stofgehalte 0,5-1%
Toplaag inzaaien met graszaad, graszaadtype berrmengsel
(Maximale ontgravingsdiepte 30 cm t.o.v. maaiveld)



Struikensingel, afmetingen 22 x 4 m
Oppervlakte 88 m2
Beplanting: bosplantsoen
Plantafstand 1x1 m
Sortiment:
20% Amelanchier lamarckii, Krent
20% Sambucus racemosa, Vlier
20% Sorbus aucuparia, Lijsterbes
20% Viburnum opulus, Gelderse roos
20% Crataegus laevigata, Meidoorn

Erf en landschapsplan Essenhuizerweg 2 Lettele (splitsing karakteristieke boerderij)

Oprichtgever:
dhr. E. Jansen
Essenhuizerweg 2 Lettele
7434 SE Lettele

Datum: 11 september 2015
Schaal : 1:500
Formaat: A3



Harry ten Have
Tuin- en Landschapsadviseur

Spanjaardsdijk 53
7433 PW SCHALKHAAR
Tel 0570 532 000
Fax 0570 532 465
Mobiel 0651 346 628

E-Mail info@harrytenhave.nl
Internet www.harrytenhave.nl

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het wijzigingsplan Buitengebied Deventer, Essenhuizerweg 2 met identificatienummer NL.IMRO.0150.W020-VG01, van de gemeente Deventer;

1.2 *wijzigingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en de daarbij behorende bijlagen);

1.3 *bestemmingsplan*

het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening, met identificatienummer NL.IMRO.0150.D125a-VG01 van de gemeente Deventer

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en de daarbij behorende bijlagen);

1.4 *verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0150.W020-VG01.

1.5 *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.

1.6 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 *aaneengebouwd*

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

1.8 aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw

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

1.9 afhankelijke woonruimte

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

1.10 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, inpandig 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 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.

1.13 archeologisch onderzoek

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

1.14 archeologische verwachtingswaarde

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

1.15 archeologische waarde

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

1.16 bebouwing

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

1.17 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.

1.18 bedrijf

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

1.19 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.

1.20 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.

1.21 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.

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak

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

1.24 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.25 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.

1.26 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.27 bouwvlak

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

1.28 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.

1.29 bijgebouw

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

1.30 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.

1.31 deel

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

1.32 deeltijd agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang van 10 tot 40 Nge.

1.33 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.

1.34 evenementen

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

1.35 extensieve dagrecreatie

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

1.36 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.

1.37 gebouw

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

1.38 geluidsgevoelige objecten

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

1.39 gevoelige functies

woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen.

1.40 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.

1.41 hobbykas

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

1.42 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 .

1.43 hoofdgebouw

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

1.44 horecabedrijf

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

1.45 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.

1.46 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.

1.47 kampeerseizoen

de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.48 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.

1.49 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.

1.50 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;

1.51 kelder

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

1.52 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.

1.53 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.54 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.

1.55 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 erfbepanting.

1.56 landschapsontwikkelingsplan

het landschapsontwikkelingsplan zoals vastgesteld op 19 november 2008.

1.57 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.

1.58 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.

1.59 langdurig

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

1.60 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.

1.61 natuurwaarde

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

1.62 Nge (Nederlandse grootte-eenheden)

een economische maatstaf voor het bepalen van de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van agrarische bedrijven.

1.63 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.

1.64 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.

1.65 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.

1.66 overkapping

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

1.67 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.

1.68 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.

1.69 paardenhouderij

een gebruikgericht 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.

1.70 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.

1.71 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.

1.72 reconstructiegebied

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

1.73 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.

1.74 reëel agrarisch bedrijf

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

1.75 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.

1.76 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.

1.77 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.

1.78 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.79 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.

1.80 standplaats voor kampeermiddel

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

1.81 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.

1.82 stap vooruit-principe

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

1.83 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, vaatnetten, 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.

1.84 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.

1.85 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.

1.86 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.

1.87 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.

