

Hoek Veldkampsteeg-Steginksweg, rood voor rood woning

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	9
1.4 Aanleiding voor gedeeltelijke bestemmingsplanherziening	9
1.5 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Nieuwe situatie	12
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.4 Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit	24
3.5 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	25
3.6 Milieu-aspecten	25
3.7 Leidingen en kabels	30
3.8 Waterhuishouding	30
3.9 Verkeer en parkeren	31
Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten	33
4.1 Planopzet	33
4.2 Handhaving	36
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	37
5.1 Inleiding	37
5.2 Economische uitvoerbaarheid	37
5.3 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	37
Regels	39
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	41
Artikel 1 Begrippen	41
Artikel 2 Wijze van meten	47
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	49
Artikel 3 Wonen	49
Artikel 4 Waarde - Archeologie - 1	52

Hoofdstuk 3	Algemene regels	55
Artikel 5	Antidubbelregel	55
Artikel 6	Algemene bouwregels	56
Artikel 7	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	57
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	58
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	59
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	60
Artikel 11	Overige regels	61
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	63
Artikel 12	Overgangsregels	63
Artikel 13	Slotregel	64
Bijlagen bij de regels		65
Bijlage 1	Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	65

vastgesteld bestemmingsplan Hoek Veldkampsteeg-Steginksweg, rood voor rood woning

Toelichting

vastgesteld bestemmingsplan Hoek Veldkampsteeg-Steginksweg, rood voor rood woning

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd voor het perceel aan de hoek Veldkampsteeg-Steginksweg ten zuiden van de A1 in Bathmen. De bestemming wordt gewijzigd van "Bos met meervoudige doelstelling" naar 'Wonen' om zo de realisatie van een compensatiewoning in het kader van rood voor rood mogelijk te maken.

Op de locatie Hoogesteeg 2, kadastraal bekend gemeente Bathmen, sectie I, nummer 170 wordt 1580 m² agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd met de daarbij behorende erfverharding, putten en funderingen. Op de locatie hoek Veldkampsteeg-Steginksweg wordt 187 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

Bovenstaande afspraken zijn op 13 november 2008 vastgelegd in een rood voor rood overeenkomst.

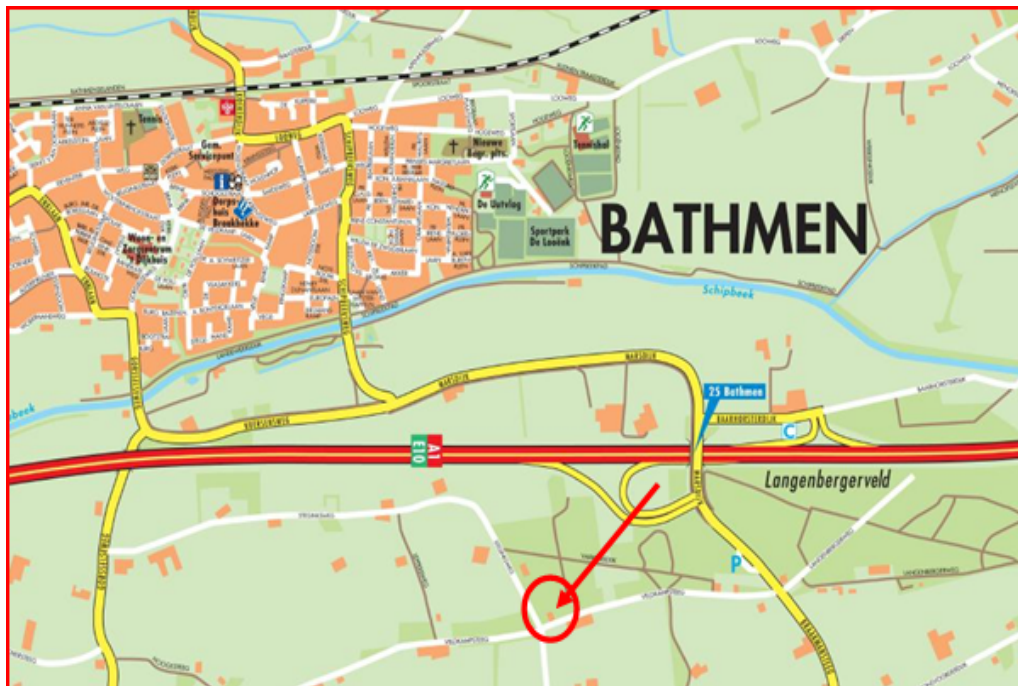
Ter compensatie heeft de eigenaar van het perceel Hoek Veldkampsteeg-Steginksweg recht op een woningbouwkaavel. Hiervoor is een erfinrichtingsplan gemaakt. Ook het perceel Hoogesteeg 2 zal opnieuw worden ingericht als compact woonerf. De historische schuur die behouden blijft, zal worden gerenoveerd.

In dit bestemmingsplan wordt het nieuwe planologisch regime voor de compensatiekaavel aan de hoek Veldkampsteeg-Steginksweg geregeld. In een afzonderlijk bestemmingsplan wordt de functiewijziging van het perceel Hoogesteeg 2 geregeld.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

Het perceel hoek Veldkampsteeg-Steginksweg is globaal gelegen tussen de Veldkampsteeg, Steginksweg en de A1.



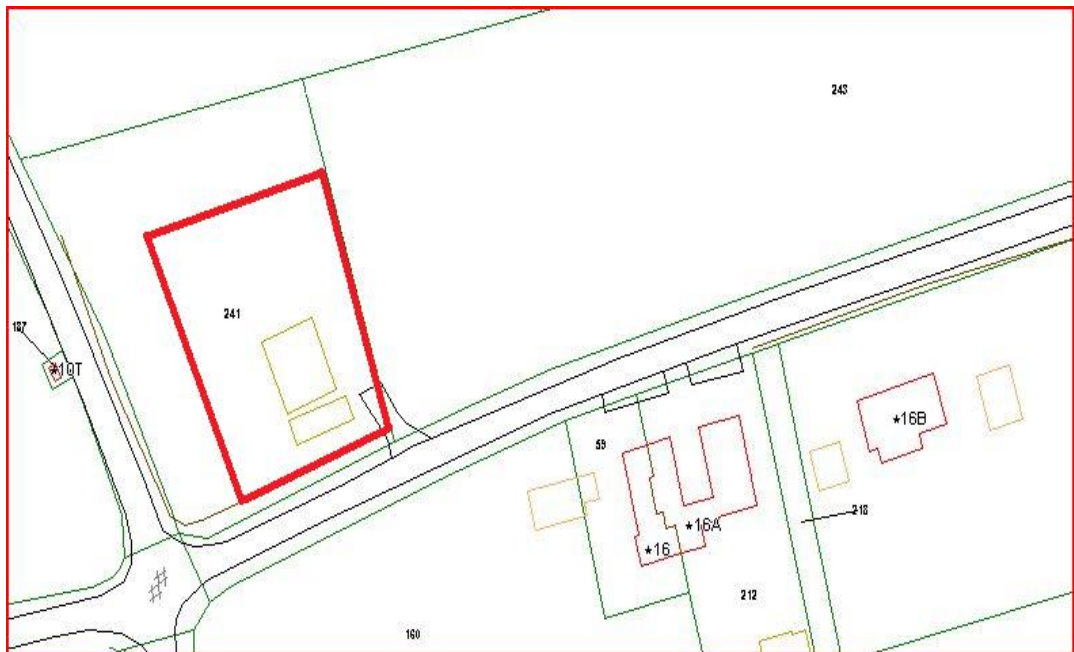
Globale ligging van het plangebied Hoek Veldkampsteeg-Steginksweg, rood voor rood woning.

