

Hoekweg, Rood voor Rood

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke onderbouwing	15
3.1	Beleidskaders	15
3.2	Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit	20
3.3	Cultuurhistorie en Monumenten	23
3.4	Archeologie	24
3.5	Milieukwaliteitseisen	26
3.6	Leidingen en kabels	30
3.7	Waterhuishouding	30
3.8	Mobiliteit	31
3.9	Welstand	31
Hoofdstuk 4	Planopzet en juridische aspecten	33
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	35
Bijlagen bij toelichting		37
Bijlage 1	'Visie op de beeldkwaliteit van de nieuwbouw en de versterking van het landschap'	39
Regels		41
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	43
Artikel 1	Begrippen	43
Artikel 2	Wijze van meten	51
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	52
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden	52
Artikel 4	Natuur	54
Artikel 5	Wonen	56
Artikel 6	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1	58
Hoofdstuk 3	Algemene regels	60
Artikel 7	Antidubbelregel	60
Artikel 8	Algemene bouwregels	61
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	62
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	63
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	64
Artikel 11	Overgangsrecht	64
Artikel 12	Slotregel	65

Bijlagen bij regels

67

Bijlage 1 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

67

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Diepenveen, op het landgoed De Hoek. Het landgoed De Hoek wordt gekenmerkt door zeer hoge landschappelijke en natuurlijke waarden. Op het landgoed was, aan de Hoekweg 1, al jaren een melkvee- en varkensbedrijf gevestigd. Om de continuïteit van het agrarisch bedrijf veilig te stellen wilde het bedrijf graag uitbreiden. Als gevolg van milieuwetgeving was uitbreiding van het bedrijf aan de Hoekweg 1 in Diepenveen niet mogelijk. Het bedrijf was gelegen binnen een afstand van 250 meter van een kwetsbaar gebied zoals bedoeld in de Wet ammoniak en Veehouderij (de zogenaamde WAV-zone) en binnen 250 meter van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In maart 2005 is door de provincie Overijssel de regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs' vastgesteld. Het doel van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van landschapontsierende bebouwing. Rood voor Rood met verplaatsing (een subvariant van de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs) biedt de mogelijkheid tot verplaatsing van intensieve veehouderijen, dan wel gemengde bedrijven. Voorwaarde hierbij is dat er een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost. Het bedrijf aan de Hoekweg 1 voldoet aan de randvoorwaarden voor toepassing van de regeling Rood voor Rood met verplaatsing.

De totale herontwikkeling van de locatie aan de Hoekweg 1 in Diepenveen, op basis van de regeling Rood voor Rood met verplaatsing, bestaat uit:

- het beëindigen van de intensieve veehouderij (varkensbedrijf);
- het verplaatsen van de melkveehouderij (naar de Averlose Houtweg 17 in Diepenveen);
- het slopen van de voormalige agrarische schuren (ongeveer 1300 m²);
- realisatie van 2 woningbouwkavels;
- de landschappelijke inpassing van het bestaande landhuis en de woningbouwkavels.

Dit bestemmingsplan regelt de realisatie van een van de twee woningbouwkavels en de herziening van de bestemming van Hoekweg 1, inhoudende het onttrekken van de agrarische functie aan het agrarische bouwperceel en het bestemmen van de agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning. De tweede woningbouwkavel is via een aparte bestemmingsplanprocedure al mogelijk gemaakt.

Plangebied

Het plangebied grenst aan de Hoekweg en de Verlengde Randerstraat en ligt ten oosten van de oude spoorlijn Deventer-Ommen. Het perceel bevindt zich circa 1 km ten noordoosten van het dorp Diepenveen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Voormalige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, op landgoed De Hoek in Diepenveen. Het landgoed De Hoek wordt gekenmerkt door zeer hoge landschappelijke en natuurlijke waarden. Centraal in het landgoed staat het landhuis (Hoekweg 1-3). Vroeger stond het landhuis vrij in het landschap en was het van alle zijden goed zichtbaar. In de bestaande situatie stonden een aantal grote agrarische schuren (met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1.300 m²) aan de achterzijde van het landhuis. Deze bebouwing ontnam het zicht op het landhuis. Deze schuren behoorden bij het melkvee- en varkensbedrijf dat was gevestigd op het perceel Hoekweg 1. Het landhuis bevat twee wooneenheden, een 'burger' woning (Hoekweg 3) en een bedrijfswoning (Hoekweg 1).

Daarnaast is aan Hoekweg 2 een melkveehouderij gevestigd. Dit betreft geen intensieve veehouderij, daarom maakt dit bedrijf geen deel uit van de huidige ontwikkeling in het kader van Rood voor Rood met verplaatsing.



foto bestaande situatie voor de ontwikkeling

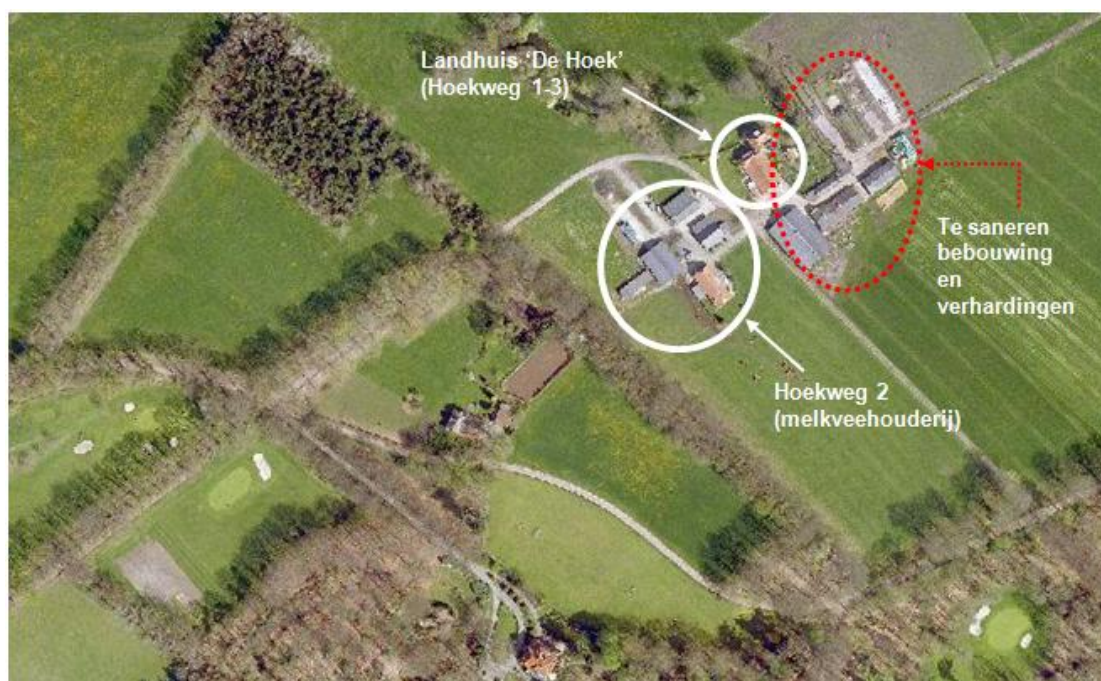
Ruimtelijk knelpunt

De gemeente heeft samen met de provincie Overijssel geconstateerd dat het bedrijf aan de Hoekweg 1 in Diepenveen een ruimtelijk knelpunt vormt.

Het intensieve bedrijf was gelegen binnen een afstand van 250 meter van een kwetsbaar gebied in de Wet ammoniak en Veehouderij (de zogenaamde WAV-zone) en binnen 250 meter van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De emissie van ammoniak uit het bedrijf vormde een belangrijk aandeel in de neerslag van stikstof op de aangrenzende natuurgebieden. In deze gebieden zijn waardevolle plantensoorten en andere organismen aanwezig die niet bestand zijn tegen hoge stikstofdeposities.