1.88 *vervolgfunctie*

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

1.89 *verwevingsgebied*

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

1.90 *volwaardig agrarisch bedrijf*

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

1.91 *voorgevel*

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

1.92 *voormalig bedrijfsbebouwing*

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

1.93 *waterbergingsgebied*

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

1.94 *windturbine*

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

1.95 *woning*

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

1.96 wooneenheid

een woning.

1.97 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.

1.98 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 bovenkant van de begane grondvloer, de binnenzijde van de buitenmuren en/of scheidingsmuren en de binnenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 *inhoud van een recreatiewoning*

tussen de bovenkant van de begane grondvloer, de binnenzijde van de buitenmuren en/of scheidingsmuren en de binnenzijde van daken en dakkapellen, met dien verstande dat wanneer sprake is van een kelder gemeten dient te worden tussen de bovenkant van de vloer van de kelder, de binnenzijde van de buitenmuren (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de binnenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.11 onder a, b, e, f en 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);
- 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:
- evenementen;
- extensieve dagrecreatie;

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 ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling (min./ max.)
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.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij toepassing van de omgevingsvergunning zoals opgenomen in lid 3.5.1 tevens afwijken van het bepaalde in lid 3.2 teneinde afrastering behorende bij een paardenbak met een hoogte van ten hoogste 1,5 m toe te staan.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. buitenopslag is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. buitenopslag ten behoeve van nevenfuncties is niet toegestaan;
- c. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- d. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij de bestemming Wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning 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.

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

3.6.1 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, 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).

3.6.2 *Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 3.6.1 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;
- 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.

3.6.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 3.1 onder b bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

3.7 **Wijzigingsbevoegdheden**

3.7.1 *Ten behoeve van nieuwe natuur*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden te wijzigen in de bestemming Natuur zoals opgenomen in het bestemmingsplan, 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 omliggende bestaande bestemmingen;
- c. de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 3.1 onder b mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.7.2 *Ten behoeve van waterberging*

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

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

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

- c. de in tabel 4.1 vermelde toegestane nevenfuncties;
- d. bed & breakfast;
- e. evenementen.

Tabel 4.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

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

- = Niet van toepassing.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terrein afscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de 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. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling
overige woningen (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen)	één, tenzij middels een maatvoeringaan duiding anders is aangegeven	750 m ³	-	4,5 m	10 m	20°/55°

overige bijgebouwen overkappingen per woning	-	-	100 m ²	3 m	6 m	20°/55°
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 terisielegging 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;

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Ten behoeve van het maximum oppervlak aan bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 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, gelegen buiten het bouwvlak, in beheer te zijn;
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

4.4 Specifieke gebruiksregel

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

- a. wonen is niet toegestaan in bijgebouwen;
- b. 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;
- c. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- d. 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;
- e. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing;
- f. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.
- g. 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.

4.5 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. uitsluitend de nevenfuncties kleinschalig kamperen en plattelandskamers zijn toegestaan;
- b. kleinschalig kamperen en de plattelandskamers dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- e. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- f. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- h. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- i. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m²;
- j. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 - 1. de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 - 3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
 - 4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 - 5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 - 6. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- k. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
 - 1. het aantal kamers 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;
 - 2. de afstand tussen de plattelandskamers en het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 25 m.

4.6 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

- bouwlak wordt opgeheven;
- c. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden waar een Rood voor Rood-ontwikkeling heeft plaatsgevonden;
 - d. per bouwlak 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 bouwlak 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 bouwlak voor een intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan indien is aangetoond dat gebruik van een bestaand bouwlak voor omschakeling naar een intensieve veehouderij niet mogelijk is;
 - j. in aanvulling op het gestelde onder f geldt dat de wijziging naar een bouwlak 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 bouwlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha;
 - m. bij wijziging naar een intensieve veehouderij bedraagt de afstand tot omliggende bouwlakken 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 5 Waarde - Archeologie - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Vaststelling archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep **groter** is dan **500 m²** en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep **groter** is dan **200 m²**, **kleiner** is dan **500 m²**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 5.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

5.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

- a. als het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de 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,
- b. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

5.2.3 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het bieden van gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep **groter** is dan **200 m²**, **kleiner** is dan **500 m²**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld

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

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die **groter** is dan **200 m²** en een bodemverstoring die **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- 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;
- h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemverstoringende werking.

5.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren of slopen van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

5.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
 1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
 2. als de greep **groter** is dan **200 m²** en **kleiner** is dan **500 m²**, met in achtneming van het bepaalde onder 5.3.4 onder a.

5.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep **groter** is dan **200 m²** en **kleiner** is dan **500 m²**, kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Als uit het in artikel 5.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Vaststelling archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep **groter** is dan **200 m²** en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep **groter** is dan **100 m²**, **kleiner** is dan **200 m²**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 6.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

6.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

- a. als het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de 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,
- b. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

6.2.3 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het bieden van de gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep **groter** is dan **100 m²**, **kleiner** is dan **200 m²**, en dieper is dan **0,50 m** onder maaiveld.

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

6.3.1 *Vergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die **groter** is dan **100 m²** en een bodemverstoring die **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- 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;
- h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemverstoringende werking.

6.3.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in artikel 6.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren of slopen van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

6.3.3 *Toelaatbaarheid*

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
 1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
 2. als de groningreep **groter** is dan **100 m²** en **kleiner** is dan **200 m²**, met in achtneming van het bepaalde onder 6.3.4 onder a.

6.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep **groter** is dan **100 m²** en **kleiner** is dan **200 m²**, kan aan de vergunning het oorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Als uit het in artikel 6.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

Artikel 7 Waterstaat - Intrekgebied

7.1 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.

7.2 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.

7.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 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 7.1 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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 9 Algemene bouwregels

9.1 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 gebruik gemaakt wordt van de saneringsregeling zoals opgenomen in in artikel 4 lid 2 sub d4.

9.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, 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.

9.3 Herbouw (bedrijfs)woningen

1. In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt dat algehele herbouw van (bedrijfs)woningen uitsluitend mag plaatsvinden op of binnen de bestaande funderingen.
2. In afwijking van bovenstaande lid, is bouwen met een geringe afwijking van de bestaande fundering ten behoeve van aan- en uitbouwen toegestaan, mits de afstand tot de weg niet minder dan 15 meter bedraagt

9.4 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.

9.5 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 10 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 11 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 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' het bepaalde in:

- artikel 4 lid 4.8.4 van het bestemmingsplan

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Artikel 11 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.

13.2 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 9.3 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.

13.3 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 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 *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. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
- c. de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;
- d. woningsplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ bedraagt;
- e. woningsplitsing in drie woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m³ bedraagt;
- f. ter plaatse van de gesplitste woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven;
- g. 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;
- h. bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning;
- i. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

14.2 *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. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
- c. de cultuurhistorische waarde van deze gebouwen wordt niet aangetast;
- d. 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:
- e. 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;
- f. bij het wijzigingsplan beperkingen kunnen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij deze nieuwe woning.

14.3 Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 3 en/of Waarde - Archeologie - 4 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.

14.4 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 15 Overige regels

15.1 Werking wettelijke regelingen

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

15.2 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.

15.3 Verwijzing naar het bestemmingsplan

Dit plan is een gedeeltelijke wijziging van:

De bestemmingen 'Agrarisch met waarde - Landschapswaarde' en 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' dat door de Gemeenteraad van Deventer is vastgesteld op, voor wat betreft het perceel Essenhuizerweg 2.

Op dit wijzigingsplan zijn van toepassing de regels en de verbeelding welke deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening', met dien verstande dat de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' wordt gewijzigd, zoals aangegeven op verbeelding van dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsregels

16.1 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.

16.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het wijzigingsplan Buitengebied Deventer, Essenhuizerweg 2'.