1.2.2 Begrenzing

Het perceel hoek Veldkampsteeg-Steginksweg wordt globaal begrensd:

- aan de westzijde door de Steginksweg;
- aan de zuidzijde door de Veldkampsteeg;
- aan de noordzijde door de A1;
- aan de oostzijde door de Marsdijk.

De begrenzing van het plangebied "Hoek Veldkampsteeg-Steginksweg, rood voor rood woning" is in de volgende figuur weergegeven.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven, geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 1994 (Bathmen)", vastgesteld op 20-10-1994 en goedgekeurd op 26-04-1995. Het perceel hoek Veldkampsteeg-Steginksweg ligt op grond met de bestemming "Bos met meervoudige doelstelling" (artikel 9). De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor houtproductie, instandhouding van bos ten behoeve van aldaar voorkomende natuurlijke en landschappelijke waarden en extensieve openlucht-recreatie.

Het bestemmingsplan Buitengebied 1994 Bathmen wordt geactualiseerd. Op 6 juni 2012 is het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Deventer' vastgesteld door de gemeenteraad. In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Natuur".

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, extensieve dagrecreatie, houtoogst, water en bij deze bestemming behorende voorzieningen. Het 'Bestemmingsplan Buitengebied Deventer' is nog niet in werking getreden.

1.4 Aanleiding voor gedeeltelijke bestemmingsplanherziening

Het realiseren van een woning en bijgebouw is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1994 (Bathmen)". Het perceel hoek Veldkampsteeg-Steginksweg te Bathmen heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming "Bos met meervoudige doelstelling" (artikel 9). Het bouwplan is in strijd met deze bestemmingsbepaling omdat wonen niet is toegestaan in de bestemming "Bos met meervoudige doelstelling". Het voorliggend bestemmingsplan beoogt een woonbestemming op het perceel Veldkampsteeg-Steginksweg juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de planopzet en de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is beoogd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de plank kaart en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Inleiding

In het kader van de Rood voor Rood-overeenkomst wordt op het perceel aan de Hoogesteeg 2 1.580 m² landschapsontsierende bedrijfsbebouwing, en bijbehorende erfverhardingen, putten en funderingen gesaneerd. Op de hoek Veldkampsteeg-Stegingsweg te Bathmen wordt 187 m² gesloopt. Ter compensatie hiervan heeft de eigenaar op de hoek Veldkampsteeg-Stegingsweg te Bathmen recht op een woningbouwkael. Voor het perceel aan de hoek Veldkampsteeg-Stegingsweg is een erfinrichtingsplan gemaakt.

2.1 Huidige situatie

Hoogesteeg 2

Op de locatie Hoogesteeg 2, kadastraal bekend gemeente Bathmen, sectie I, nummer 170 wordt 1580 m² agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd, inclusief de daarbij behorende erfverharding, putten en saneringen. De karakteristieke woonboerderij en schöppe die aan de Hoogesteeg 2 behouden blijft, zal worden gerenoveerd.

Hoek Veldkampsteeg-Stegingsweg

Het perceel hoek Veldkampsteeg-Stegingsweg bevindt zich langs de Veldkampsteeg-Stegingsweg. In de huidige situatie staat op het perceel hoek Veldkampsteeg-Stegingsweg een aantal landschapsontsierende schuren. De totale oppervlakte van deze schuren bedraagt 187 m². De landschappelijke kwaliteit is nihil.





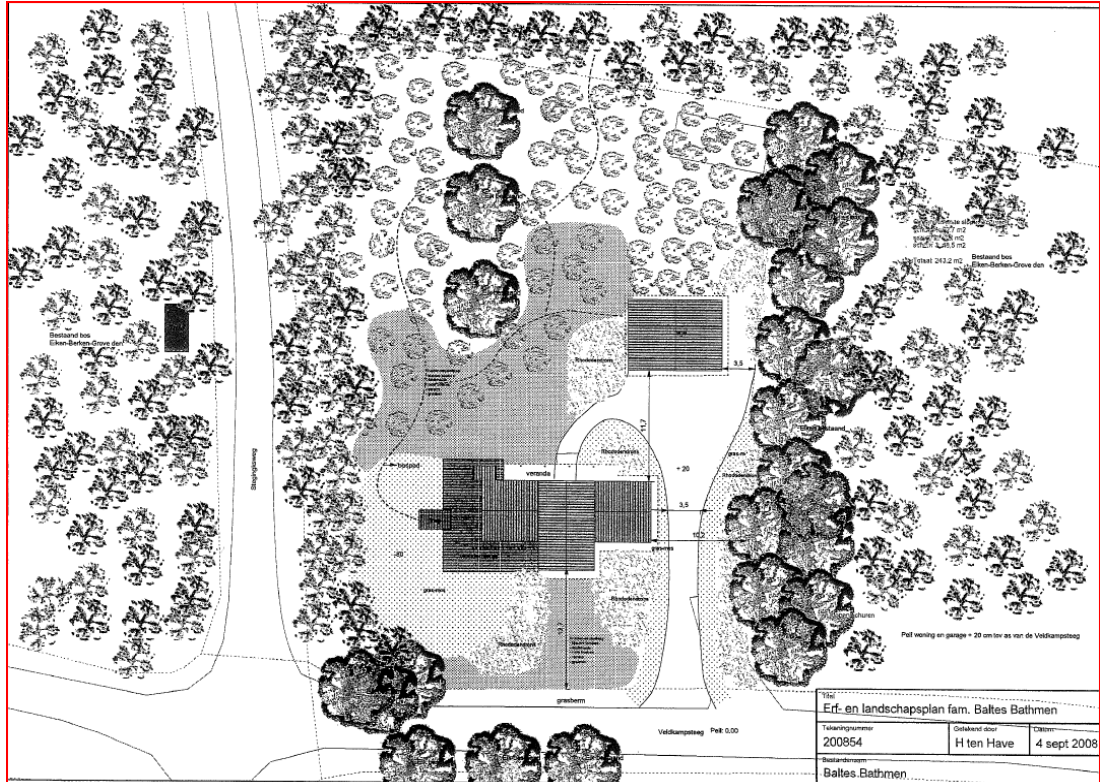
2.2 Nieuwe situatie

In het voorliggend bestemmingsplan Hoek Veldkampsteeg-Steginksweg, rood voor rood woning krijgt het perceel hoek Veldkampsteeg-Steginksweg de bestemming "Wonen". Voorliggend bestemmingsplan levert een bijdrage aan de opzet van het gemeentelijk Ontwikkelingskader "Wonen en werken in het buitengebied". Doel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied in de provincie door de sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen. Om dit doel te bereiken mogen, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, een woning met bijgebouw op voornoemd perceel worden gebouwd. Voorwaarde voor de toekenning van de bouwkevel is de sanering van 850 vierkante meter aan vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied. Hiertoe is een Rood voor Rood overeenkomst gesloten, waarin de betrokken partijen alle rechten en plichten hebben vastgelegd ten einde de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren. Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen is een inrichtingsplan opgesteld, dat onderdeel uitmaakt van de gesloten Rood voor Rood overeenkomst.

Door het toekennen van een bouwkevel is het mogelijk om de kosten van de sloop te dekken door woningbouw. Normaal is nieuwbouw van een woning in het buitengebied niet toegestaan. Door deelname aan de regeling "Rood voor Rood" kan toch een nieuwe woning en bijgebouw worden gerealiseerd in het buitengebied. Er is een locatie gevonden waar landschapontsierende bebouwing kan worden gesloopt. De initiatiefnemers willen hun landschapontsierende bebouwing graag slopen voor een compensatiekavel. De initiatiefnemers hebben een rood voor rood overeenkomst getekend waarin is overeengekomen dat op het perceel Hoogesteeg 2, kadastraal bekend gemeente Bathmen, sectie G, nummer 170 agrarische bedrijfsbebouwing van meer dan 850 vierkante meter wordt gesloopt. Op het perceel hoek Veldkampsteeg-Steginksweg zal 187 m² landschapontsierende agrarische bedrijfsbebouwing worden verwijderd. Ter compensatie van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing is een woningbouwkevel op dit perceel toegewezen. De toegewezen woningbouwkevel heeft een maximale oppervlakte van 500 vierkante meter en de inhoud van de te bouwen woning mag ten hoogste 750 kubieke meter bedragen. Daarnaast mag de totale oppervlakte van een bijgebouw ten hoogste 75 m² zijn. De totale oppervlakte van hoofd- en

bijgebouw mag maximaal 187 m² zijn.