Het landhuis De Hoek (Hoekweg 3) is aan het voor- en achterhuis (bedrijfsgebied) van Hoekweg 1 gebouwd. Het landhuis heeft een woonfunctie. De woonfunctie is door de intensieve veehouderij overbelast. Het landhuis ligt binnen de stankcirkel van de intensieve veehouderij. Het landhuis is aangemerkt als geurgevoelig object (omgevingscategorie III), waardoor verdere uitbreiding van de intensieve veehouderij is uitgesloten.

Door verplaatsing van het bedrijf aan de Hoekweg 1 in Diepenveen wordt het ruimtelijk knelpunt opgelost.



bestaande situatie voor de ontwikkeling

Toekomstige situatie

De totale herontwikkeling van de huidige locatie aan de Hoekweg 1 te Diepenveen met behulp van Rood voor Rood met bedrijfsverplaatsing, bestaat uit:

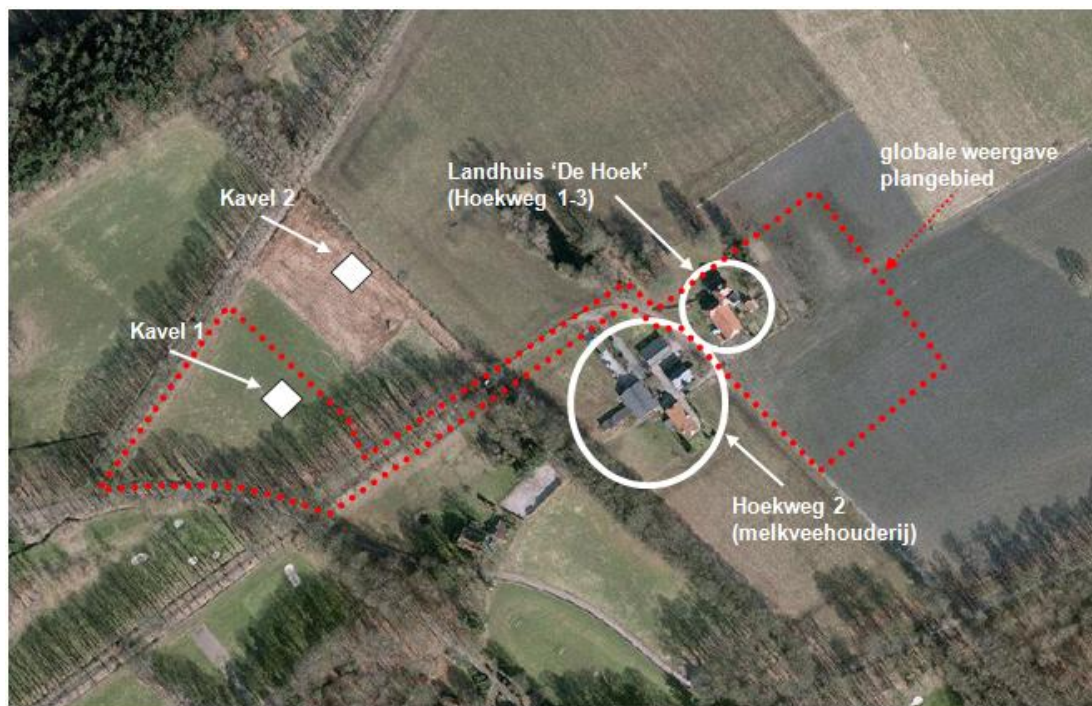
- het beëindigen van de intensieve veehouderij (varkensbedrijf);
- het verplaatsen van de melkveehouderij (naar de Averlose Houtweg 17 in Diepenveen);
- het slopen van de voormalige agrarische schuren (ongeveer 1300 m²);
- realisatie van 2 woningbouwkavels;
- de landschappelijke inpassing van het betaande landhuis en de woningbouwkavels.

Ten behoeve van de ontwikkeling op het landgoed "De Hoek" is een visie op de beeldkwaliteit van de nieuwbouw en de versterking van het landschap opgesteld. De visie omvat een analyse van de historie van het landgoed, een stedenbouwkundige studie en een landschapsplan voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op het landgoed.

Door de verplaatsing van het boerenbedrijf komt het landhuis weer vrij in het landschap te staan. In het landhuis zijn twee wooneenheden gevestigd (Hoekweg 1 en Hoekweg 3). De twee woningbouwkavels worden gesitueerd in het entreegebied van het landgoed. Het gebied rondom het landhuis blijft vrij van nieuwe bebouwing. Het landhuis is hierdoor beter zichtbaar vanuit de omgeving. De nieuwe woningen worden in de weide en in het bos gesitueerd en zijn goed ontsloten. De woning in de weide (kavel 1) gaat een relatie aan met de bestaande boerderij bij de entree en vormt een entreewoning. De boswoning (kavel 2) staat verscholen aan de rand van het bos, als prieel op een landgoed. De woningen voegen qua architectuur iets toe aan het landgoed.



Situatie Landhuis de Hoek zonder boerenbedrijf



toekomstige situatie en globale weergave plangebied

Landschapsplan

Ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit op het landgoed zijn in het landschapsplan verschillende maatregelen opgenomen:

- De huidige oprijlaan (hoofdontsluiting-, ontginningsas) wordt opnieuw ingeplant met inlandse eiken;
- Het naaldbos rond de noordelijke bouwlocatie wordt vervangen door loofbos. Het nieuwe bos zal bestaan uit inheemse soorten, zoals de eik. Ook wordt een groter oppervlak bos aangeplant dan aanwezig was;
- Het parklandschap voor het landhuis wordt hersteld, door aanplant van nieuwe boomgroepen en groepen van rododendrons. Dit geldt ook voor het gedeelte van de andere boerderij zodat men vanaf de oprijlaan door het parklandschap rijdt en dit ervaart;
- Er wordt een extra vijver aangelegd;
- Het landhuis zal een entree krijgen die meer allure uitstraalt. De nieuwe tuin zal met een rechthoekig patroon worden voormgegeven en ruimte bieden voor boomgroepen die het huis weer achtergrond bieden.
- Ten zuiden van het landhuis blijft het erf bestaan. Er wordt een boomgaard aangelegd in de richting van de oude verkavelingslijn. Via een brede zichtlijn houdt men vanuit de tuin doorzicht naar de akker. De boomgaard wordt deels omzoomd door een haag.
- Een deel van de oude laanbeplanting wordt hersteld langs de subontsluitingsas.



Uitwerking landschapsplan

Entreewoning - stedenbouwkundig

Dit bestemmingsplan regelt, naast de bestemmingsherziening voor de voormalige agrararische bedrijfswoning aan Hoekweg 1, de bouwkaavel voor de zuidelijk gelegen woning (de entreewoning).

De bouwkaavel voor de entreewoning ligt op de hoek van de Verlengde Randerstraat en de Hoekweg. Het perceel waar de woning wordt gesitueerd is een weiland dat omzoomd wordt door bomen langs de wegen en bos langs de overige grenzen.

De woning is zo gesitueerd dat het in samenspel met de woning aan de Verlengde Randerstraat 1 een soort poort vormt naar het landgoed De Hoek. Mede vanwege het relatief grote transformatorhuisje aan de Hoekweg ligt de woning tegen de noordelijke bosrand aan en bewust niet centraal in het weiland. De woning is georiënteerd op de Hoekweg en heeft geen relatie met de Verlengde Randerstraat. De ontsluiting van de

woning vindt plaats via de Hoekweg waarbij de ontsluiting aan de noordzijde van de woning is gesitueerd.

De woning bestaat uit twee losse volumes die van elkaar gescheiden worden door een patio. Het geheel wordt omringd door een (tuin) muur dat deels onderdeel uitmaakt van de gevel. Door sparingen in de muur is er uitzicht over het omringende landschap. De muur wordt geïntegreerd met het landschap door het aanplanten van klimplanten. Het hoofdgebouw en bijgebouw bestaan uit 1 bouwlaag met kap, waarbij goot- en nokhoogte verschillen.