Onderstaand inrichtingsplan is door de gemeentelijk landschapsarchitect beoordeeld en goed bevonden.



Erf- en landschapsplan ten behoeve van de bouw van een woning en schuur op het perceel "hoek Veldkampsteeg-Steginksweg".

Het bouwplan gaat uit van de sloop van schuren en de bouw van een woning en een bijgebouw met een oppervlakte van minder of gelijk aan 187 m². De woning op het erfinrichtingsplan is een impressie en niet de eigenlijke woning die gebouwd gaat worden.

Erfinrichting

Met het erf- en landschapsplan wordt in een kwaliteitsverbetering van het bos voorzien. Er wordt door toepassing van een aantal grote groenvakken (Rododendrons, grasvlakken, lagere groenvakken) in samenhang met de bebouwing een duidelijke ordening aangebracht op het perceel. Door de aanplanting van onder meer Rododendrons, wordt de privacy van omwonenden gewaarborgd. Door de reductie van het bebouwde oppervlak en de landschappelijke inrichting ontstaat door middel van dit plan op deze locatie een kwaliteitsverbetering.

Het plan levert een bijdrage aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied van de gemeente Deventer.

vastgesteld bestemmingsplan Hoek Veldkampsteeg-Steginksweg, rood voor rood woning

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

Inleiding

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota ruimte (2006)

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen.

In de Nota Ruimte wordt onder meer ingegaan op het voorkomen van langdurig leegstaan en verpauperen van gebouwen in het buitengebied.

Om het hergebruik van leegstaande gebouwen te stimuleren en de mogelijkheden te benutten die nieuwbouw biedt om de kwaliteit en vitaliteit van de groene ruimte te vergroten, vraagt het rijk aan provincies om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied.

Dit provinciale kader legt vast welke randvoorwaarden de provincie hanteert inzake:

- de mogelijkheden voor hergebruik van bestaande vrijkomende bebouwing;
- de mogelijkheden om bestaande onbruikbare of niet-waardevolle bebouwing te saneren met behulp van nieuwbouw van woningen (ruimte voor ruimte), en;
- de mogelijkheden voor nieuwbouw gekoppeld aan een substantiële kwaliteitsverbetering van natuur, water, landschap en/of recreatie.

In het provinciale kader dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan een adequate borging van zowel de ontwerpqualität als financiële koppelingen. Voor nieuwbouw die in dit kader mogelijk worden gemaakt, geldt bovendien dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwingspatronen en bij bebouwingsclusters en bebouwingslinten in het buitengebied. Hiermee wordt een te grote spreiding van woningen voorkomen en behouden zowel de meer landelijke gebieden van Nederland in het algemeen, als het buitengebied in het bijzonder, zoveel mogelijk hun open karakter. Tevens wordt hierdoor voorkomen dat specifieke functies die gebonden zijn aan het buitengebied, zoals de landbouw, op den duur onnodige hinder ondervinden van dergelijke verspreide woningbouw. Provincies dienen prioriteit te geven aan benutting en, waar nodig met behulp van nieuwbouw, sanering ('ruimte voor ruimte') van de bestaande voorraad vrijkomende bebouwing in het buitengebied. In het laatste geval zal het bebouwde oppervlak per saldo substantieel moeten verminderen. Het Rijk toetst dit op basis van bovenstaande uitgangspunten.

Dit ruimtelijk beleid levert een belangrijke bijdrage aan zowel de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied als aan vergroting van de mogelijkheden om er te wonen, werken en te recreëren.

3.1.2 Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

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

3.1.3 Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden - bergen - afvoeren' staat hierbij centraal.

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

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

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de sturingsfilosofie van vitale coalities: met partners een gezamenlijke visie of doel delen en dan ieder in eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komen. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskennmerken. De omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie, of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

1. Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. In dit geval is sprake van herstructurering. Het gaat om het mogelijk maken van een Rood voor Rood-woning op het perceel Hoek Veldkampsteeg-Steginksweg. Ter compensatie wordt landschapsontsierende bedrijfsbebouwing op dezelfde locatie gesaneerd. Tevens wordt landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd aan de Hoogsteeg 2 te Bathmen. In dit kader is een overeenkomst Rood voor Rood met gesloten beurs ondertekend. Per saldo is er een afname van bebouwd oppervlakte.

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

3. Op basis van gebiedskennmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskennmerkencatalogus de volgende gebiedskennmerken:

a. natuurlijke laag: het plangebied ligt op een dekzandvlakte. De bijbehorende ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend

en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door beplanting met natuurlijke soorten (zoals op het perceel gebeurd) en door de (strekking)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. De nieuwe inrichting van het perceel aan de Hoek Veldkampsteeg-steginksweg vormt geen belemmering voor deze ambitie. De hoofdlijnen van het huidige reliëf worden in stand gehouden;

b. laag van het agrarisch cultuurlandschap: de Gebiedskenmerkencatalogus geeft aan dat het plangebied landschappelijk gezien valt binnen het jong heide- en broekontginningslandschap. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen. Bij de planvorming van het plangebied Hoek Veldkampsteeg-Steginksweg, rood voor rood woning is speciale aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing en de erfinrichting.

c. stedelijke laag: het plangebied wordt niet aangeduid in de stedelijke laag;

d. lust- en leisurelaag: het plangebied wordt niet aangeduid in de lust- en leisurelaag

De toekomstige woning aan de hoek Veldkampsteeg-Steginksweg past binnen de Omgevingsvisie Overijssel. Het plan is in overeenstemming met de drie niveaus van het uitvoeringsmodel, (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken.

3.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is vastgesteld in juli 2009 en opgesteld om doorwerking van de Omgevingsvisie te garanderen.

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

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

- de provinciale adviescommissie (regelt de instelling, taken en werkwijze van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving);
- gemeentelijke ruimtelijke plannen (geeft instructies aan gemeenteraden over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen met een derde graads afwijking en beheersverordeningen);
- grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgroningen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);
- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan Waterschappen);

- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

In de vorige paragraaf is aangegeven dat de nadruk gelegd wordt op ruimtelijke kwaliteit. Het beleid kent geen strikte voorschriften meer met betrekking tot welke functie op welke plek moet plaatsvinden. Het beleid biedt ruimte aan economische dynamiek, zolang deze de ruimtelijke kwaliteit bevordert. Om deze sturingsfilosofie te waarborgen heeft de provincie in de Omgevingsverordening opgenomen dat in het bestemmingsplan dient te worden onderbouwd op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In deze paragraaf wordt daarop nader ingegaan.

In onderhavig plan wordt de huidige situatie, nl die van een open bosgebied met meerdere vervallen schuren, verbeterd. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering is vooral gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, die tot nu toe zijn verwaarloosd.

Het plangebied is een open plek in het bos, waar al bebouwing staat.



Een primair doel van de Rood voor Rood regeling is een kwaliteitsverbetering van de specifieke locatie. De locatie hoek Veldkampsteeg-Steginksweg maakt deel uit van een groter bosgebied. Op de historische kaart van begin 1900 maakt het onderdeel uit van een groter bos- en heidecomplex. Het bostype is Zomereiken-Berkenbos; "loofbos op (zeer) voedselarme, zure bodem". In de 20^e eeuw is een deel van de beplanting verwijderd en zijn drie schuren (met een oppervlakte van 187 m²) en een toegangsweg in het bosperceel gerealiseerd. De schuren worden niet meer gebruikt en zijn in verval geraakt. De huidige ruimtelijke kwaliteit, van dit deel van het bos is slecht te noemen.