De onderstaande stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten moeten worden aangehouden:

- De entreewoning gaat een visuele relatie/zichtlijn aan met de boerderij gelegen aan de Verlengde Randerstraat 1;
- De woning staat vrij in het landschap, hoofdzakelijk gesitueerd in het noordelijke deel van het weiland;
- De architectuur van de woning is terughoudend in het landschap;
- De woning wordt ommuurd, welke de tuin en woning afschermt van de natuurlijke omgeving;
- De muur is onderdeel van de gevel;
- Materiaal gebruik: baksteen, glas en hout.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

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

3.1 Beleidskaders

Rijksbeleid

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

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2009

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



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie 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 Hoekweg ongenummerd in Diepenveen. In dit kader is een overeenkomst Rood voor Rood met verplaatsing ondertekend. Ter plaatse wordt een ruimtelijk knelpunt opgelost en per saldo is er een afname van bebouwd oppervlakte.
2. De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Binnen het plangebied gelden de volgende ontwikkelingsperspectieven:
 - a. Voor het gebied ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning (noordelijk deel) geldt het ontwikkelperspectief '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 dus wonen.
 - b. Voor het gebied ter plaatse van de woningbouwkavel (zuidelijk deel) geldt het ontwikkelperspectief 'realisatie groene hoofdstructuur'. Het behouden en ontwikkelen van de natuur- en landschapskwaliteiten staan hier voorop. Behoud en waar mogelijk toename van biodiversiteit is een belangrijk doel. Landgoederen maken onderdeel uit van deze landschappen en combineren natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling Rood voor Rood met verplaatsing voor landgoed De Hoek is in overeenstemming met dit ontwikkelperspectief. De verplaatsing van het intensieve bedrijf is een verbetering voor de natuurwaarden. Deze verbetering bestaat hoofdzakelijk uit de vermindering van de uitstoot van ammoniak en het minimaliseren van verstoring. Ook wordt de ruimtelijke kwaliteit extra versterkt. De investering bestaat uit de aanleg van een extra vijver/poel, herstel van het historisch parklandschap, herstel van de boomgaard, herstel van de laanbeplantingen en het beheer van het bosplantsoen op de voormalige spoorlijn. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van natuurlijk voorkomende beplantingssoorten.
3. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskenmerkencatalogus de volgende gebiedskenmerken:
 - a. natuurlijke laag: het plangebied ligt op een dekzandvlakte. De bijbehorende ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door beplanting met natuurlijke soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Dekzandvlakten en -ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. De nieuwe inrichting van het landgoed De Hoek vormt geen belemmering voor deze ambitie. De hoofdlijnen van het huidige reliëf worden in stand gehouden en bij de inrichting worden natuurlijke soorten gebruikt. Tevens wordt het behoud van de natuurlijke waarden versterkt, nu door de bedrijfsverplaatsing het ruimtelijk knelpunt wordt opgelost;

- b. laag van het agrarisch cultuurlandschap: de Gebiedskenmerkencatalogus geeft aan dat het zuidelijk deel van het plangebied landschappelijk gezien valt binnen het jonge heide- en broekontginningslandschap en het noordelijk deel in het oude hoevenlandschap. In werkelijkheid ligt gehele plangebied echter binnen het oude hoevenlandschap. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een ontwikkeling wanneer dat mogelijk is. De nieuwe inrichting van het landgoed De Hoek past bij deze ambitie. Het landschap op landgoederen kent een 'persoonlijk' karakter. Bij de ontwikkeling in het kader van Rood voor Rood met verplaatsing op landgoed De Hoek vormt dit 'persoonlijke' karakter de basis voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het intensieve bedrijf wordt verplaatst en de landschapsontsierende bebouwing wordt verwijderd. Daarvoor in de plaats komen twee bouwkavels. De hoeveelheid rood in de nieuwe situatie vermindert. Het landhuis komt weer vrij te liggen in het landschap. Het monumentale en historische karakter van de bebouwing wordt daardoor versterkt en is weer zichtbaar vanuit de omgeving. De nieuwbouw voegt qua architectuur iets toe op het landgoed. Door de aanplant van bos en herstel van historische landschappelijk elementen wordt de ruimtelijke kwaliteit verder versterkt;
- c. stedelijke laag: het plangebied wordt niet aangeduid in de stedelijke laag;
- d. lust- en leisurelaag: het plangebied wordt in de lust- en leisurelaag aangeduid met 'stadsrandgebied' en 'landgoed en buitenplaatsen'. Het landgoed vormt een uitloopgebied voor recreanten vanuit Diepenveen en de stad Deventer. Met de ontwikkeling worden de natuur- en landschapswaarden op het landgoed versterkt. Ook verbetert de leefomgeving. De verplaatsing van het intensieve bedrijf leidt tot vermindering van de stank- en geluidproductie. Het landgoed wordt daarmee aantrekkelijker als uitloopgebied. De ontwikkeling is in overeenstemming met de ambitie in de laag 'stadsrandgebied'.
In de laag 'landgoederen en buitenplaatsen' geldt als ambitie het in stand houden en herstel van bestaande landgoederen. Het landschap op landgoederen kent een 'persoonlijk' karakter. Landgoederen bieden ruimte voor nieuwe functionele toevoegingen, zoals woningen, als deze de kwaliteit versterken. Richtinggevend is het behoud en herstel van het monumentale en historische karakter van bebouwing, tuinen, parken en het landschap. Intensivering van bebouwing kan door middel van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De ontwikkeling in het kader van Rood voor Rood met verplaatsing op landgoed De Hoek is in overeenstemming met deze ambitie en richting.
Tevens ligt het noordelijk deel (voormalige bedrijfswoning) aan de rand van een gebied dat is aangeduid met 'ervaring donkerte'. In het plangebied wordt daarom alleen de minimaal noodzakelijke kunstlicht toegepast. Het verplaatsen van het intensieve bedrijf draagt bij aan het rustige en onthaaste karakter van de 'donkere' gebieden.

De ontwikkeling in het kader van Rood voor Rood met verplaatsing aan de Hoekweg past binnen de Omgevingsvisie Overijssel. Het plan is in overeenstemming met de drie niveaus van het uitvoeringsmodel, (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken.

Omgevingsverordening

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

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

geregeld in deze verordening. Daarmee voorkomt de provincie extra 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 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 en beheersverordeningen);
- grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgrondingen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);
- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan Waterschappen);
- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

Het plangebied maakt geen deel uit van een Nationaal Landschap, intrekgebied, grondwaterbeschermingsgebied of dijkkring.

Het zuidelijke deel (locatie bouwkaavel) van het plangebied is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur - beheersgebied. Door de ontwikkeling verdwijnt een stuk potentieel botanisch waardevol grasland. Dit areaalverlies wordt gecompenseerd door versterking van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit op het landgoed. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de vastgestelde wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

Het plangebied ligt, net als bij de Omgevingsvisie, in ontwikkelperspectief 'realisatie groene hoofdstructuur' (EHS concreet begrensd) en ontwikkelperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte' (mixlandschap). 'Realisatie groene hoofdstructuur' heeft als doelstelling het behouden en ontwikkelen van de natuur- en landschapskwaliteiten. '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 landgoed De Hoek in het kader van de Rood voor Rood met verplaatsing is passend binnen de doelstellingen van deze ontwikkelperspectieven.

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 omgevingsverordening verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Regionaal beleid

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.
- extensiveringsgebied;
- verwevingsgebied;
- landbouwontwikkelingsgebied.

Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan Salland (LOP)

De gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte hebben 23 september 2008 het Landschapsontwikkelingsplan Salland vastgesteld. Het LOP vormt een gezamenlijk kader op basis waarvan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied kunnen worden beoordeeld, teneinde de ruimtelijke kwaliteit te behouden en versterken. Het LOP bevat vier belangrijke componenten:

1. inventarisatie en analyse;
2. de LOP-visie 'Een plus voor het landschap';
3. thematische uitwerkingen;
4. het uitvoeringsprogramma;

Vanuit de analyse en de scenariovorming is veel informatie verkregen over het totale buitengebied. De informatie uit de fase van analyse en inventarisatie heeft als basis gediend voor de scenario's en visievorming. In de visie wordt het toekomstbeeld voor het buitengebied geschetst. Vanuit de visie wordt duidelijk welke ontwikkelingen op welke wijze passen in het landschap en hoe het karakter van het landschap versterkt kan worden. De conclusies uit de analyse en inventarisatie zijn verwerkt in de beschrijving van de deelgebieden. Tevens bevat de visie een bijlage waarin de aandachtspunten bij inpassing van erven in het buitengebied zijn verwoord.

De rapportage thema-uitwerkingen bevat de uitwerking van drie belangrijke structuurdragers van het Sallandse landschap: erven, weteringen en lanen. Deze thema-uitwerkingen geven handvatten en inspiratie voor de uitwerking van initiatieven op deze thema's. Het uitvoeringsprogramma geeft een overzicht van maatregelen die nodig zijn om de visie te realiseren.

Ontwikkelingskader wonen en werken buitengebied Deventer

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

daarmee een impuls.

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

Deventer kiest voor een actief faciliterende rol bij de uitvoering van de provinciale regelingen. De gemeente toetst de aanvragen en neemt ook een adviserende en begeleidende rol op zich. Het ontwikkelingskader is zowel een adviserings- als een toetsingsinstrument bij het beoordelen van het particulier initiatief. Het ontwikkelingskader is van toepassing op onderhavig plan dat de bouw van een Rood voor Rood-woning mogelijk maakt.

Beleidsnota Beroep en Bedrijf aan huis

Thuiswerken wordt steeds populairder. Regelmatig komen bij de gemeente verzoeken binnen om in de woning een bedrijf of beroep te mogen uitoefenen. Bij de toetsing van deze aanvragen aan de bestemmingsplannen blijkt dat in een groot gedeelte van de (oudere) bestemmingsplannen in Deventer niets is geregeld ten aanzien van beroep en bedrijf aan huis. Hierdoor bestaat vaak onduidelijkheid over de vraag of het uitoefenen van bepaalde aan huis verbonden werkactiviteiten al dan niet is toegestaan of toegestaan kan worden.

In de nieuwere bestemmingsplannen en ook in de toekomstige bestemmingsplannen wordt wel rekening gehouden met de wens om helderheid te bieden aan de mogelijkheden van kleinschalig beroep en bedrijf aan huis. Daartoe wordt een eenduidige definitie gehanteerd: "een beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is".

Deze definitie is opgenomen in artikel 1.31 van de planregels van dit bestemmingsplan. In de bestemmingsregel voor Wonen is het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis geregeld.

3.2 Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit

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

Om deze sturingsfilosofie te waarborgen heeft de provincie in de Omgevingsverordening opgenomen dat in het bestemmingsplan dient te worden onderbouwd op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5). Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering, de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken 2009 en welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is. In deze paragraaf zal daar nader op in worden gegaan. Naast het provinciaal beleid zal ook worden ingegaan op de inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling in het gemeentelijke Landschapsonwikkelingsplan (LOP), voor zover deze afwijkt van het provinciale kader. Allereerst zal worden ingegaan op de principe zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bij de keuze om medewerking te verlenen aan de Rood voor Rood met verplaatsing op landgoed De Hoek is rekening gehouden met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In de toekomstige situatie is sprake van een afname van bebouwing en een versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Ook is weloverwogen omgegaan met de plaatsing van de nieuwe bebouwing op het perceel. Hiertoe is een stedenbouwkundige visie opgesteld die als basis dient voor de nieuwe inrichting van het landgoed. Deze visie dient als basis voor de planologische regeling van dit bestemmingsplan. De ontwikkeling draagt bij aan de duurzame instandhouding van de kernwaarden van het landgoed De Hoek.

Landschappelijke inpassing - ontwikkelingsperspectief

Naast het principe 'zuinig en zorgvuldig ruimte gebruik' speelt ook landschappelijke inpassing een belangrijke rol als het gaat om behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Indien aan de gewenste ontwikkeling behoefte bestaat, is de vraag waar deze ontwikkeling het beste kan plaatsvinden.

In het provinciaal beleid is het grondgebied van de provincie opgedeeld op basis van zes ontwikkelingsperspectieven. Drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven geven aan in welke richting het gebied zich dient te ontwikkelen en biedt een (ruimtelijk) kader voor ontwikkelingen binnen het gebied.

Het plangebied ligt gedeeltelijk in het ontwikkelperspectief 'realisatie groene hoofdstructuur' (EHS concreet begrensd) en gedeeltelijk in het ontwikkelperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte' (mixlandschap). 'Realisatie groene hoofdstructuur' heeft als doelstelling het behouden en ontwikkelen van de natuur- en landschapskwaliteiten. '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 landgoed De Hoek in het kader van de Rood voor Rood met verplaatsing is passend binnen deze doelstellingen. Landgoederen maken deel uit van de groene hoofdstructuur en combineren natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. De verplaatsing van het (intensieve) agrarische bedrijf is een verbetering voor de natuurwaarden. Deze verbetering bestaat hoofdzakelijk uit de vermindering van de uitstoot van ammoniak en het minimaliseren van verstoring. Ook wordt de ruimtelijke kwaliteit extra versterkt. De investering bestaat uit de aanleg van een extra vijver/poel, herstel van het historisch parklandschap, herstel van de boomgaard, herstel van de laanbeplantingen en het beheer van het bosplantsoen op de voormalige spoordijk. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van natuurlijk voorkomende beplantingssoorten.

Landschappelijke inpassing - gebiedskenmerken

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

Enkele landschappelijke karakteristieken zijn:

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

Deze gebiedskenmerken worden in de Provinciale Omgevingsvisie eveneens benoemd. Op basis van de Provinciale gebiedskenmerken is het perceel gelegen op een 'dekzandvlakte en ruggen' (natuurlijke laag) en is er sprake van een 'oud hoevenlandschap' (agrarisch cultuurlandschap). Landgoederen kenmerken zich door een 'persoonlijk' landschapskarakter.

De landgoederen vertegenwoordigen een grote landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve waarde. Landgoederen bieden ruimte voor nieuwe functionele toevoegingen, zoals woningen, als deze de kwaliteit versterken. Ruimte voor functieveranderingen op landgoederen moet gebaseerd zijn op een samenhangende ontwikkelingsvisie gericht op:

- behoud en duurzame versterking van de bestaande kwaliteiten van het landgoed;
- behoud en verdere versterking van de natuurwaarden op het landgoed;
- goede afstemming van recreatief medegebruik;
- behoud van de kernwaarden van het landgoed.

Bij de ontwikkeling in het kader van Rood voor Rood met verplaatsing op landgoed De Hoek vormt het 'persoonlijke' landschapskarakter de basis voor ontwikkelingsvisie voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het agrarische bedrijf wordt verplaatst en de landschapsontsierende bebouwing wordt verwijderd. Daarvoor in de plaats komen twee bouwkavels. De hoeveelheid bebouwing in de nieuwe situatie vermindert. Het landhuis komt weer vrij te liggen in het landschap. Het monumentale en historische karakter van de bebouwing wordt daardoor versterkt en is weer zichtbaar vanuit de omgeving. De nieuwbouw voegt qua architectuur iets toe op het landgoed. Door de aanplant van bos en herstel van historische landschappelijke elementen wordt de ruimtelijke kwaliteit verder versterkt.

De verplaatsing van het agrarische bedrijf leidt ook tot een verbetering voor de natuurwaarden en een verbetering van de leefomgeving op het landgoed. De verbetering voor de natuurwaarden bestaat uit de vermindering van de uitstoot van ammoniak en het minimaliseren van de verstoring. Daarnaast worden de natuurwaarden versterkt door aanplant van natuurlijke soorten, onder meer in het bosperceel rond de noordelijke bouwkavel. De extra vijver wordt zodanig aangelegd dat deze geschikt is als leefomgeving voor de kamsalamander. De leefomgeving rond het landhuis verbetert doordat de verplaatsing van het agrarische bedrijf leidt tot een vermindering van de stank- en geluidproductie.