De bestaande bebouwing wordt gesloopt en hier komt nieuwbouw voor in de plaats. Het bos

maakt geen onderdeel uit van de huidige begrensde EHS of Natura 2000-gebied en ligt er ook niet in de omgeving. Het bos in de directe omgeving moet vanzelfsprekend gehandhaafd blijven, zowel fysiek als kwalitatief. De ontwikkeling betekent dat het areaal bos ten opzichte van de huidige situatie zal toenemen. De ontwikkeling betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied doordat;

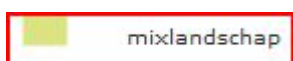
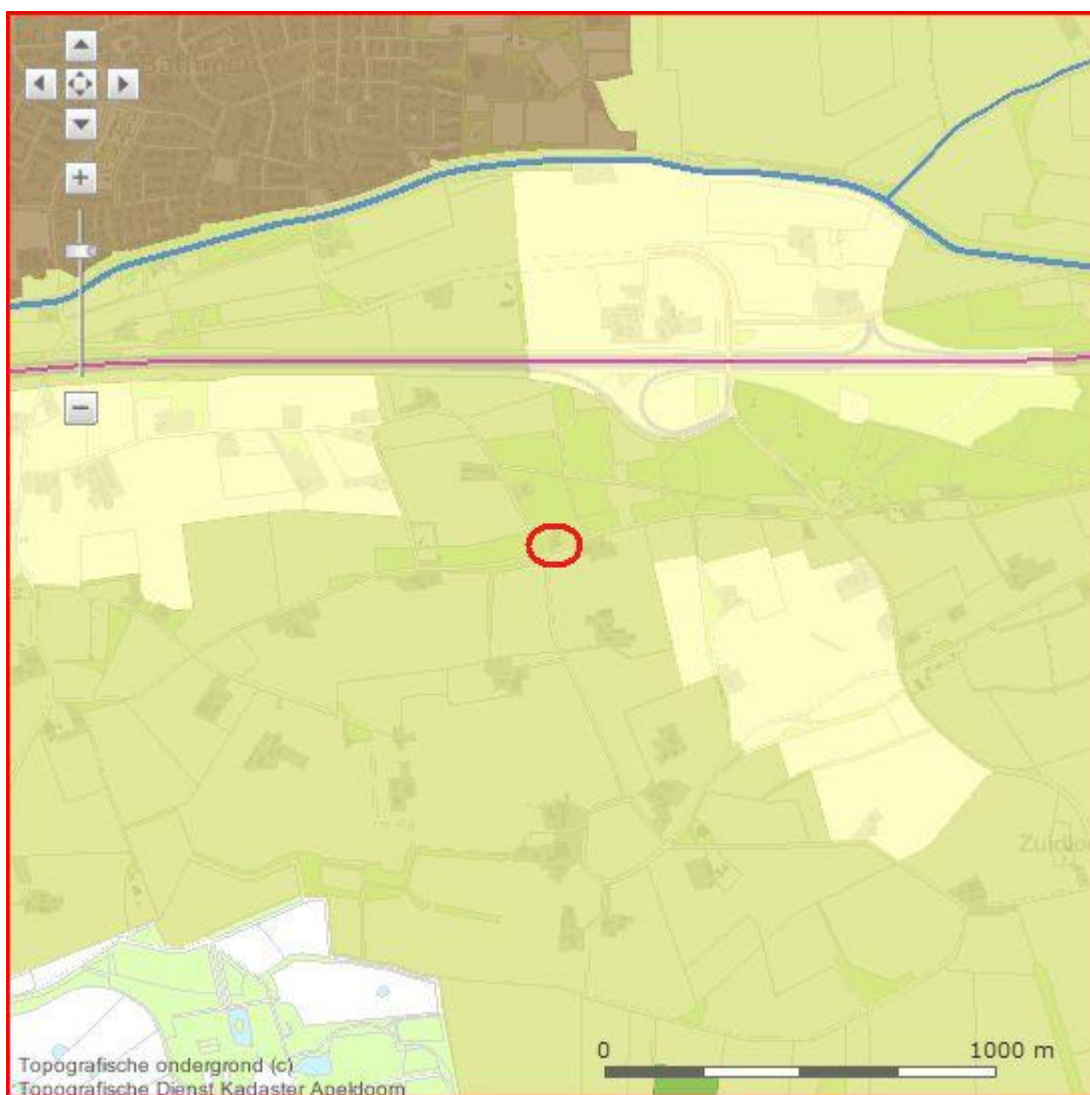
- Bestaande landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt (187 m²),
- 350 m² bos met het oorspronkelijk bostype; Zomereiken-Berkenbos wordt aangeplant.
- 523 m² struiken en kruiden behorende bij het bostype Zomereiken-Berkenbos worden aangeplant
- Jonge bosaanplant wordt hersteld. In 2007 is een deel van het terrein herbeplant. Achterstallig beheer heeft geleid tot overwoekering van de jonge aanplant door braam en brandnetels.

Bij de locatiekeuze en de inpassing van de woning gelden de volgende uitgangspunten;

- De oppervlakte bebouwd en weg neemt af ten gunste van het oppervlak natuurlijk bos.
- De woning maakt onderdeel uit van het bosmilieu; er komen geen siertuinen voor. Het bosmilieu loopt door tot aan de woning (zie doorsnede erfinrichtingsplan),
- De locatie, het bouwblok, is in de directe nabijheid van de Veldkampsteeg gesitueerd om het bos optimaal te kunnen herontwikkelen,
- Ontwikkeling van een compact erf.

Het ontwikkeling in het bestemmingplan tast de natuur- en landschapswaarden niet aan (artikel 2.8.2.lid 2 Omgevingsverordening), maar herstelt en ontwikkelt deze (artikel 2.8.2.lid 1 Omgevingsverordening) .

Het maatschappelijk belang is ermee gebaat dat de landschappelijke kwaliteit op deze plek verbeterd. Op dit moment is de locatie een verwaarloosde, open plek zonder landschappelijke waarde. Het plan draagt er toe bij dat de natuur- en landschappelijke waarden op de locatie verbeterd.



Afb. kaart Omgevingsverordening

Het plangebied ligt, net als bij de Omgevingsvisie, in ontwikkelperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte' (mixlandschap). 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte' heeft als doelstelling om in deze gebieden de gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen benadrukken, te versterken. De ontwikkeling op de hoek Veldkampsteeg-steginksweg in het kader van de Rood voor Rood is passend binnen de doelstellingen van dit ontwikkelperspectief.

Ook ligt het plangebied in de 'boringsvrije zone diep pakket van Salland' in het kader van de drinkwatervoorziening. Dit vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de omgevingsverordening.

Conclusie voor het plangebied

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening. Er gelden binnen het plangebied geen beperkende voorschriften vanuit de verordening. De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan de doelstelling van het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte'. De voorwaarden van de diverse gebiedskenmerken verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.3 *Reconstructieplan Salland-Twente*

Op regionaal niveau is het reconstructieplan Salland-Twente van belang. In het Reconstructieplan zijn binnen het landelijk gebied verschillende doelen gesteld. Deze doelen zijn door het rijk en de provincie benoemd. Binnen het reconstructieplan zijn deze doelen in vijf programmalijnen verwerkt, te weten:

- perspectiefvolle landbouw;
- behoud en versterking van de kwaliteit van natuur en (cultuur)landschap;
- economische vitaliteit;
- sociale vitaliteit en leefbaarheid;
- veerkracht watersysteem.

Het Reconstructieplan kent verder drie zones, die leidend zijn voor de uit te voeren activiteiten. De zones zijn:

- extensiveringsgebied;
- verwevingsgebied;
- landbouwontwikkelingsgebied.

Het plangebied Hoek Veldkampsteeg-Steginksweg, rood voor rood woning valt binnen de zone "verwevingsgebied". Een verwevingsgebied is gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. De toevoeging van een woning aan het perceel past binnen deze doelstelling. De voorgenomen ontwikkeling is conform het Reconstructieplan Salland-Twente.

3.3 **Gemeentelijk beleid**

3.3.1 *Ontwikkelingskaders Wonen en werken in het Buitengebied*

De gemeenteraad van Deventer heeft in maart 2006 kaders vastgesteld aangaande het rood voor rood beleid en het beleid Hergebruik Vrijkomende agrarische bebouwing. De kaders zijn afgeleid van de provinciale kaders (Partiële streekplanherziening rood voor rood met gesloten beurs).

Tevens is het ontwikkelingskader onderdeel van het "Actieplan plattelandsontwikkeling" van de gemeente en is de voorloper van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Het landelijk gebied is continu in beweging. Ook in de agrarische sector zijn veranderingen zichtbaar. Bedrijfsgebouwen, zoals stallen, schuren en woningen komen bij het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering vrij. Het aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen neemt de komende jaren sterk toe. Dit kan leiden tot verpaupering, verval en leegstand. De

ontwikkelingen bieden echter ook kansen. De blijvende boeren krijgen meer ruimte voor hun bedrijfsvoering en goed bruikbare gebouwen kunnen prima op een andere manier worden benut. Nieuwe functies worden toegevoegd aan het landelijk gebied en de vitaliteit krijgt daarmee een impuls.

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

Deventer kiest voor een actief faciliterende rol bij de uitvoering van de provinciale regelingen. De gemeente toetst de aanvragen en neemt ook een adviserende en begeleidende rol op zich. Het ontwikkelingskader is van toepassing op onderhavig plan dat de bouw van een rood voor rood woning mogelijk maakt.

Op 25 maart 2009 heeft de Raad het beleid geactualiseerd naar aanleiding van de evaluatie "ontwikkelingskader Wonen en Werken buitengebied Deventer".

Hierin is ondermeer opgenomen dat bouwen in een bosperceel alleen wordt toegestaan als in het bos minimaal een gelijke hoeveelheid vloeroppervlak wordt gesloopt. In het geval van het perceel Hoek Veldkampsteeg-steginksweg wordt 187 m² gesloopt en minder of gelijk aan 187 m² teruggebouwd.

De ontwikkeling past binnen het beleid.

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

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

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

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

overnachtingsmogelijkheid is 4.

3.4 Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit

Het perceel aan de hoek Veldkampsteeg-Steginksweg is in overleg met de gemeente vastgelegd als compensatiekavel in het kader van de Rood voor Rood-regeling. In het kader van deze regeling worden op het perceel Hoogsteeg 2 en op het perceel Hoek Veldkampsteeg-Steginksweg schuren gesloopt op basis waarvan de compensatiekavel wordt toegekend. Omdat op de plek van de compensatiekavel ook gebouwen gesloopt worden, is het mogelijk daar terug te bouwen. In het gemeentelijk rood voor rood beleid is namelijk vastgelegd dat bouwen in een bosperceel wordt toegestaan als in het bos minimaal een gelijke hoeveelheid vloeroppervlak wordt gesloopt.

Investing in de landschappelijke inpassing van de compensatiekavel

Daar waar schuren worden gesloopt wordt nieuw bos aangelegd (350 m²). Het sortiment is gelijk aan het bestaande bos: Berk, (Betula pendula Ruwe Berk) Inlandse eik (Quercus robur inlandse eik) en Grove den (Pinus sylvestris Grove den).

In 2007 is het terrein gedeeltelijk herbeplant. De jonge aanplant wordt op dit moment zwaar overwoekerd door braamstruiken en brandnetels. Om de jonge aanplant voldoende kansen te geven, zullen de bramen en brandnetels worden verwijderd. Conform het nieuwe plan wordt op een drietal plekken een inheemse kruidenlaag aangebracht. (Struikheide, blauwe en rode bosbes, eikvaren, adelaarsvaren en mannetjesvaren)

De landschapsarchitect van de welstandscommissie heeft gepleit voor een bos besparend plan. Door hier rekening mee te houden is onderhavig plan ontstaan.

De westelijke bosrand omsluit het hele bosgebied van het Langenbergerveld. De kavel wordt ontsloten op de Veldkampsteeg, om te voorkomen dat een nieuwe uitrit de westelijke bosrand (eiken wal) zal doorbreken.

De ontwikkeling betekent dat het areaal bos ten opzichte van de huidige situatie toeneemt. De ontwikkeling betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Bij de locatiekeuze en de inpassing van de woning gelden de volgende uitgangspunten;

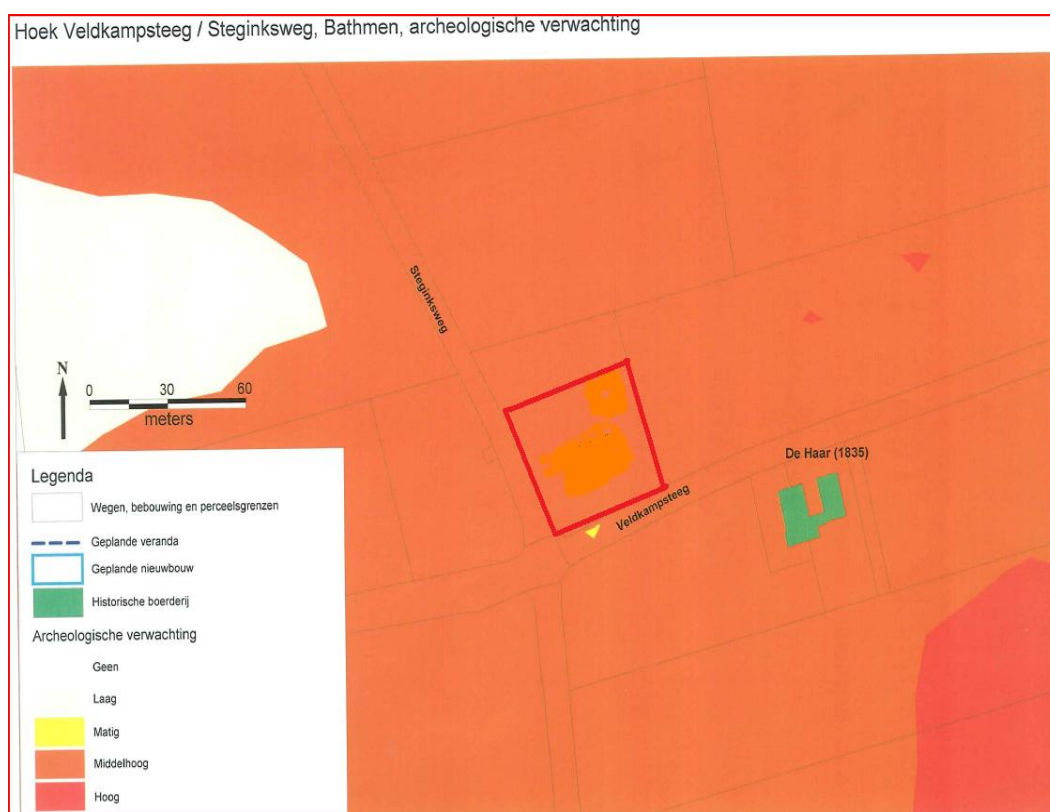
- De oppervlakte bebouwd en weg neemt af ten gunste van het oppervlak natuurlijk bos.
- De woning maakt onderdeel uit van het bosmilieu; er komen geen siertuinen voor. Het bosmilieu loopt door tot aan de woning (zie doorsnede erfinrichtingsplan),
- De locatie, het bouwblok, is in de directe nabijheid van de Veldkampsteeg gesitueerd om het bos optimaal te kunnen herontwikkelen,
- Ontwikkeling van een compact erf.