3.3 Cultuurhistorie en Monumenten

Landgoederen en buitenplaatsen zijn beeldbepalend voor grote delen van Overijssel. Ze zijn zowel cultuurhistorisch als landschappelijk van groot belang. Het gaat hierbij niet alleen om de huizen maar ook om de buitengebouwen, de tuinen, parken en lanen, de boerderijen met bijbehorende landerijen en de bossen.

De Hoek is een groot, uitgestrekt landgoed, dat gekenmerkt wordt door een afwisselend landschap van bossen met lanen, akkers en graslanden. Tegenwoordig is een deel van het landgoed in gebruik als golfterrein.

De jonge buitenplaats vindt zijn oorsprong rond het midden van de 19e eeuw. Toen werd in opdracht van Vertholen Salve de Bruneton het wit gepleisterde landhuis gebouwd. Oorspronkelijk was het een L-vormig zomerhuis. Thans bestaat het uit een woning met een aangebouwde boerderij.

Op het landgoed liggen enkele erven: De Hoek (eerste vermelding 1601), Kolkert-De Kolk (eerste vermelding 1601) en De Haarbeld (bouwjaar 1901).

Aan de noordwestzijde wordt landgoed De Hoek begrensd door het landgoed Het Overvelde. De grens wordt gevormd door de verdwenen spoorweg Deventer-Raalte-Ommen. Het traject is nog steeds (als landweg) te zien in het landschap.

Het landgoed met huis De Hoek is van stedenbouwkundig, architectuur- en cultuurhistorisch belang:

- als restant van een in de 19e en begin 20e eeuw belangrijk landgoed;
- vanwege de nog aanwezige beeldbepalende bebouwing en landschappelijke elementen;
- vanwege de geschiedenis van het landgoed.

Het landgoed bestaat (volgens een beschrijving uit 1931) uit: een 'herenhuis, tuinmanswoning, wandelpark met waterpartijen, zwaar opgaand hout, oprijlanen met welig groeiende naald- en loofbossen, hakhout, twijgwaarden enz.'.

Het huis, met de er tegenaan gebouwde boerderij, (L-vorm) is door de jaren heen meerdere malen gewijzigd. De bijgebouwen van de boerderij hebben zich in de loop der jaren uitgebreid tot een U-vormig complex rond de achter- en zijkanten van tuin en huis. Schuin voor het huis ligt nog steeds de mooi ingegroeide vijver, waaraan onder meer een oude moerascipres staat. Voor het huis staan vier monumentale beuken, die genomineerd zijn voor de gemeentelijke monumentenlijst, evenals een beuk bij de ingang, op de hoek van Hoekweg en Verlengde Randerstraat en een beuk in een houtwal op het landgoed. Vanaf de voorkant van het huis heeft men, tussen de bomen door, nog steeds een schitterend uitzicht op de landerijen en bosgebiedjes die tussen het huis en de Boxbergerweg liggen.

Het huis is vanwege de transformaties aan- en met name rond het huis, niet aangewezen als gemeentelijk monument. De beeldbepalende bebouwing en elementen zijn:

- landhuis De Hoek;
- vijver met oever begroeiing;
- monumentale bomen op het terrein.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling versterkt de cultuurhistorische waarde van de beeldbepalende bebouwing en elementen op het landgoed. Rondom het landhuis wordt circa 1.300 m² aan bebouwing gesloopt. Het oorspronkelijke, L-vormige, landhuis komt daardoor weer vrij te liggen in het landschap. Hiermee wordt het monumentale en historische karakter van de bebouwing versterkt en is het landhuis weer zichtbaar vanuit de omgeving.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een visie op de beeldkwaliteit van de nieuwbouw en de versterking van het landschap opgesteld. De twee woningen worden gesitueerd in het entreegebied van het landgoed. De twee woningen worden in de weide en in het bos gesitueerd en zijn goed ontsloten. De woning in de weide gaat een relatie aan met de bestaande boerderij bij de entree en vormt een entreewoning. De boswoning (niet in dit bestemmingsplan) staat verscholen aan de rand van het bos, als prieel op een landgoed. De nieuwbouw voegt qua architectuur iets toe op het landgoed.

Ook wordt extra geïnvesteerd in versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De investering bestaat uit de aanleg van een extra vijver/poel, herstel van het historisch parklandschap, herstel van de boomgaard, herstel van de laanbeplantingen en het beheer van het bosplantsoen op de voormalige spoordijk. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van natuurlijk voorkomende beplantingssoorten.

3.4

Archeologie

Naast de cultuurhistorische waarden dienen ook de archeologische (verwachtings)waarden te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Dit is vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (1 september 2007). Doel van deze wet is:

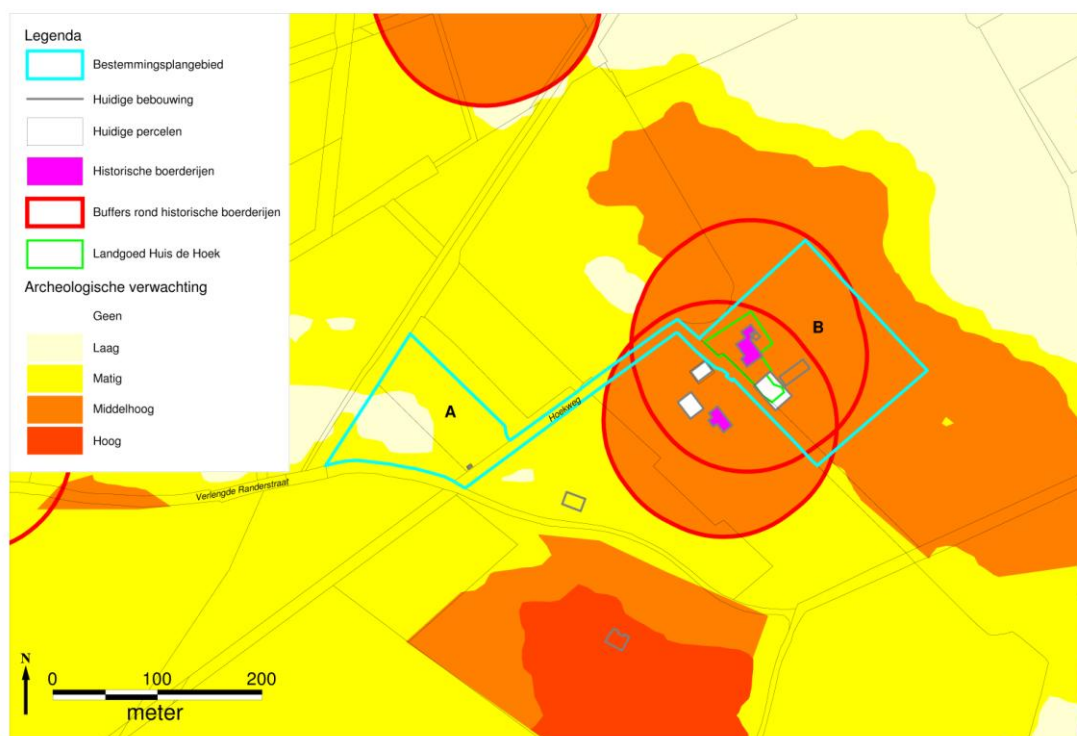
'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten'.

In deze paragraaf wordt allereerst een beschrijving gegeven van de archeologische verwachting in de verschillende tijdsperiodes - prehistorie, middeleeuwen en nieuwe tijd -, daarna wordt aangegeven op welke wijze de archeologische (verwachtings)waarden in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

Prehistorie

Er zijn in het bestemmingsplangebied en de omgeving geen archeologische vindplaatsen uit de prehistorie bekend. De nieuwbouwkavel (deel A) ligt in relatief lager gelegen gebied, terwijl de voormalige bedrijfswoning (deel B) relatief hoger ligt (zie onderstaande afbeelding). De bewoning in de prehistorie en Romeinse tijd bevond zich vooral op de hogere delen van het landschap. In de lagere delen vonden wel activiteiten plaats, maar deze hebben minder sporen achter gelaten en zijn lastiger te voorspellen. Daarom heeft deel A een matige en lage verwachting en deel B grotendeels een middelhoge verwachting.

Hoekweg, Diepenveen, archeologische verwachting en historische elementen



Middeleeuwen en nieuwe tijd

In deel B ligt de historische boerderij Erve de Hoek. Deze boerderij wordt voor het eerst vermeld in 1601. Ten zuiden van deel B ligt de historische boerderij Kolkert-De Kolk, eerste vermelding 1601. Rond historische boerderijen wordt een bufferzone van 100 m aangegeven, waarin oudere voorgangers en randverschijnselen van het erf worden verwacht. Het grootste gedeelte van deel B ligt in de bufferzones van Erve de Hoek en Kolkert-De Kolk.

Op het erf van Erve de Hoek werd rond 1800 het landhuis Huis de Hoek gebouwd. Boerderij Kolkert-De Kolk hoorde ook bij het landgoed van dit landhuis.

Verwachting, selectie

Het bestemmingsplangebied heeft een lage, matige en middelhoge archeologische verwachting. Deel A heeft grotendeels een matige verwachting, in het midden ligt een deel met een lage verwachting. Deel B heeft een middelhoge verwachting, vanwege de relatief hoge ligging en de historische erven in dit deel van het bestemmingsplangebied. Op de locatie van een voormalige stal, die aan de Hoekweg stond, is de bodem door de stal waarschijnlijk verstoord en geldt geen verwachting meer.

De Hoekweg zelf heeft in de buurt van deel A een matige en bij deel B een middelhoge verwachting.

Gebieden die op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer een middelhoge en hoge verwachting hebben, dienen met de dubbelbestemming archeologische verwachting opgenomen te worden in de planregels en de plankaart. In dit bestemmingsplan is voor de gronden gelegen in deel B de dubbelbestemming 'Waarde -' opgenomen.

3.5 Milieukwaliteitseisen

Beleid

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

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

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

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

- Wet milieubeheer;
- geur;
- geluid;
- bodem;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- ecologie.

Wet milieubeheer

Het oprichten van woningen is niet vergunningsplichtig in de zin van de Wet milieubeheer.

Geur

In de omgeving van het plangebied is een agrarisch bedrijf gelegen (Hoekweg 2). Er is beoordeeld in hoeverre het plan beperkend kan zijn voor dit agrarisch bedrijf.

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

De afstand tussen het agrarisch bedrijf aan Hoekweg 2 en de woningen aan de Hoekweg 1 en 3 is minder dan 50 m. De woningen Hoekweg 1 en 3 zijn voor geur van het agrarisch bedrijf de maatgevende woningen. De bestemmingswijziging van de (voormalig) bedrijfswoning Hoekweg 1 zal niet extra beperkend zijn voor het agrarisch bedrijf, omdat er geen veranderingen plaatsvinden aan de woningen Hoekweg 1 en 3.

Geluid

Wet geluidhinder

De nieuwe woonbestemming is getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). De locatie ligt in de geluidzone van de Verlengde Randerstraat en de Hoekweg. Op basis van de Wgh bedraagt

de voorkeursgrenswaarde 48 dB, de maximale grenswaarde bedraagt 53 dB.

Op grond van de verkeersmilieukaart 2020 is vastgesteld dat de geluidbelasting als gevolg van de Verlengde Randerstraat en de Hoekweg de voorkeursgrenswaarde niet zal overschrijden (incl. aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder). Aanvullend akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Wet milieubeheer

Daarnaast is aan de Hoekweg 2 een agrarisch bedrijf (melkveehouderij) gelegen. Vanuit de Wet milieubeheer is een woonbestemming geluidgevoelig. Er is beoordeeld in hoeverre het plan beperkend kan zijn voor dit agrarisch bedrijf.

De woningen aan de Hoekweg 1 en 3 zijn voor geluid van het agrarisch bedrijf de maatgevende woningen. Dat zal niet veranderen met de nieuwe woonbestemming, omdat de nieuwe woonbestemming op een grotere afstand van het bedrijf ligt dan de woningen aan de Hoekweg 1 en 3. De nieuwe woonbestemming zal niet beperkend zijn voor het agrarisch bedrijf.

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen bezwaren voor de nieuwe woonbestemming en de bestemmingswijziging van de voormalig bedrijfswoning.

Bodem

Bestemmingsherziening voormalige bedrijfswoning

Binnen het gedeelte van het perceel dat van bestemming (de voormalig bedrijfswoning Hoekweg 1) gaat veranderen zijn in het verleden geen verdachte activiteiten uitgevoerd. Dit betekent dat de locatie onverdacht is voor een potentieel ernstig geval van bodemverontreiniging.

Binnen het gedeelte van het perceel waar de bestemming niet wijzigt, maar uitsluitend de agrarische bouwmogelijkheden weg worden genomen is in het verleden een dieselolietank aanwezig geweest. Voorafgaand aan de sloop van de voormalig agrarische bedrijfsgebouwen is deze locatie onderzocht en zijn geen bodemverontreinigingen waargenomen.

Een bodemonderzoek in het kader van de ruimtelijke procedure is niet noodzakelijk.

Nieuwbouwlocatie

Op basis van het historisch bodembestand blijkt dat binnen het plangebied, maar buiten het gedeelte van het perceel dat van bestemming gaat veranderen twee gedempte sloten (A0150004537) gelegen zijn.

Binnen het gedeelte van het perceel waar de nieuwe woning mogelijk gemaakt wordt zijn in het verleden geen verdachte activiteiten uitgevoerd. Dit betekent dat de locatie onverdacht is voor een potentieel ernstig geval van bodemverontreiniging.

Aangezien deze locatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging, is een bodemonderzoek in het kader van de ruimtelijke procedure niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
 - een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
 - een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.
- Volgens de Regeling en het Besluit niet in betekenende mate is vastgesteld dat woningbouwplannen voor minder dan 1500 woningen 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De huidige wetgeving over luchtkwaliteit stelt (de toename van) de concentraties van NO₂ en fijn stof centraal. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan en dat de extra woning geen overschrijdingen zal veroorzaken. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

Externe veiligheid

Gezien de ligging van het plangebied t.o.v. relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984', is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

Ecologie

Bij bouwwerkzaamheden is het mogelijk dat beschermde soorten worden geschaad. In de directe omgeving zijn voortplantingswateren aanwezig van de strikt beschermde Kamsalamander (bron: Actieplan kamsalamander, Zuid West Salland, RAVON 2007). Het is mogelijk dat het plangebied als overwinteringsgebied door deze soort wordt gebruikt. Het plangebied is gelegen in oud kleinschalig landschap met bos- en houtwalrelicten van vóór 1869 (bron: www.watwaswaar.nl). Er kunnen mogelijk effecten zijn op flora en fauna van het naast het plangebied gelegen bosgebied en de oude eikenwallen/rijen, o.a. op de plaats waar bomenrijen worden doorsneden ten behoeve van de ontsluiting. De bomenrijen en houtwallen hebben een soortenrijke vegetatie van oude bosbodems met onder andere de beschermde brede wespenorchis.

In het kader van de Rood voor Rood ontwikkeling is op 7 november 2007 een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Uit het rapport blijkt dat niet of nauwelijks negatieve effecten te verwachten zijn op individuen en leefgebied van beschermde soorten. De negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen hebben alleen betrekking op soorten waarvoor een algehele vrijstelling geldt op de ontheffingsplicht bij ruimtelijke ingrepen. Van de strikt beschermde soorten zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen te verwachten en/of vormt het plangebied geen wezenlijk onderdeel van het leefgebied. Het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet is daarom niet nodig.

De zorgplicht blijft, ongeacht de status van de soorten, wel van kracht. Dit houdt ondermeer in dat de eventuele (buiten)verlichting tot een minimum beperkt moet worden.

Locatie voormalige bedrijfswooning

De slooplocatie betreft een agrarisch perceel en is niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Binnen een straal van drie kilometer zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. De sloopwerkzaamheden zijn inmiddels afgerond. In het kader van dit bestemmingsplan is slechts nog sprake van een bestemmingswijziging van de voormalig bedrijfswooning, alsmede het verwijderen van het agrarisch bouwvlak. Hiervoor is geen nader

onderzoek in het kader van ecologie noodzakelijk.