3.5 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

3.5.1 Archeologie

Verwachting

Het plangebied ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. De locatie ligt in een buffer van de historische boerderij De Haar. Deze boerderij wordt voor het eerst vermeld in 1835. Rond een historische boerderij wordt in het algemeen een buffer van 100 meter aangegeven, waarin oudere voorgangers en randverschijnselen van het erf verwacht kunnen worden. Rond boerderijen uit de 19e eeuw wordt geen buffer aangegeven. De kans dat er voorgangers van deze boerderijen aangetroffen worden is gering.



Er zijn geen vindplaatsen of vondsten uit de prehistorie in het plangebied bekend. Wel is het grootste deel van het gebied relatief hoog gelegen. Op vergelijkbare locaties elders in Deventer zijn vindplaatsen uit alle perioden tussen het mesolithicum en de (laat) Romeinse tijd aangetroffen. Ook in dit plangebied moet dus rekening worden gehouden met vindplaatsen uit de prehistorie en de vroege middeleeuwen.

Er zijn voorwaarden opgenomen in de regels ten behoeve van de Archeologische verwachting.

3.6 Milieu-aspecten

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

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

3.6.1 Bedrijven en milieuzonering

Een nieuwe bouwka­vel is niet vergunningsplichtig vanuit de Wet milieube­heer. In relatie tot vergunde rechten van omliggende veehouderijen geldt op grond van artikel 14, lid 2 onder c van de Wet geurhinder en veehouderij voor een nieuwe bouwka­vel op grond van een rood-voor-roodregeling een minimale afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom ten opzichte van agrarische bedrijven van derden.

Omliggende agrarische bedrijven:

- Zuidloowerweg 1, valt onder het Besluit landbouw. Voor dit rundveebedrijf dient in het buitengebied een vaste afstand van 50m in acht genomen te worden tot nieuwe geur­gevoelige objecten. Hieraan wordt voldaan.
- Veldkampsteeg 18, dit varkensbedrijf ligt op grote afstand van het plangebied ca. 450m. De milieuruimte wordt bepaald door gevoelige bestemmingen dichter bij dit agrarische bedrijf.
- Veldkampsteeg 14, rond dit rundveebedrijf ligt ook een cirkel van 50 m. Het plangebied ligt hier buiten.

De bouwka­vel aan de hoek Veldkampsteeg-Steginksweg vormt vanuit geuroptiek geen belemmering van vergunde rechten van omliggende veehouderijen.

3.6.2 Geluid

De locatie ligt in de geluidzone van de A1, de Steginkweg en de Veldkampsteeg. Er is daarom een akoestisch onderzoek noodzakelijk om vast te stellen wat de geluidbelasting is. Adviesbureau de Haan bv heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd, d.d. 31 juli 2009.

Uit het akoestisch onderzoek komen de volgende conclusies:

- De geluidsbelastingen ten gevolge van de gezoneerde wegen, voldoen aan de grenswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder (Wgh).
- De gecumuleerde geluidsbelastingen van alle wegen samen bedragen maximaal 47 dB inclusief aftrek ex art. 110 Wgh.
- De geplande nieuwbouw kan zonder verdere procedures in het kader van de Wgh plaatsvinden.

Het onderzoek is gedegen uitgevoerd en het rapport is helder en overzichtelijk.

Conclusie

Zowel de geluidsbelastingen ten gevolge van gezoneerde wegen als de gecumuleerde bijdrage blijven onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het plan kan in het kader van de Wet geluidhinder zonder problemen doorgang vinden.

3.6.3 Bodem

Op de locatie zijn voor zover bekend geen, voor bodem verontreiniging verdachte activiteiten uitgevoerd. Voor zover bekend is ter plaatse van de toekomstige woning met schuur nog geen bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van de woning is sprake van de voortdurende aanwezigheid (>2 uur) van mensen. Daarom is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 (met een vooronderzoek conform de NVN5725) nodig.

Op basis van het historisch bodembestand is de locatie onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging. Wel is middels de eigenaar te weten gekomen dat in de voormalige veestalling op het terrein sinds 1998 auto's werden opgeslagen voor de handel. Volgens de eigenaar is ter plaatse niet gespoten of gerepareerd.

Het onderzoek is uitgevoerd in juli 2009 conform de NEN-5740 (onverdacht). Het veldwerk is uitgevoerd door erkende veldwerkers.

Bodemkwaliteit:

- Zintuiglijk zijn in de bodem geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Wel is lokaal puin in de bovengrond aangetroffen.
- In de bovengrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de AW2000.
- In de ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de AW2000.
- In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium gemeten. Het gemeten gehalte overschrijdt de streefwaarde maar blijft beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

Op basis van het bodemonderzoek vormen de onderzoeksresultaten vanuit bodemhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de woonbestemming.

De locatie is ten opzichte van de situatie in 2009 ongewijzigd. Bovengenoemd onderzoek is derhalve nog geldig.

3.6.4 Luchtkwaliteit

De wijzigingswet van hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) werktitel "Wet luchtkwaliteit" (Stb. 2007, 414) geeft aan dat de bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen hebben, de gestelde grenswaarden in acht dienen te nemen. Het gaat hierbij onder andere over de bevoegdheid op basis van de Wet ruimtelijke ordening of van de Wet milieubeheer.

Het toevoegen van een woonbestemming op het perceel hoek Veldkampsteeg-Steginksweg leidt niet tot een situatie waarbij overmatig meer verkeer van en naar het perceel zal gaan rijden.

Volgens de Regeling en het Besluit 'niet in betekende mate' is vastgesteld dat de te realiseren bouwkegel 'niet in betekende mate' zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan en dat deze ontwikkeling geen noemenswaardige toename van de concentratie van fijn stof en stikstofdioxide tot gevolg zal

hebben of een overschrijding van de grenswaarden zal veroorzaken.

Op grond van het voorgaande vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitonderzoek laat uitvoeren.

3.6.5 Externe veiligheid

Risicobronnen nabij het plangebied

Hogedruk aardgasbuisleidingen

Het plan ligt op 190 meter afstand van een hogedrukaardgasbuisleiding met een diameter van 48" en een druk van 66,6 bar.

Volgens de vigerende richtlijn voor hogedrukaardgasbuisleidingen uit 1984, "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" bedraagt voor deze leiding de toetsingsafstand 150 meter. Op basis daarvan hoeft niet naar externe veiligheid gekeken te worden.

Het ministerie van VROM heeft echter verzocht om te anticiperen op nieuwe regelgeving voor hogedrukaardgasbuisleidingen die zeer waarschijnlijk dit jaar van kracht wordt. Op basis van de nieuwe toetsingsafstanden moet een zone van 540 meter onderzocht worden, waarbinnen ook dit nieuwbouwplan is gelegen.

Regelgeving, toetsing aan het plaatsgebonden risico en groepsrisico

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt om een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn normen en richtwaarden opgenomen in de wetgeving in de vorm van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans van éénmaal in de miljoen jaar op een dergelijk ongeval is als norm in de regelgeving opgenomen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.

Het groepsrisico geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (tegelijk) overlijden. Het groepsrisico is echter geen harde norm, maar een oriënterende waarde.

Het plaatsgebonden risico (PR 10-6) ligt op de leiding en vormt dus geen belemmering voor het plan. Gezien de lage bevolkingsdichtheid in het buitengebied is het groepsrisico zeer laag. Het groepsrisico is om die reden, in overleg met de Gasunie en de regionale brandweer niet berekend.