Nieuwbouwlocatie

De nieuwbouwlocatie ligt binnen de EHS (beheersgebied). Binnen een straal van drie kilometer zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. De voorgenomen activiteiten (bouw van een woning) kunnen negatieve gevolgen hebben op de EHS. In de quickscan die in 2007 is uitgevoerd is geen aandacht besteed aan het effect op de EHS, daarom is voor de nieuwbouwlocatie in 2010 een aanvullende natuurtoets uitgevoerd.

Aanvullende natuurtoets

In de aanvullende natuurtoets is het mogelijk effect van de nieuwbouw op de kamsalamander en de de mogelijke aantasting van de zogenaamde 'wezenlijke waarden en kenmerken' van de EHS beoordeeld.

Kamsalamander

In de nabije omgeving van de nieuwbouwlocatie, op circa 150 meter ten noordoosten is voortplantingswater van de strikt beschermde kamsalamander aanwezig. In deze poel zijn eieren of larven waargenomen. Ten zuiden van de bouwlocatie op circa 100 meter is ook een poel aanwezig, maar ondanks dat de poel in potentie geschikt is, zijn hier geen kamsalamanders aangetroffen.

Doordat de opgaande beplanting behouden blijft, blijft ook het winterbiotop van de kamsalamander intact. Ook ontstaat er geen barrière werking door de beoogde ontwikkeling; de migratieroute tussen voortplantingswater en winterbiotop blijft behouden. Hierdoor kunnen effecten op de kamsalamander worden uitgesloten. Nader (veld)onderzoek naar de aanwezigheid en gebruik van de planlocatie door de kamsalamander is daarom niet nodig en een ontheffing van de Flora- en faunawet evenmin.

EHS

Landgoederen leveren een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van natuur, landschap en cultuurhistorie. De aanwezige opgaande beplanting (onder andere laanbomen) blijft behouden. Het beoogde ontwerp doet geen afbreuk aan de vastgestelde wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

De bouwlocatie maakt deel uit van de EHS en is aangewezen als beheersgebied (agrarisch beheer), met beheertype botanisch waardevol grasland. Het aanwezige grasland is intensief gebruikt geweest. Door de beoogde ontwikkeling zal een deel van het grasland verdwijnen. Hierdoor ontstaat areaalvermindering op de gewenste graslanden en dus een negatief effect op de realisatiemogelijkheden van de EHS. De agrarische bedrijfsbebouwing die verdwijnt, bevindt zich buiten de EHS en kan dus niet als compensatie gezien worden.

Door de beoogde ontwikkeling wordt een ruimtelijk knelpunt opgelost. De agrarische bebouwing (veeteelt) nabij de EHS verdwijnt en in de plaats daarvan worden twee woningen elders gebouwd, die minder belastend zijn voor het milieu. Deze ontwikkeling zorgt voor ontstening van het landschap en een vermindering van ammoniak belasting. Met name dit laatste is van belang voor het EHS gebied dat is aangewezen als zeer kwetsbaar gebied in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (art. 2 Wav). De ontwikkeling (verwijdering van veeteelt) heeft een positief effect op de EHS, dit kan gezien worden als groot openbaar belang.

Herbegrenzing EHS

Naar aanleiding van de aanvullende natuurtoets is overleg gevoerd met het bevoegd gezag inzake de EHS (de provincie). Op 12 april 2011 heeft Gedeputeerde Staten besloten tot herbegrenzing van de EHS ten behoeve van de nieuwbouwlocatie. De herbegrenzing houdt

in dat de bouwlocatie uit de EHS begrenzing is gehaald. Het areaalverlies EHS-beheersgebied wordt gecompenseerd door investeringen in de ruimtelijke kwaliteit op het landgoed, zoals opgenomen in het landschapsplan. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de vastgestelde wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

3.6 Leidingen en kabels

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

3.7 Waterhuishouding

Watertoets

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

Relevant beleid

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

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan wordt 1 extra wooneenheid gerealiseerd en het verharde oppervlak neemt af met ca. 1.100 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt initiatiefnemers geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies. Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces

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

3.8 Mobiliteit

Bereikbaarheid

Het buitengebied van Deventer is grotendeels ingericht als 60-km gebied. De bestaande en de nieuwe woning worden middels de erftoegangsweg op de Hoekweg ontsloten. Via de Hoekweg en Verlengde Randerstraat is de Boxbergerweg eenvoudig te bereiken. Het centrum van Deventer is op circa 7 km van het perceel gelegen. Door de realisatie van een nieuwe woning in het plangebied neemt het aantal verkeersbewegingen naar verwachting nauwelijks toe. Dit leidt niet tot problemen op het omliggende wegennet.

Parkeren

In het algemeen kan gesteld worden dat bij nieuwbouw de parkeernormen uit de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing zijn. Voor woningen gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Er is voldoende ruimte om op eigen terrein te voorzien in de parkeerbehoefte.

3.9 Welstand

De herziening van de Woningwet, die op 1 januari 2003 in werking getreden is, heeft ondermeer als doel gehad het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. Sinds 1 juli 2004 is het niet meer mogelijk, zonder vooraf bekend gemaakte criteria, welstandseisen aan bouwplannen te stellen. De gemeente Deventer heeft deze criteria vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Deventer. De nota is een beheers- en verbeteringsinstrument voor de uiterlijke verschijningsvorm in bestaande gebieden.

Landgoed De Hoek is gelegen binnen welstandsniveau 1: bijzondere welstandstoets om historische redenen. Het beoordelingskader is 'Landelijk gebied: Landgoederenzone (par. 5.3)' met nadere aanduiding 'landgoed' (par. 5.4). Het criterium is dat nieuwe objecten in overeenstemming zijn met de historische context. Dit houdt niet in dat nieuwe ingrepen, mits van enige omvang, geen eigen gezicht mogen hebben. De bestaande bebouwing is immers ook nogal eens gegroeid in de tijd. Alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend dient er een positief welstandsadvies te liggen.

Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten

Planopzet

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

De planregels

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

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

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

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

In onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Enkelbestemmingen

Bestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden - Artikel 3

Voor het voormalig agrarisch bouwvlak en de weide rondom de zuidelijke bouwkvavel is de enkelbestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden opgenomen. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor agrarische bedrijfsvoering, ten behoeve van agrarische bedrijven, en behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde van de gronden. Binnen deze bestemming is geen nieuw bouwvlak opgenomen en zijn geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan erfafscheidingen toegestaan.

Bestemming Natuur - Artikel 4

Het zuidelijk deel van de Hoekweg behoudt de bestemming Natuur. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, houtsingels en onverharde ontsluitingswegen, fiets- en wandelpaden.

Bestemming Wonen - Artikel 5

De bestemming Wonen is bedoeld voor woningen, incl. beroepen en bedrijven aan huis en bed & breakfast. Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels gegeven. 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 voorrangregel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken.

In voorliggend bestemmingsplan is de volgende dubbelbestemming van toepassing:

Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1 - Artikel 6

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

Algemene regels en overgangs- en slotregel

Naast specifieke planregels bevat het bestemmingsplan ook een aantal algemene en aanvullende regels die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze planregels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk. Met de invoering van het nieuwe Bro en de SVBP 2008 zijn ook deze regels gedeeltelijk gestandaardiseerd. In artikel 3.2.4. respectievelijk artikel 3.2.1. van het Bro zijn standaard regels opgenomen met betrekking tot de antidubbelbepaling 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.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

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.

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

De enige kosten voor de gemeente Deventer zijn de begrootte kosten voor de planvorming. Deze kosten kunnen worden doorberekend aan de initiatiefnemers. Op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening j^o artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft daarom voor het bouwplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het voornemen tot een bestemmingsplanherziening voor het landgoed De Hoek is conform artikel 1.3.1 Bro gepubliceerd in de Deventer Post. Naar aanleiding van deze publicatie zijn geen reacties binnengekomen.