Gemeentelijk extern veiligheidsbeleid

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

Advies van de regionale brandweer

Door de regionale brandweer is een advies uitgebracht per brief op basis van artikel 13 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer. Het advies is verwerkt in de motivering van het aspect externe veiligheid.

Zelfredzaamheid

De omgeving van de woning is goed ontsloten wat betreft vluchtmogelijkheden bij calamiteiten. Er kan altijd van de risicobronnen af gevlucht worden.

Bereikbaarheid

Bathmen beschikt over een brandweerpost die de eerste uitruk verzorgt. De post Deventer verzorgt de tweede uitruk. Het aanrijden is mogelijk via de Gorsselseweg.

Bestrijdbaarheid

Voor de eerste inzet beschikt de eerste wagen over bluswater. Tertiair bluswater kan aangevoerd worden vanaf de Schipbeek. De capaciteit van de primaire bluswatervoorziening is afgestemd op de capaciteit van één brandweerauto. De nabijgelegen Schipbeek kan vervolgens fungeren als de tertiare bluswatervoorziening.

Resteffect

Gezien het gering aantal mogelijke slachtoffers is er in de optiek van de hulpdiensten sprake van een beheersbaar incident.

Eindafweging aspect externe veiligheid

Gezien de kleine kans op het mogelijke ongevalsscenario en het beperkt aantal mogelijke slachtoffers is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor dit plan.

3.6.6 Ecologie

3.6.6.1 Algemeen

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van dit bestemmingsplan. Van toepassing is de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in heel Nederland.

Het plangebied is een open plek in een bos, waar al bebouwing staat. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en hier komt nieuwbouw voor in de plaats. Bij sloop van de bebouwing is het mogelijk dat beschermde dieren (vogels, vleermuizen) worden geschaad. De mogelijke gevolgen van de sloop op deze diergroepen moeten worden geïnventariseerd.

De locatie ligt in een bos. Gezien de gegevens die aanwezig zijn over de plantengroei in nabijgelegen bos en wallen, kan worden geconcludeerd dat het zeer waarschijnlijk om een oude bosgroeiplaats gaat op een voedselarme, droge bodem. Eikvaren, Gewone salomonszegel en Wilde kamperfoelie zijn daar indicatoren voor.

Volgens het Natuurloket zijn er geen of nauwelijks gegevens bekend van het kilometerhok waarbinnen het plangebied valt.

Het bos maakt geen onderdeel uit van de huidige of herbegrensde EHS of Natura 2000-gebied

en ligt er ook niet vlak in de buurt. Het bos in de directe omgeving moet vanzelfsprekend gehandhaafd blijven, zowel fysiek als kwalitatief.

Gezien het feit dat er bebouwing gesloopt gaat worden en het plangebied in bos ligt, wordt geadviseerd om een quickscan natuurtoets uit te laten voeren.

In 2009 is een natuurtoets woningbouw Steginksweg- Veldkampsteeg (rapport dd. 10 augustus 2009) uitgevoerd.

De conclusie uit het onderzoek was dat er geen juridisch zwaar beschermde dieren of planten door de geplande bouw van het woonhuis schade ondervinden.

Er is een update van de natuurtoets uit 2009 uitgevoerd.

(Tauw, rapport Update Natuurtoets Steginksweg-Veldkampsteeg Bathmen, d.d. 23 april 2012). De herziene toetsing van de beoogde ingreep aan door de Flora- en Faunawet beschermde natuurwaarden, laat zien dat er geen soorten of soortgroepen zijn waarvoor een negatief effect verwacht wordt, mits voldaan aan de genoemde randvoorwaarden. Nader (veld)onderzoek naar de aanwezigheid en gebruik van de planlocatie door beschermde soorten is daarom niet nodig. Een ontheffing van de flora- en faunawet is evenmin nodig. De conclusies zijn ten opzichte van de aanvankelijke natuurtoets ongewijzigd.

3.7 Leidingen en kabels

Het plan ligt op 190 meter afstand van een hogedrukaardgasbuisleiding met een diameter van 48" en een druk van 66,6 bar. Gezien de kleine kans op het mogelijke ongevalsscenario en het beperkt aantal mogelijke slachtoffers is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor dit plan.

3.8 Waterhuishouding

3.8.1 Inleiding

Zoals in § 3.2.3 is aangegeven is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen gevolgen hebben op de waterhuishouding. Voorbeelden hiervan zijn een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden, etc. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

3.8.2 Verslag overleg met relevante waterbeheerders

Voor wat betreft de watertechnische aspecten van het bouwplan adviseert het Waterschap Rijn en IJssel om het regenwater, afkomstig van de verharde oppervlakken niet aan te sluiten op de riolering, maar bijvoorbeeld ter plaatse te laten infiltreren. Het huishoudelijk afvalwater dient wel op de riolering te worden aangesloten. Een aandachtspunt bij het afkoppelen van regenwater is het gebruik van duurzame niet-uitloogbare bouwmaterialen om vervuiling van regenwater te voorkomen.

Door de ontwikkelingen in het plangebied is het mogelijk om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt

verminderd. Dit afgekoppelde regenwater wordt volgens de trits vasthouden-bergen-afvoeren behandeld.

3.9 Verkeer en parkeren

In het algemeen kan gesteld worden dat bij de nieuwbouw van bouwwerken de parkeernormen uit de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing zijn.

Het plan heeft geen verkeersaantrekkende werking. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Uit verkeerstechnisch oogpunt levert het onderhavige plan geen problemen op.

Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten

4.1 Planopzet

4.1.1 Algemeen

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

De planregels

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

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de plankaart te waarborgen.

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per op de plankaart aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling en procedureregels.

Tenslotte bevat Hoofdstuk 4. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel.

4.1.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Bestemmingsvlak

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

die bestemming.

Bouwvlak

In een bestemmingsvlak is op de plankaart een aantal bouwvlakken aangegeven. Een bouwvlak is een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan. Hoofregel is dat buiten het bouwvlak geen gebouwen mogen worden opgericht, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwperceel

Het bouwperceel is niet op de plankaart aangegeven. In artikel 1 Begrippen van de planregels wordt bouwperceel omschreven als een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een bouwvergunningaanvraag moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. De visuele uitstraling van dat ene bouwperceel en het als één eenheid functioneren van dat bouwperceel is dan van belang. Een bouwperceel is altijd gelegen binnen een of meer bestemmingsvlakken, maar de begrenzing van een bouwperceel hoeft niet samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Bouwvlakken geven aan waar binnen een bouwperceel gebouwen mogen worden gebouwd. Op het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mogen echter ook worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bouwvergunningvrije bouwwerken.

Hiervoor is aangegeven dat de begrenzing van een bouwperceel niet hoeft samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Met name in de woonbestemmingen komen meerdere bouwpercelen binnen één of meer bestemmingsvlakken voor. De grenzen van de bouwpercelen worden in de regel gevormd door de begrenzing van het erf. Waar die begrenzing tevens de eigendomsgrens is - en dit is vrijwel altijd het geval - vallen de grenzen van het bouwperceel samen met die van het kadastrale perceel. De loop van kadastrale grenzen kan veranderen door, bijvoorbeeld, aan- of verkoop van grond. Dan verandert ook de grens van het bouwperceel. Een stuk grond kan nu nog niet bij een bouwperceel horen en over een tijdje wel. Via de anti-dubbeltelbepaling in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat één stuk grond tweemaal meegeteld wordt bij de behandeling van bouwvergunningaanvragen.

Woning

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

4.1.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Algemeen

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

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

- Bestemmingsomschrijving;

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

in onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Enkelbestemmingen

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

Bestemming Wonen:

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

Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die over 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 voorrangsregel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken.

Ten aanzien van het onderhavige bestemmingsplan is de volgende dubbelbestemming van toepassing:

Waarde - Archeologie - 1

Ten aanzien van het gebruik en de bebouwing zijn specifieke mogelijkheden en beperkingen opgenomen in de planregels.

4.1.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Naast specifieke planregels bevat het bestemmingsplan ook een aantal algemene en aanvullende regels (artikel 4 t/m 10) die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze planregels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk. Met de invoering van de Bro en de SVBP 2008 zijn ook deze regels gedeeltelijk gestandaardiseerd.

4.1.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In artikel 3.2.4. respectievelijk artikel 3.2.1. van de Bro zijn standaard regels opgenomen met betrekking tot de antidubbelregel en het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze regels zijn in onderhavig bestemmingsplan integraal overgenomen. Op grond van de SVBP 2008 is ook de slotregel waarin de benaming van het bestemmingsplan staat vermeld gestandaardiseerd.

De toelichting

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

4.2 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal informatiemomenten ingebouwd.

2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het bestemmingsplan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de regels goed controleerbaar zijn. De planregels moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Voornoemde onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 5.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 5.3 ingegaan op de 'Resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro'.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Bro is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Hieronder wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

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

De enige kosten voor de gemeente Deventer zijn de begrote kosten voor de planvorming. Deze kosten kunnen worden doorberekend op grond van de Rood voor Rood-overeenkomst die op 13 november 2008 gesloten is tussen de gemeente en de initiatiefnemers. Voor het bouwplan hoeft geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro te worden vastgesteld.

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

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Voor dit bestemmingsplan is geen inspraak gehouden. Het plan is namelijk conform het vastgesteld ruimtelijk beleid en kleinschalig. H Deze overwegingen hebben ertoe geleid dat afgezien is van het houden van inspraakmogelijkheden op dit bestemmingsplan. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan. Dit is immers wettelijk bepaald.

5.3 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

Het onderhavige bestemmingsplan is toegestuurd aan het Waterschap Rijn en IJssel. De reactie van deze overlegpartner is verwerkt in het voorliggend bestemmingsplan.

Onderhavig bestemmingsplan valt binnen de provinciale vrijstellingslijst A onder B sub 4 van Gedeputeerde Staten van Overijssel. Op basis van deze lijst is vooroverleg niet nodig bij plannen die passen binnen het provinciale Rood voor Rood-beleid en waarvoor door de gemeente een beleidskader is gemaakt, mits dat beleidskader is voorzien van een positief advies van de provinciale diensten. Dit kan een al eerder afgegeven advies zijn van de provinciale diensten (ex artikel 19 lid 2 WRO oud). Het voorliggende plan dat voorziet in de sloop van bestaande opstallen op het perceel Hoogesteeg 2 te Deventer en nieuwbouw van een woning aan hoek Veldkampsteeg-Steginksweg te Bathmen voldoet aan zowel het provinciaal als gemeentelijk Rood voor Rood-beleid. In november 2006 is door de provincie een advies afgegeven dat het gemeentelijk beleidskader (Ontwikkelingskader wonen en werken Buitengebied Deventer) kan worden gebruikt als basis voor het verlenen van vrijstellingen op basis van artikel 19 lid 2 WRO. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de afgegeven verklaringen de provincie positief adviseert over onderhavig bestemmingsplan en dat vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk is.

Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn geen rijksbelangen aanwezig.

Regels

vastgesteld bestemmingsplan Hoek Veldkampsteeg-Steginksweg, rood voor rood woning

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan Hoek Veldkampsteeg-Steginksweg, rood voor rood woning van de gemeente Deventer.

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P274-VG01 met de bijbehorende regels.

1.3 *verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0150.P274-VG01.

1.4 *aanduiding*

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

1.5 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw

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

1.7 archeologisch onderzoek

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

1.8 archeologische waarde

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

1.9 bebouwing

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

1.10 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.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

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

1.13 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwvlak

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

1.16 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.

1.17 bijgebouw

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

1.18 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.

1.19 gebouw

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

1.20 hoofdgebouw

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

1.21 landschappelijke inpassing

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

1.22 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.

1.23 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.

1.24 overkapping

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

1.25 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.

1.26 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die 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 de 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.

1.27 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.

1.28 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst 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 inhoud van een bouwwerk, niet zijnde een recreatiewoning

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

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gesitueerd binnen het aangegeven bouwvlak;
- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd op gronden met de bestemming Wonen;
- het bijgebouw mag uitsluitend achter de voorgevel gebouwd worden;
- de afstand tussen de woning en het bijgebouw bedraagt ten hoogste 20 m;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling
overige woningen (inclusief aan- en uitbouwen) en vrijstaande bijgebouwen	1	750 m ³	max. 187 m ²	4,5 m	10 m	20°/55°
lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-
erf- of terreinafscheidingen:	-	-	-	-	-	-
- voor de voorgevel					1 m	
- overige plaatsen					2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- = Niet van toepassing.

met dien verstande dat:

voor de bijgebouwen het volgende geldt:

- e. de maximale goothoogte is 3 m;
- f. de maximale bouwhoogte is 6 m;
- g. de dakhelling bedraagt 20°/55°;
- h. de oppervlakte bedraagt max. 75 m².

3.3 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van de gronden met de bestemming "Wonen" dient te worden gerealiseerd overeenkomstig de in het erf- en landschapsplan weergegeven uitgangspunten en landschappelijke beplanting, binnen een jaar na de bouw van de woning.

Onder erf- en landschapsplan wordt verstaan het plan dat behoort bij de tekening 200854 d.d. 4 september 2008 (blz. 13 toelichting).

3.4 Specifieke gebruiksregel

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

- a. paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;

Beroepen en Bedrijven aan huis

Gebruik van (ruimten binnen) gebouwen ten behoeve van een kleinschalig beroep of bedrijf aan huis wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
2. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 1 "Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis" zijn aangeduid als milieu-categorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
3. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
4. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis bedraagt ten hoogste 35 % van de maximaal toegestane bebouwing, met een maximum van 50 m²;
5. er mag in het kader van kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis geen horeca plaatsvinden;
6. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
7. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgevoerd.

Bed & Breakfast

Gebruik van ruimten binnen een woning (hoofdgebouw incl. aan- en uitbouwen) ten behoeve

van bed & breakfast wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarde, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

4.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dieper dan 50 cm;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden dieper dan 50 cm m onder maaiveld;

- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en groundbewerkingen dieper dan 50 cm onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die in bodemingreep dieper dan 50 cm tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 50 cm;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 50 cm onder maaiveld.

4.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 29.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 29.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 29.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 *Overschrijding bouwgrenzen*

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

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

Artikel 7 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 8 Algemene gebruiksregels

Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8 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. de afhankelijke woonruimte wordt bewoond door de mantelzorgbehoevende(n);
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische bedrijven);
- d. de afhankelijke woonruimte voldoet aan de regels inzake bijgebouwen, met dien verstande dat de oppervlakte ten dienste van mantelzorg niet meer dan 75 m².
- e. gebruik wordt gemaakt van het dichtst bij de hoofdwoning gelegen bijgebouw, tenzij op grond van doelmatigheidsmotieven een ander op het perceel gelegen bijgebouw meer geschikt is;
- f. de afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit;
- g. in aanvulling op de omgevingsvergunning wordt een overeenkomst tussen de gemeente en de betrokkenen gesloten waarbij de tijdelijkheid van de situatie verzekerd is;
- h. een verzoek om afwijking wordt voorgelegd aan een deskundige met de vraag of aan het bepaalde in lid 9.1 onder a wordt voldaan.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 1, Waarde - Archeologie - 2 of Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 11 Overige regels

11.1 *Werking wettelijke regelingen*

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsregels

12.1 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.

12.2 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;
- d. 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam "Hoek Veldkampsteeg-Steginksweg, rood voor rood woning".

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