Gezien het bovenstaande en het feit dat het hier een plan betreft met een beperkte omvang, die een ontwikkeling mogelijk maakt die op grond van het huidige provinciale en gemeentelijk beleid is toegestaan, wordt het houden van een extra inspraakronde niet noodzakelijk geacht. Het volgen van de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb), waarbij een ieder de gelegenheid krijgt zijn of haar zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken, wordt voor onderhavig plan voldoende geacht.

Vooroverleg

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

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt gedeeltelijk binnen de EHS. Omdat daarom sprake is van een provinciaal belang, is het concept-bestemmingsplan in het kader van vooroverleg met de Provincie besproken. De Provincie heeft ingestemd met de locatie van de bouwkaavel en ten behoeve daarvan de EHS-begrenzing aangepast.

Daarnaast heeft de Provincie aangegeven dat in de toelichting van het bestemmingsplan de balans tussen de ontwikkeling en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit voldoende duidelijk moet zijn. Als onderdeel van de Rood voor Rood overeenkomst is voor de ontwikkeling van landgoed De Hoek een 'visie op de beeldkwaliteit van de nieuwbouw en de versterking van het landschap' opgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn een aantal aspecten uit de visie beschreven. De volledige visie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Omtrent het vooroverleg met het Rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn. In dergelijke gevallen is vooroverleg met het Rijk niet nodig. Hierover heeft de VROM-Inspectie een brief gestuurd naar alle gemeenten (d.d. 18 mei 2010).

Ook wordt de waterhuishouding in het gebied niet beïnvloed door voorliggende planherziening. Het rioelstelsel ter plaatse heeft voldoende capaciteit en infiltratie van hemelwater in de bodem is mogelijk. Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven voor dit plan (d.d. 6 januari 2011, kenmerk 20110106-4-2876). Derhalve heeft er ook geen vooroverleg met het Waterschap plaatsgevonden.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 'Visie op de beeldkwaliteit van de nieuwbouw en de versterking van het landschap'

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Hoekweg, Rood voor Rood' van de gemeente Deventer.

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P221-VG01 met de bijbehorende regels en bijlage.

1.3 *aanduiding*

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

1.4 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 *aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw*

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

1.6 *achtererf*

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

1.7 *agrarisch bedrijf*

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

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

1.8 archeologisch onderzoek

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

1.9 archeologische waarde

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

1.10 bebouwing

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

1.11 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.

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

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

1.13 **bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 **bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 **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.

1.16 **bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

1.17 **bouwperceel**

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

1.18 **bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel

1.19 **bouwvlak**

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

1.20 **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.

1.21 *bijgebouw*

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

1.22 *deel*

het huidig of voormalig bedrijfsgedeelte van de boerderij.

1.23 *detailhandel*

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

1.24 *extensieve dagrecreatie*

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

1.25 *gebouw*

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

1.26 *gevoelige functies ten opzichte van landbouwbedrijven*

objecten categorie I:

- bebouwde kom met stedelijk karakter;
- ziekenhuis, sanatorium en internaat;
- objecten voor verblijfsrecreatie;

objecten categorie II:

- bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing van beperkte omgeving in een overigens agrarische omgeving;
- objecten voor dagrecreatie;

objecten categorie III:

- verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent;

objecten categorie IV:

- woning behorend bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn;

objecten categorie V:

- woning, behorend bij een veehouderij waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn.

1.27 *geurgevoelige objecten*

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, niet zijnde een geurgevoelig object waarop artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing is.

1.28 *hellend dak*

een afdekking van een gebouw of bouwwerk, die geen horizontale of gebogen vlakken bevat, met uitzondering van dakkapellen of vergelijkbare onderdelen.

1.29 *hoofdgebouw*

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

1.30 *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 op een goede manier is weergegeven.

1.31 *kleinschalig beroep of bedrijf aan huis*

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

1.32 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.

1.33 landschapswaarde

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

1.34 natuurwaarde

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

1.35 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.

1.36 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.

1.37 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.

1.38 overkapping

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

1.39 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.

1.40 peil

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

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

1.41 permanente teeltondersteunende voorzieningen

- 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;
- hoog: teeltondersteunende kassen met een bouwhoogte van meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden, worden gebruikt.

1.42 ruimtelijke kwaliteit

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

1.43 ruwvoedergewassen

gewassen, zoals gras, maïs, voederbieten, luzerne, die in de volle grond worden geteeld en waarvan de opbrengst is bestemd als voer voor landbouwhuisdieren.

1.44 seksinrichting

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaarttuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.45 ***tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen***

teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m (niet zijnde teeltondersteunende kassen of boomteelthekken) die maximaal 6 maanden op dezelfde locatie gebruikt mogen worden waaronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, vraatnetten, boogkassen tot 0,5 m, hagelnetten, wandelkappen en schaduwhallen.

1.46 ***voorgevel***

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

1.47 ***woning***

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *afstand*

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

2.2 *bouwhoogte van een bouwwerk*

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

2.3 *breedte, lengte en diepte van een bouwwerk*

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

2.4 *dakhelling*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 *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.

2.6 *inhoud van een bouwwerk*

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

2.7 *oppervlakte van een bouwwerk*

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.7 onder a, b en i;
- b. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid, de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen), kwelgebieden, bijzondere graslanden en/of met deze biotopen samenhangende fauna;
- c. recreatief medegebruik;
met de daarbij behorende:
- d. voorzieningen zoals paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van erf- of terreinafscheidingen geldt het volgende:

	max. bouwhoogte
erf- of terreinafscheidingen:	
- voor de voorgevelrooilijn	1 m
- overige plaatsen	2 m

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de teelt van ruwvoeder is in geen geval toegestaan;
- b. teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
- c. buitenopslag met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan;
- d. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 800 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- e. paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan.

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

3.4.1 Vergunningplicht

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

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofileren 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).

3.4.2 Uitzonderingen

Het verbod van lid 3.4.1 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.

3.4.3 Voorwaarde voor de omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 3.1 onder b bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Ten behoeve van nieuwe natuur

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

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

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. behoud en herstel van houtsingels;
- c. onverharde ontsluitingswegen, voet- en fietspaden;
- d. extensieve dagrecreatie.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

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

4.3.1 Vergunningplicht

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

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofileren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- d. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van lid 4.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

4.3.3 *Voorwaarde voor de omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
 - b. kleinschalig beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in 5.4.1;
 - c. bed & breakfast conform het gestelde in 5.4.2;
- met:
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden;
- c. de afstand tussen de woning en het bijgebouw bedraagt ten hoogste 20 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de woningen aaneengebouwd te zijn;
- e. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling
woningen (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven	750 m ³		4,5 m	10 m	20°/55°
bijgebouwen en overkappingen			100 m ²	3 m	6 m	
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevelrooilijn - overige plaatsen					1 m 2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m	

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 teneinde het maximumoppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m² met inachtneming van het volgende:

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

5.4 Specifieke gebruiksregel

5.4.1 Kleinschalig beroep of bedrijf aan huis

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

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

5.4.2 Bed & breakfast

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

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

Artikel 6 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 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 bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
 3. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 - een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

6.3.1 Vergunningplicht

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

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

- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die 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.

6.3.2 *Uitzonderingen*

Het verbod van 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 6.2 in acht is genomen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 *Voorwaarden voor de omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 *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.

8.2 *Afstanden gevoelige objecten ten opzichte van veehouderijbedrijven*

Onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 is bepaald, dient ten minste de volgende afstand in acht genomen te worden tussen landbouwbedrijven en gevoelige objecten:

	inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden	inrichting waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden
minimumafstand tot objecten categorie I en II	100 m	50 m
minimumafstand tot objecten categorie III, IV en V	50 m	25 m

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 *Strijdig gebruik*

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

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

1. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 11.1 eerste sublid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. 11.1 eerste sublid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 *Overgangsrecht gebruik*

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

1. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in in 11.2 eerste sublid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. indien het gebruik, bedoeld in 11.2 eerste sublid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. 11.2 eerste sublid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Hoekweg, Rood voor Rood'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis