

Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 19

Plantype: wijzigingsplan

Naam: Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 19

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.W019-VG01

Procedurestatus: vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke onderbouwing	11
3.1	Beleidskaders	11
3.2	Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit	12
3.3	Cultuurhistorie en Monumenten	12
3.4	Archeologie	13
3.5	Milieu-aspecten	16
3.6	Leidingen en kabels	18
3.7	Waterhuishouding	18
3.8	Mobiliteit	19
Hoofdstuk 4	Planopzet en juridische aspecten	21
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	25
Planregels		27
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	29
Artikel 1	Begrippen	29
Artikel 2	Wijze van meten	40
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	41
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	41
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 3	53
Artikel 5	Waterstaat - Intrekgebied	56
Hoofdstuk 3	Algemene regels	57
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	57
Artikel 7	Algemene bouwregels	58
Artikel 8	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	60
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	61
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	62
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	63
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	64
Artikel 13	Overige regels	66
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	67
Artikel 14	Overgangsregels	67

Artikel 15	Slotregel	68
Bijlagen bij regels		69
Bijlage 1	Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	69
Bijlage 2	Karakteristieke panden	71

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Algemeen

Bij de gemeente Deventer is op 17 juni 2015 een aanvraag om wijziging van het bestemmingsplan ontvangen. De aanvraag betreft het toelaten van een paardenhouderij bij de al bestaande agrarische bestemming.

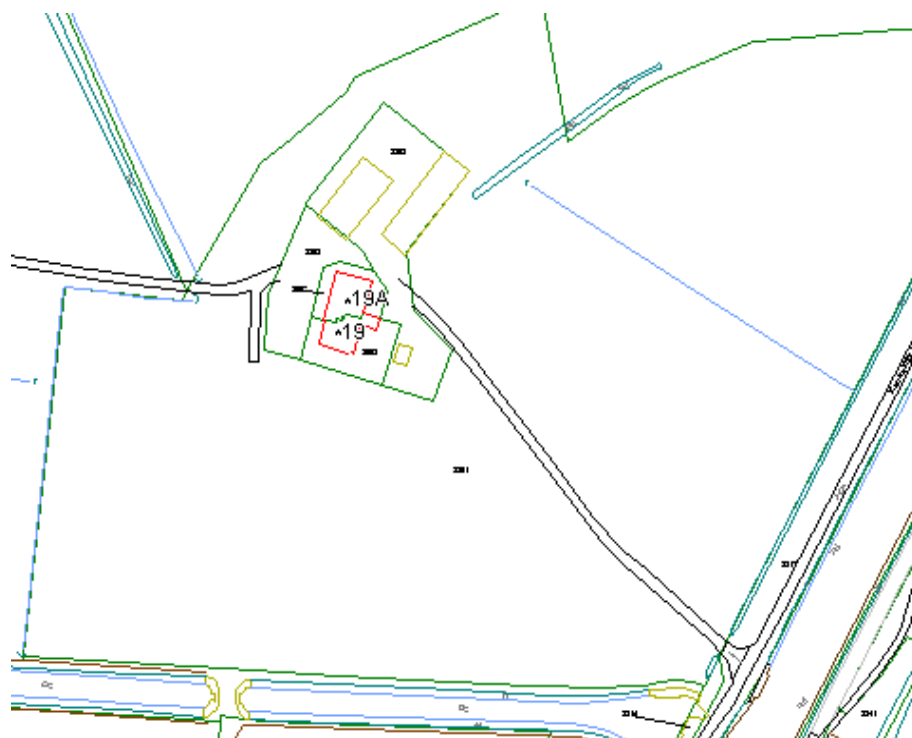
In de volgende figuur is de ligging van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1: Globale ligging plangebied 'Buiengebied Deventer, wijzigingsplan Kanaaldijk West 19'

Plangebied

Het perceel Kanaaldijk West 19 ligt aan het Overijssels Kanaal ten noordoosten van Schalkhaar, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie E, nummers 3851, 3852, 3853, 3597 en 3598. Deze percelen zijn deels de adressen van de woningen met nummer 19 en 19A met omliggende percelen.



Afbeelding 2: Ligging kadastraal perceel, Kanaaldijk West 19

Planologisch regime

Voor bovengenoemd perceel geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' (vastgesteld 6 juni 2012). Het beoogde plan is in strijd met dit bestemmingsplan. Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Realisatie van een paardenhouderij past niet in de regels van het huidige bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' geeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in de mogelijkheid van omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een paardenhouderij.

Het voorliggende initiatief is feitelijk een voortzetting van al jarenlange bestaande activiteit. Met een enquête voor agrarische bedrijven in 2007 zijn de activiteiten in het buitengebied geïnventariseerd. Bij deze enquête is destijds al aangegeven dat er paarden (paardenpension) gehouden worden. Er is ook milieuvergunning voor de paardenhouderij. De activiteiten zijn echter nooit bestemd met een planologische procedure.

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt de huidige activiteit vastgelegd door de functieaanduiding 'paardenhouderij' toe te voegen. Het huidige gebruik wordt hiermee juridisch planologisch vastgelegd.

Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een woonboerderij met 2 bedrijfswoningen. Daarnaast zijn er twee agrarische schuren aanwezig op het erf. Eén van de schuren is een voormalige varkensstal.

Op het perceel zijn al jaren paarden/pony's aanwezig. In 1996 is een milieuvergunning verleend voor het houden van 10 pony's. Op dat moment is het van oorsprong gemengde bedrijf gestopt met het houden van varkens.



Afbeelding 3: Luchtfoto Kanaaldijk West 19 (2015)

Toekomstige situatie

Op het erf wordt de huidige aanwezige bebouwing opgeknapt. Het voornemen is om in één van de voormalige varkensstallen de pensionpaarden te stallen. De andere bebouwing wordt gebruikt voor opslag. Het plan is dat ruimte geboden wordt voor circa 14 paarden in pensionstalling. Enkele paarden zijn van de bewoners zelf. Voor bezoekers is op het erf voldoende parkeergelegenheid.



Afbeelding 4: Inrichting toekomstige situatie (zuidelijke oriëntatie)

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

Inleiding

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

Voorgeschiedenis

Op het adres was van oorsprong een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd. Vanaf 1996 is gestopt met het houden van vleesvarkens en zijn de pony's (10) vergund. Bij de laatste milieucontrole is geconstateerd dat u op dat moment maximaal 12 paarden en pony's houdt. Door gewijzigde wetgeving heeft voor deze dieren aantallen is geen milieuvergunning nodig en is de oorspronkelijke milieuvergunning te vervallen. Het bedrijf valt onder het Besluit landbouw en milieubeheer.

Voorafgaande aan het opstellen van bestemmingsplan Buitengebied in 2007 heeft een enquête plaatsgevonden naar de verschillende agrarische activiteiten. Geënquêteerden kregen de mogelijkheid om de huidige (bedrijfs-) situatie door te geven. Voor de Kanaaldijk West 19 is doorgegeven dat er een paardenpension aanwezig was.

3.1 Beleidskaders

Rijksbeleid

Voor het voorliggende wijzigingsplan is geen specifiek beleid op landelijk niveau van toepassing dat relevant is voor het voorliggende plan. De algemene beleidsrichtlijnen van het Europees en rijksbeleid, worden nader uitgewerkt in provinciaal en gemeentelijk beleid en om die reden niet nader behandeld.

Provinciaal beleid

De beleidsrichtlijnen uit de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer'. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om over te schalen naar een paardenhouderij.

Deze wijzigingsbevoegdheid sluit aan op de provinciale ambitie om nieuwe economische dragers in het buitengebied toe te staan. De regels die de gemeente koppelt aan de functieaanduiding paardenhouderij sluiten aan bij de provinciale ambitie om verrommeling en verstening van het te voorkomen en ruimtelijke kwaliteit van bedrijven te verbeteren.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Deventer

Omschakeling bedrijf

In het bestemmingsplan Buitengebied Deventer is onderscheid gemaakt in agrarische bedrijven (zoals paardenfokkerijen) en bedrijfsmatige paardenhouderij activiteiten (waaronder paardenpensions). Het fokken van paarden valt onder de bestemming Agrarisch en kent geen specifieke aanduiding. Alle overige vormen van bedrijfsmatige paardenhouderijen, waaronder paardenpensions, krijgen de bestemming "Agrarisch" met een functieaanduiding 'paardenhouderij'. De maximale omvang van het bouwvlak bedraagt bij dat type bedrijven maximaal 1 hectare.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden zodanig wijzigen zodat een paardenhouderij mogelijk is. Een belangrijk verschil tussen de agrarische bestemming en de functieaanduiding 'paardenhouderij' is de beperking van de hoeveelheid bebouwing. Voor een agrarisch bedrijf kan binnen de regels van het bestemmingsplan het bouwvlak bebouwd worden met bedrijfsbebouwing (bijv. stallen) ten behoeve van het agrarische bedrijf. Bij een paardenhouderij is de hoeveelheid bedrijfsbebouwing beperkt tot de bestaande bedrijfsbebouwing.

In de situatie aan Kanaaldijk West 19 volstaat op de huidige bebouwing. Wel krijgt de bestaande bebouwing een opknopbeurt. Eventuele nieuwe bebouwing is alleen mogelijk onder voorwaarden en niet bij recht toegestaan. Ook kan het college nadere eisen stellen aan de situering van eventueel gewenste nieuwbouw.

Op het perceel is nu een agrarisch bedrijf toegestaan. Door de realisatie van de paardenhouderij op het perceel neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel niet in betekende mate toe. Parkeren is mogelijk op het erf, binnen het bestaande bouwvlak. Ook neemt het aantal woningen niet toe. Het voorliggende plan past hiermee binnen de beleidskaders voor een paardenhouderij uit het bestemmingsplan Buitengebied.

3.2 Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt op het bestaande agrarische bouwvlak de functieaanduiding 'paardenhouderij' toegevoegd. Waar oorspronkelijk het gehele agrarische bouwvlak bebouwd kon worden met (agrarische) bedrijfsgebouwen, zorgt de functieaanduiding 'paardenhouderij' voor een beperking van de bouw mogelijkheden. Voor paardenhouderijen geldt dat hiervoor de bestaande bebouwing gebruikt moet worden. Ten behoeve van uitbreiding van de bebouwing kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen.

De beperking in de bebouwing mogelijkheden voor paardenhouderijen is verankerd in de beleidsuitgangspunten voor het buitengebied vanwege de ruimtelijke uitstraling van paardenhouderijen. Deze verschilt van de andere agrarische bedrijven doordat veel paardenbakken met (vaak witte) hekwerken en andersoortige bebouwing wordt gerealiseerd.

De initiatiefnemers kiezen er voor om de bestaande agrarische bebouwing te gebruiken voor de paardenhouderij. De bestaande bebouwing zal wel worden opgeknapt en zover nodig functioneel aangepast worden. De ruimtelijke uitstraling van het erf verandert niet, aangezien de bebouwing en inrichting van het erf hetzelfde blijft. Door de regels ten aanzien van uitbreiding van bedrijfsbebouwing bij de paardenhouderij wordt verstening van het buitengebied tegengegaan.

3.3 Cultuurhistorie en Monumenten

Onderdeel van het gemeentelijk beleid voor het buitengebied is het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, erven en ensembles. Het betreft zowel monumenten als karakteristieke panden. De gemeente Deventer heeft het Oversticht gevraagd een inventarisatie naar de karakteristieke panden uit te voeren en om een voorstel te doen van actualisatie van gemeentelijke monumenten. Dit heeft geresulteerd in het document 'karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten' (november 2009). In bijlage 2 van de regels is terug te vinden dat de boerderij Kanaaldijk West 19/19A karakteristiek is. Dit is terug te vinden door middel van een aanduiding op de verbeelding.

Om het behoud van de karakteristieke panden en erven te kunnen waarborgen en te stimuleren, zijn afwijkingsbepalingen opgenomen. Er zijn op dit moment geen concrete plannen om van deze regels gebruik te maken.

3.4 Archeologie

Het bestemmingsplangebied Kanaaldijk West 19 omvat het erf Kanaaldijk West 19. Dit perceel ligt direct ten westen van het Overijssels Kanaal, ten noorden van de Zandwetering en ten zuidoosten van de Spanjaardsdijk.

Archeologische verwachting

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

Fysisch geografische verwachting

Het bestemmingsplangebied bevindt zich in een dekzandlandschap op de overgang tussen het lager gelegen beekdal met zijn meandergeulen en de hoger gelegen dekzandduinen (zie ook afb. 2). Het grootste deel van het bestemmingsplangebied wordt geomorfologisch getypeerd als een lage dekzandduin. In het westen loopt het gebied af en loopt het over naar een beekdalbodem met meandergeulen – en ruggen. Het hoger gelegen dekzandduin heeft een hoge verwachting aan archeologische resten als erven en grafvelden, omdat dergelijke hogere zandgronden de delen in het landschap waren waar men in de prehistorie en de vroege middeleeuwen juist naartoe trok. De eventueel aanwezige archeologische resten in dit deel van het bestemmingsplangebied zijn afgedekt door een dek van vermoedelijk minder dan 50 cm dik en daardoor kwetsbaar voor verstoringen.

Het lager gelegen westelijke deel van het bestemmingsplangebied, het beekdal, heeft een lage verwachting aan archeologische resten, aangezien het hier te nat was. Dit lagere landschap, vooral in de directe omgeving van hogere dekzandduinen, werd echter wel gebruikt als watervoorziening, om hout te sprokkelen, te jagen, afval te dumpen en voor rituele deposities en offers. Omdat mogelijke resten hiervan waarschijnlijk over een groot gebied verspreid zijn, is de trefkans met conventionele opsporingstechnieken gering. Daarom is aan deze zone een lage dichtheid aan archeologische resten toegekend. De eventueel aanwezige archeologische resten in dit deel van het bestemmingsplangebied zijn afgedekt door een meer dan 50 cm dikke conserverende laag en daardoor mogelijk goed bewaard.

Archeologische elementen

In het bestemmingsplangebied zijn geen archeologische vondsten bekend. Ook in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd.

Historische verwachting

De historische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten in het bestemmingsplangebied is laag. Het plangebied is volgens historische kaarten gedurende lange tijd vrij 'leeg' geweest. Zowel op de Hottingerkaart (ca. 1793) als op de kadastrale kaart van 1832 is het gebied onbebouwd. Op de kadastrale kaart van 1832 staan ter hoogte van het plangebied alleen percelen 'hakhout', 'hooiland' en 'weiland' afgebeeld.

Op een afstand van slechts 60 m bevindt zich ten noorden van het bestemmingsplangebied het gebied van de Baarler hoek, met ca. 350 m ten noorden het erf Klein Baarle. Dit erf maakte onderdeel uit van het tracé van de Zuid-West Sallandse binnenlandweer. Landweren werden vanaf de 14de eeuw aangelegd om de stad en de landerijen van de stad te beschermen. Het waren eenvoudige

verdedigingswerken die veelal bestonden uit wallen voorzien van hagen en grachten of sloten. Deze landweer liep vermoedelijk vanaf de Douwelerkolk noordwaarts via Riele (Schalkhaar) langs de erven (Groot) Baarle, Klein Baarle, Velde, Tempel, Averlo en waarschijnlijk Nieuwland. Onder andere bij Klein Baarle was een doorgang. Het tracé is niet helemaal duidelijk, maar de strook hakhout op de kadasterkaart van 1832 zou een indicatie kunnen zijn. In het bestemmingsplangebied zouden nog resten van deze middeleeuwse versterking aanwezig kunnen zijn.

De archeologische beleidskaart 2015

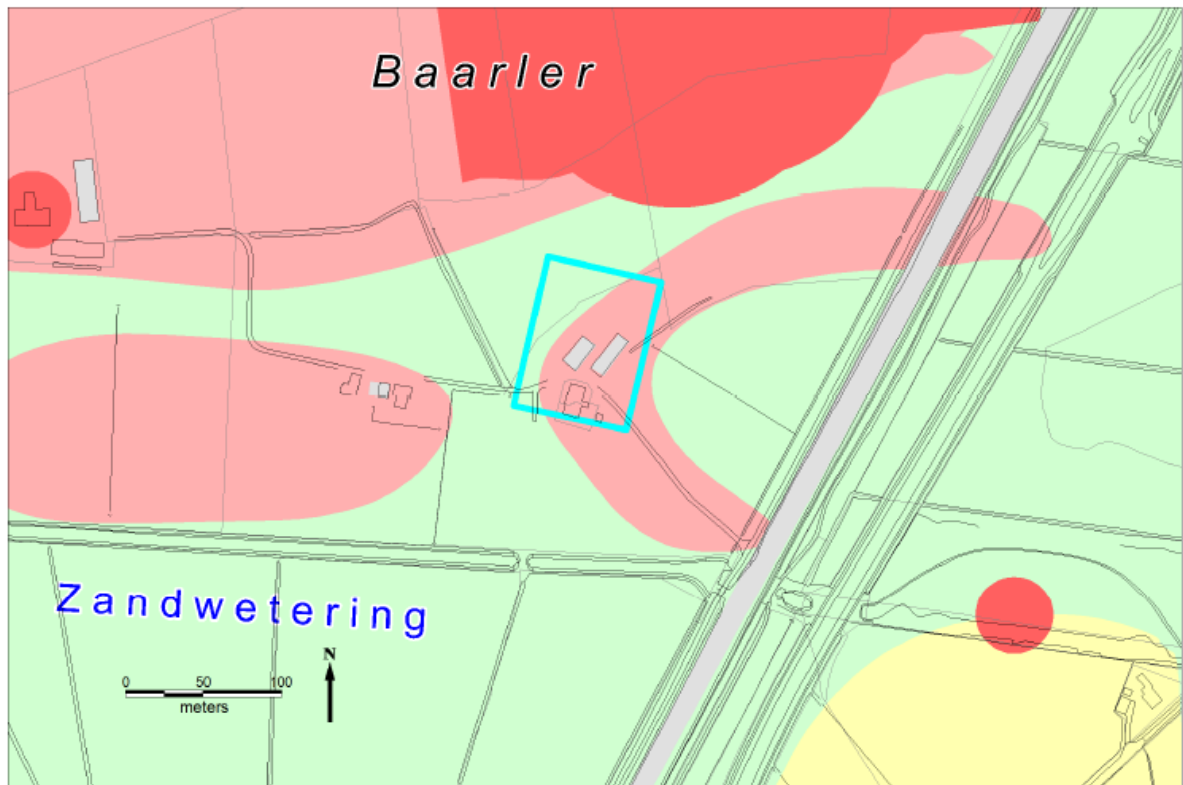
In 2015 is op basis van de archeologische verwachtingskaart een beleidskaart vastgesteld. Hierop zijn de verschillende archeologische verwachtingswaarden opgedeeld in zeven beleidscategorieën, met elk een eigen vrijstellingsdiepte en –grens die aangeven tot welke maatwerkzaamheden zonder archeologische voorwaarden mogen worden uitgevoerd. Hoe hoger de waarde, hoe kleiner de vrijstellingsgrens.

Aan het bestemmingsplangebied zijn drie beleidswaarden toegekend; beleidswaarde 0, beleidswaarde 1 en beleidswaarde 3 (afb. 5):

Beleidswaarde 3 is toegekend aan het oostelijke deel van het bestemmingsplangebied (roze op afb. 5). Deze waarde geldt voor het grootste deel van het onderzoeksgebied. In beleidscategorie 3 mogen werkzaamheden dieper dan 0,5 m tot een oppervlakte van 200 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. De diepte van 0,5 m is gekozen, omdat in de meeste gevallen de verstoringen van bestrating, egalisatie, inrichting en kabels en leidingen tot deze diepte gaan. Bij werkzaamheden dieper dan 0,5 m die leiden tot een verstoring tussen de 200 en 500 m², geldt een meldingsplicht. Naar aanleiding van de melding kan met een veldbezoek de archeologische verwachting getoetst en aangevuld worden. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden. In dat geval wordt verplicht gesteld voorafgaand aan of tijdens de uitvoer van de werkzaamheden archeologisch onderzoek uit te laten voeren in de vorm van een begeleiding of opgraving.

Beleidswaarde 1 is toegekend aan het westelijke deel van het bestemmingsplangebied, het lager gelegen deel (groen op afb. 5). Deze beleidscategorie betreft alle gronden waar de archeologische verwachting laag is. In gebieden met een lage verwachting is de kans dat een bodemingreep het bodemarchief verstoort door de lage dichtheid aan vindplaatsen zeer klein. Omdat de kosten van grootschalig onderzoek hier niet opwegen tegen de (potentiële) resultaten wordt hier geen structureel onderzoek verplicht gesteld. Wel wordt aan de vergunning een meldingsplicht verbonden voor grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m en groter dan 10.000 m². Hierdoor wordt het mogelijk de verwachting steekproefsgewijs te controleren.

Beleidswaarde 0 is toegekend aan het stuk in het centrum van het bestemmingsplangebied (grijs). Feitelijk is dit geen waarde. Het gaat om alle gebieden die als gevolg van verstoringen in het verleden geen archeologische verwachting meer kennen. Omdat eventuele archeologische resten op deze locaties in een eerder stadium zijn verstoord, zorgen toekomstige bodemingrepen niet voor een verdere verstoring van het bodemarchief en kunnen ingrepen in deze gebieden zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd.



Regime	≥ 0 m ²	> 5 m ²	> 10 m ²	> 40 m ²	> 100 m ²	> 200 m ²	> 500 m ²	> 1000m ²	> 2500 m ²	> 10000 m ²	Diepte Vrijstelling
Waarde 0	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	n.v.t.
Waarde 1	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	0,5 m
Waarde 2	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 3	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 4	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 5	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 6	Geen	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 7	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m

Afbeelding 5: Uitsnede nieuwe beleidskaart met bestemmingsplangebied

3.5 Milieu-aspecten

Beleid

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

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

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

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

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

Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De dichtsbijzijnde woning aan Kanaaldijk West 21 ligt op ruim 80 meter van de perceelsgrens. Dit is buiten de milieuzone voor paardenhouderijen van 50 meter. Er wordt ruimschoots voldaan aan de eisen ten aanzien van het milieuaspect geur.

Geluid

Aan het perceel met de agrarische bestemming wordt de functieaanduiding 'paardenhouderij' toegevoegd. De bebouwing op het perceel blijft gelijk. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is voor het aspect geluid voor paardhouderijen een milieuzone opgenomen van 30 meter. De meest nabijgelegen woning is Kanaaldijk West, die op een afstand van ruim 80 meter van de perceelsgrens van Kanaaldijk West 19 ligt. Op grond hiervan kan gesteld worden dat het geluidsniveau ter plaatse van de meest nabij gelegen woning voldoet.

Bodemkwaliteit

Het gebruik van de gronden wijzigt niet en er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Voor de bestemmingsplanwijziging is geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk.

Externe veiligheid

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn normen en richtwaarden opgenomen in de wetgeving in de vorm van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans van éénmaal in de miljoen jaar op een dergelijk ongeval is als norm in de regelgeving opgenomen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.

Het plan heeft geen verandering van het aantal wooneenheden tot gevolg. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van de hogedrukgasleiding en de route gevaarlijke stoffen over de N348. In die zin is het plan niet van invloed de hoogte van het groepsrisico. Externe veiligheid is voor dit plan verder geen aandachtspunt.

Luchtkwaliteit

Bij besluitvorming over luchtkwaliteit is een plan reeds inpasbaar als de verslechtering van de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIBM) is. Van bepaalde projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de '3% grens' niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) en bedraagt 1,2 µg/m³.

Uit de NIBM-tool (www.infomil.nl) blijkt dat de grens voor 'niet in betekende mate' ongeveer ligt bij een toename van het verkeer met ca. 500 motorvoertuigen per etmaal (uitgaande van 10% zwaar verkeer). Op grond de 'nibm-tool' mag verondersteld worden dat de ontwikkeling daarom niet in betekende mate zou kunnen bijdragen.

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 wordt voldaan aan de normstelling voor luchtkwaliteit. Onderhavig plan heeft geen invloed op de luchtkwaliteit, omdat het geen betrekking heeft op een verandering van het aantal wooneenheden. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

Ecologie

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van dit bestemmingsplan. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogel- en /of Habitatrichtlijn. Ook is het plangebied niet

gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur of een beschermd natuurmonument (Natuurbeschermingswet).

Van toepassing is wel de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in heel Nederland. Onbekend is welke beschermde dier- en plantensoorten momenteel voorkomen in het plangebied. Het plan betreft het wijzigen van de woonfunctie van agrarisch naar regulier wonen. Het plan heeft geen betrekking op sloop of verbouwingen. Het plan heeft daarmee geen invloed op de wezenlijke kenmerken van beschermde natuurgebieden zoals het Overijssels Netwerk Natuur (voormalige Ecologische Hoofdstructuur) of een Natura 2000 gebied zoals de Rijntakken (Uiterwaarden IJssel).

Duurzaamheid

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

De lijst "Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau" uit de VNG - publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw" is voor duurzaamheid een bruikbare "Checklist" met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht.

Het thema duurzaamheid heeft met name betrekking op nieuwe ontwikkelingen. Aangezien in het plangebied 'Kanaaldijk West 19' geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, hoeft er in het bestemmingsplan geen extra aandacht aan duurzaamheid te worden besteed.

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

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

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het

Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wgs.nl. Op gemeentelijke niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Watertoetsproces

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

3.8 Mobiliteit

Bereikbaarheid

Het perceel is bereikbaar via de Kanaaldijk.

Parkeren

In het algemeen kan gesteld worden dat bij nieuw- en verbouw 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. Deze worden gerealiseerd op eigen erf. Op het erf is voldoende parkeergelegenheid voor de functie van paardenhouderij.

Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten

Dit wijzigingsplan is gericht op het mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling welke alleen middels het toepassen van een wijzigingsbevoegd uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' (artikel 4.8.3) mogelijk gemaakt kan worden.

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

Planopzet

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

De toelichting

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit plan 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 wijzigingsplan.

De planregels

Het bijzondere aan het wijzigingsplan is dat de planregels gelijk zijn aan die van het 'moederplan', te weten bestemmingsplan Buitengebied Deventer, vastgesteld op 6 juni 2012. Omwille van de (digitale) leesbaarheid van het wijzigingsplan, zijn alleen de regels opgenomen die rechtstreeks volgen uit de gewijzigde verbeelding. De overige regels van het moederplan blijven onverminderd gelden.

Enkelbestemmingen

In onderhavig wijzigingsplan is de volgende enkelbestemming opgenomen:

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

De gronden van het perceel hebben de bestemming Agrarisch met waarden landschapswaarden. Daarbij is de aanduiding 'paardenhouderij' opgenomen. De grond is bestemd voor Agrarische bedrijven, paardenhouderij alsmede het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden. Er is een aantal specifieke gebruiksregels opgenomen, bijvoorbeeld dat ruwoederteelt, buitenopslag en paardenbakken niet zijn toegestaan. Eventueel kan hiervan worden afgeweken, in die zin dat onder voorwaarden een paardenbak toch is toegestaan. Daarnaast geldt er een omgevingsvergunningsplicht voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van nieuwe natuur en waterberging.

Reconstructiewet

Naast de verschillende mogelijkheden voor agrarische bedrijven op basis van de bestemming, leidt ook de Reconstructiewet tot verschillende (bouw)mogelijkheden en beperkingen voor agrarische bedrijven. Voor de zones die voortkomen uit de Reconstructiewet, is voor het voorliggende wijzigingsplan de volgende gebiedsaanduiding opgenomen:

- reconstructiewetzone-verwevingsgebied;

Deze zonering heeft met name betrekking op het niet mogen vestigen van een nieuwe intensieve veehouderij in deze zone. Wanneer bepaalde ontwikkelingen juist wel of juist niet in de bepaalde gebieden mogelijk zijn, is dat als voorwaarde bij de betreffende ontwikkeling opgenomen.

Dubbelbestemmingen

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

In onderhavig wijzigingsplan zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen:

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 3

De archeologische verwachtingsgebieden en waardevolle gebieden worden beschermd door middel van een dubbelbestemming. Niet alle gebieden hebben dezelfde archeologische verwachting. In het voorliggende wijzigingsplan is een archeologische verwachting met beleidswaarde 3 van toepassing.

De waarde is afhankelijk door de verschillen in bijvoorbeeld trefkans, informatiedichtheid en mate van verstoring. In het algemeen geldt voor iedere bestemming: indien de archeologische waarden worden bedreigd door grondingrepen van een bepaalde omvang, dienen de archeologische waarden te worden beschermd door technische maatregelen of voorafgaand aan de verstoring door middel van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde specialist te worden onderzocht. Als de ingreep onder een bepaald aantal vierkante meter blijft, is het ook voldoende om dit 5 dagen voor aanvang van de werkzaamheden te melden bij het bevoegd gezag. De verschillende verwachtingswaarden komen voort uit de volgende beleidsregimes.

Regime	≥ 0 m2	> 5 m2	> 10 m2	> 40 m2	> 100 m2	> 200 m2	> 500 m2	> 1000m2	> 2500 m2	> 10000 m2	Diepte Vrijstelling
Waarde 0	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	n.v.t.
Waarde 1	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	0,5 m
Waarde 2	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 3	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 4	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 5	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 6	Geen	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 7	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m

Artikel 5 Waterstaat - Intrekgebied

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

wijken.

Algemene regels

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

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

Bestaande maten

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

Herbouw (bedrijfs)woningen

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

Ondergronds bouwen

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

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

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

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

- verwijderen bestemming Waarde - Archeologie als uit nader onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- herbouw (bedrijfs)woningen.

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

Overgangs- en slotregels

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

Artikel 14 Overgangsregels

Overgangsrecht bouwwerken

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in lid 14.1. Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders.

Overgangsrecht gebruik

Lid 14.2 betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

Artikel 15 Slotregel

Hier staat de benaming van dit wijzigingsplan vermeld.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

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

Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Inspraak

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

Vooroverleg

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

Rijk:

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

Provincie:

Het wijzigingsplan geeft uitvoering aan de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Buitengebied. Het bestemmingsplan Buitengebied is in een eerder stadium voorgelegd en goedgekeurd door de provincie Overijssel.

Waterschap:

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

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Ter aanvulling op de begripsbepalingen als vermeld in artikel 1 van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer wordt in de navolgende regels verstaan onder:

1.1 *plan*

het wijzigingsplan Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 19 van de gemeente Deventer, de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.W019-VG01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.010.D125-VG02 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.3 *verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het wijzigingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0150.W019-VG01.

1.4 *aanduiding*

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

1.5 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 *aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw*

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

1.7 agrarisch bedrijf

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

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en boomkwekerij;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
- c. intensieve veehouderij: een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m² bedrijfsoppervlakte dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden, of dieren 'biologisch' en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, , in potten of in containers, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

1.8 archeologisch onderzoek

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

1.9 archeologische verwachtingswaarde

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

1.10 archeologische waarde

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

1.11 bebouwing

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

1.12 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.

1.13 beperkt kwestbare en kwestbare objecten

objecten zoals opgenomen in artikel 1 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

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

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

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

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

1.17 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.18 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.

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwvlak

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

1.21 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.

1.22 bijgebouw

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

1.23 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.24 deel

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

1.25 extensieve dagrecreatie

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

1.26 extensiveringsgebied

een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk is gemaakt.

1.27 gebouw

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

1.28 geluidsgevoelige objecten

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

1.29 gevoelige functies

woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen.

1.30 hellend dak

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

1.31 hoofdgebouw

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

1.32 inrichtingsplan

een inrichtingsplan is de grafische beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling waarin de situering van bouwwerken ten opzichte van elkaar en van de omgeving en het al dan niet aanbrengen van beplanting op een goede manier is weergegeven.

1.33 kampeermiddelen

een onderkomen of enig ander voertuig, waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen in de zin van artikel 40 van de Woningwet is vereist, dat bestemd of opgericht is dan wel gebruikt wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een stacaravan.

1.34 kampeerseizoen

de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.35 kampeerterrein

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en volgens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen en andere recreatieve onderkomens, ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.36 karakteristiek

panden die op basis van de volgende criteria gewaardeerd zijn als karakteristiek:

- relatie met het landschap;
- erfstructuur en erfinrichting;
- streekeigen verschijningsvorm;
- herkenbaarheid en mate van gaafheid;
- architectuur en cultuurhistorische waarde;

1.37 kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning of bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen meldingsplicht op grond van het Activiteitenbesluit of vergunningplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, op een oppervlak van niet meer dan 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m² en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.38 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

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

1.39 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.

1.40 landschappelijke inpassing

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

1.41 landschapsontwikkelingsplan

het landschapsontwikkelingsplanm zoals vastgesteld op 19 november 2008.

1.42 landschapswaarde

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

1.43 manege

een onderneming die gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.44 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.45 natuurwaarde

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

1.46 Nge (Nederlandse grootte-eenheden)

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

1.47 niet-permanente verblijfsrecreatie

verblijfsrecreatie waarbij uitsluitend van seizoensgebonden standplaatsen voor kampeermiddelen gebruik wordt gemaakt.

1.48 nevenfunctie

een of meer bedrijfsmatige activiteiten in combinatie met en ondergeschikt aan de uitoefening van het ter plaatse en bij wijze van hoofdfunctie uitgeoefende (agrarische) bedrijf of wonen.

1.49 nutsvoorzieningen

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

1.50 onverharde wegen

een (zand)weg, zonder verhard oppervlak en functionerend als ondergeschikte verbinding tussen andere wegen en/of ontsluitingen van (agrarische) percelen.

1.51 overkapping

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

1.52 paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

1.53 paardenhouderij

een gebruiksgericht bedrijf dat is gericht op het houden, stallen en/of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden met daaraan ondergeschikte functies behorende bij een paardenhouderij.

1.54 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: 10 cm boven de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.55 plattelandskamer

een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebouw of een pand, welke is bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in kamers en waar keuken en/of sanitair in een gemeenschappelijke ruimte is ondergebracht. Voor zover sprake is van 1 plattelandskamer dient gebruik te worden gemaakt van keuken en/of sanitair in het hoofdgebouw.

1.56 reconstructiegebied

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

1.57 recreatieverblijf

een gebouw of kampeermiddel, dat uitsluitend bedoeld is voor een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft.

1.58 ruimtelijke kwaliteit

het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

1.59 seizoensgebonden standplaats kampeermiddel

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij het kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, uitsluitend gedurende het zomerseizoen.

1.60 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.61 stacaravan

een stacaravan is een recreatief onderkomen, met kenmerken van een caravan, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en/of nachtverblijf, dat, in één geheel en op een eigen as-/wielstelsel kan worden aangevoerd.

1.62 standplaats voor kampeermiddel

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

1.63 trekkershut

een trekkershut is een gebouw, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor kortstondig recreatief dag- en/of nachtverblijf voor steeds wisselende groepjes recreanten, die hun hoofdverblijf ergens anders hebben.

1.64 verblijfsrecreatief terrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht en bedrijfsmatig geëxploiteerd, en blijkens die inrichting en exploitatie bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen, recreatiewoningen en/of andere recreatieverblijven ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.65 vervolgfunctie

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

1.66 verwevingsgebied

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

1.67 voorgevel

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

1.68 voormalig bedrijfsbebouwing

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

1.69 windturbine

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

1.70 woning

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

1.71 wooneenheid

een woning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *afstand*

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

2.2 *bouwhoogte van een bouwwerk*

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

2.3 *dakhelling*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 *goothoogte van een bouwwerk*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 *hoogte van een windturbine*

vanaf het peil tot aan de tiphoogte van de windturbine.

2.6 *inhoud van een bouwwerk, niet zijnde een recreatiewoning*

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

2.7 *oppervlakte van een bouwwerk*

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.7 onder a, b, e, f en g;

alsmede voor:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': een paardenhouderij zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.53;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak': een paardenbak;
- d. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, voedersilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water;

met daaraan ondergeschikt:

- f. bed & breakfast;
- g. evenementen;
- h. extensieve dagrecreatie;
- i. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- j. de in tabel 1.1 vermelde toegestane nevenfuncties;

met dien verstande dat:

- k. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' een bedrijfswoning niet is toegestaan.

Tabel 1.1 Niet-agrarische nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

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

rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	gehele bedrijf	100
zorgboerderij (exclusief overnachten)	gehele bedrijf	200

- = niet van toepassing.

3.2 **Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de woningen aaneengebouwd te zijn;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. opper- vlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling (min./max.)
bedrijfswoning (inclusief aaneen uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen)	één, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven	-	750 m ³	4,5 m	10 m	20°/55°**
bijgebouwen en overkappingen per woning	-	100 m ²	-	3 m	6 m	12°/55°**
overige hoge permanente teeltondersteunende kassen	-	500 m ²	-	-	6 m	-
rijhal ten behoeve van een paardenfokkerij > 70 Nge	-	1.000 m ²	-	5,5 m	12 m	12°/55°**
bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'	-	bestaand*	-	5,5 m	12 m	12°/55°**
overige bedrijfsgebouwen	-	volledig bouwvlak	-	5,5 m	12 m	12°/55°**
sleufsilos voedersilo's mestsilo's	-	-	-	-	2 m 15 m 6 m	-
mestopslagplaten	-	-	-	-	3 m	-
luchtwassers	-	-	-	-	12 m	-
lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	-	1 m 1 m 2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- = Niet van toepassing.

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

** = Niet van toepassing voor platte, ondergeschikte bouwdelen.

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a. indien en voor zover meer dan 1.000 m² aan bebouwing wordt opgericht, kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en de afmeting van de bebouwing alsmede aan de terreininrichting teneinde een verantwoorde landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf te verzekeren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' kunnen nadere eisen gesteld worden aan de situering en/of de lengte-breedteverhouding van nieuw te bouwen bebouwing en de nokrichting van de kappen van gebouwen, teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het karakteristieke pand te verzekeren.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

3.4.1 *Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van een bouwvlak en het bepaalde in lid 4.2 onder a, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege de milieuwetgeving of het dierenwelzijn is vereist;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g niet onevenredig worden aangetast;
- c. het bouwvlak mag eenmalig worden overschreden met niet meer dan 25 m, met dien verstande dat het maximum te overschrijden oppervlak ten hoogste 250 m² bedraagt;
- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruik gemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak en de oppervlakte van de overschrijding mag samen in geen geval meer bedragen dan 1,5 ha.

3.4.2 *Ten behoeve van de bouw van afwijkende stalsystemen in de vorm van serrestallen en boogstallen*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de goothoogte en dakhelling voor bedrijfsgebouwen zoals bepaald in lid 4.2 onder d teneinde een afwijkende dakvorm voor bedrijfsgebouwen te realiseren, met inachtneming van het volgende:

- a. ten behoeve van de bouw van serrestallen en/of boogstallen;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande landschappelijke waarden, zoals genoemd in lid 4.1 onder g, niet onevenredig worden aangetast.

3.4.3 *Ten behoeve van kuilvoerplaten, sleufsilos en mestopslag buiten het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a teneinde kuilvoerplaten, sleufsilos en mestopslag buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aansluitend aan het bouwvlak en binnen een zone van 50 m vanaf de grens van het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien voldoende afstand tot

- omliggende hindergevoelige objecten in acht wordt genomen;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande landschappelijke waarden, zoals genoemd in lid 4.1 onder g, niet onevenredig worden aangetast;
- d. mestopslag in mestsilos is niet toegestaan;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken behorende bij mestzakken bedraagt ten hoogste 2 m.

3.4.4 *Ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a teneinde tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de bevoegdheid tot afwijken is niet van toepassing op hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- b. lage permanente en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan het bouwvlak;
- c. de hoogte van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. het oppervlak van lage permanente teeltondersteunende voorzieningen bedraagt ten hoogste 2 ha;
- e. de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g niet onevenredig worden aangetast.

3.4.5 *Ten behoeve van hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder d teneinde een groter oppervlak dan 500 m² aan permanente hoge teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- er dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande landschappelijke waarden, zoals genoemd in artikel 4.1 onder g, niet onevenredig worden aangetast.

3.4.6 *Ten behoeve van regenkapten*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a teneinde permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van regenkapten buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- de bevoegdheid tot afwijken is uitsluitend van toepassing op regenkapten behorende bij een fruitteeltbedrijf.

3.4.7 *Ten behoeve van extra woonruimte*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de voor de bedrijfswoning geldende maximale inhoudsmaat, teneinde het mogelijk te maken de inhoud van de woning te vergroten tot 1.000 m³, zulks ten behoeve van de inwoning van een tweede arbeidskracht, of een rustende boer met inachtneming van het volgende:

- a. aan de bevoegdheid tot afwijken inzake extra woonruimte wordt uitsluitend medewerking verleend indien sprake is van een bedrijfseconomisch duurzaam, volwaardig agrarisch bedrijf en de extra woonruimte noodzakelijk is voor de huisvesting van een tweede arbeidskracht of een rustende boer;
- b. uitbreiding van de woning dient bij voorkeur plaats te vinden binnen het bestaande hoofdgebouw;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt, indien op het bouwvlak reeds een woning aanwezig is die voor de bedoelde huisvesting geschikt of geschikt te maken is;
- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt geen gebruikgemaakt indien er reeds twee of meer woningen op het perceel aanwezig zijn.

3.4.8 Ten behoeve van bebouwingsoppervlak paardenhouderijen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het maximale bebouwingsoppervlak ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', met inachtneming van het volgende:

- a. het bebouwingsoppervlak bedraagt ten hoogste 1 ha;
- b. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden middels een bedrijfsplan;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

3.4.9 Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij toepassing van de omgevingsvergunning zoals opgenomen in lid 3.6.2 en/of 3.6.3 tevens afwijken van het bepaalde in lid 3.2 teneinde afrastering behorende bij een paardenbak met een hoogte van ten hoogste 1,5 m toe te staan.

3.4.10 Realisatie bio-energie installatie

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de realisatie van een bio-energie installatie bij een omgevingsvergunning afwijken van de in lid 3.2 gestelde bouwregels, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. realisatie van de bio-energie installatie dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- c. de gezamenlijke inhoud van de bio-energie en biomassa silo's bedraagt ten hoogste 3.000 m³;
- d. de verwerkingscapaciteit bedraagt ten hoogste 80 ton biomassa per dag;
- e. de bio-energie productie dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. buitenopslag is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat de totale stapelhoogte ten hoogste 4 m bedraagt;
- b. buitenopslag ten behoeve van nevenfuncties is niet toegestaan;
- c. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- d. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- e. het aantal slaappleaatsen ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4;
- f. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- g. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar;
- h. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan;

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie tot ten hoogste 100 m² is toegestaan, met dien verstande dat aangetoond dient te worden dat deze nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt dat nieuwbouw bij volwaardige agrarische bedrijven voor agrarisch aanverwante nevenfuncties tot ten hoogste 850 m² is toegestaan, met dien verstande dat de nieuwbouw niet meer dan 50% van de totale bebouwing mag uitmaken en dat aangetoond dient te worden dat deze nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;
- d. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden;
- e. indien er sprake is van het bepaalde onder b of c dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- f. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- h. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- i. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- j. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- k. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden en waar mogelijk te worden versterkt;
- l. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- m. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- n. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m²;
- o. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- p. ten behoeve van de nevenfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- q. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 1. nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
 4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 6. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g niet

onevenredig worden aangetast;

- r. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
 - 1. het aantal kamers bedraagt ten hoogste 5;
 - 2. de oppervlakte per kamer bedraagt ten hoogste 50 m²;
 - 3. de totale gezamenlijk oppervlakte bedraagt ten hoogste 250 m²;
- s. ten behoeve van gevoelige functies waar langdurig kinderen verblijven geldt het volgende:
 - 1. deze functies zijn niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
 - 2. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen.

3.6.2 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij een agrarisch bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. per agrarisch bedrijf is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de oppervlakte van een paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen;
- c. de paardenbakken dienen aansluitend aan het agrarische bouwvlak gerealiseerd te worden;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

3.6.3 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij de bestemming Wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt voor paardenbakken behorende bij aangrenzende percelen met de bestemming Wonen en dienen aansluitend aan de bestemming Wonen gerealiseerd te worden;
- b. per woning is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 1.200 m²;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

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

3.7.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater,

- aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- d. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

3.7.2 *Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 3.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- e. voor het eenmalig ophogen van grond tot een hoogte van maximaal 25 cm met een maximale oppervlakte van 2.000 m²;
- f. het genoemde onder e is niet van toepassing binnen het bouwvlak.

3.7.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 3.1 onder d bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

3.8 **Wijzigingsbevoegdheden**

3.8.1 *Ten behoeve van de realisatie van nieuwe agrarische bouwvlakken*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de realisatie van een nieuw agrarisch bouwvlak op gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de aanvrager aantoont dat de bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien er elders in de provincie Overijssel een agrarisch bouwvlak wordt omgezet naar Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' of een vergelijkbare bestemming of er elders in de provincie Overijssel een agrarisch bouwvlak wordt opgeheven;
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardig grondbonden veehouderijbedrijf, akker- en vollegrondstuinbouwbedrijf, fruit- en sierteeltbedrijf, boomkwekerij of intensieve veehouderij;
- d. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak voor een fruit- en sierteeltbedrijf of boomkwekerij niet is toegestaan op gronden met de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en/of de bestemming Waterstaat - Intrekgebied;
- e. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat deze wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is op gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1;
- f. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak voor een agrarisch bedrijf uitsluitend is toegestaan indien is aangetoond dat gebruik van een bestaand bouwvlak voor omschakeling naar een agrarisch bedrijf niet mogelijk is;
- g. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak voor een intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- h. in het landbouwontwikkelingsgebied Lettele is er ruimte voor ten hoogste 1 nieuwe intensieve veehouderij, peildatum voor nieuwvestiging is 23 december 2008;
- i. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha;
- j. voor een nieuw bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij bedraagt de afstand tot omliggende bouwvlakken ten minste 100 m;

- k. voor een nieuw bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij bedraagt de afstand tot de bebouwde kom ten minste 500 m;
- l. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor de nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- n. indien op het te saneren bouwvlak de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of een vergelijkbare aanduiding is opgenomen, is ter plaatse van het nieuwe agrarische bouwvlak eveneens geen bedrijfswoning toegestaan;
- o. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

3.8.2 Ten behoeve van de omschakeling naar een intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardige intensieve veehouderij;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- c. de afstand tot omliggende bouwvlakken bedraagt ten minste 100 m;
- d. de afstand tot de bebouwde kom bedraagt ten minste 500 m;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt na planwijziging ten hoogste 1,5 ha;
- f. in het landbouwontwikkelingsgebied Lettele is er ruimte voor ten hoogste 1 nieuwe intensieve veehouderij, peildatum voor nieuwvestiging is 23 december 2008;
- g. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

3.8.3 Ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een paardenhouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardige paardenhouderij;
- b. bij een volwaardige paardenhouderij bedraagt het oppervlak van het bouwvlak (inclusief alle voorzieningen) ten hoogste 1 ha;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het geen onevenredige afbreuk doet aan de in lid 4.1 onder g genoemde waarden;
- e. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

3.8.4 Ten behoeve van het vergroten van agrarische bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover het een bestaand agrarisch bedrijf betreft;
- c. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom:
 1. sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoren; en
 2. ter plaatse van gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1, uitbreiding op gronden zonder die bestemming niet mogelijk is;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. bouwvlakken mogen worden vergroot tot ten hoogste 2 ha;
- f. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' waar tevens de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' geldt;
- g. bouwvlakken ten behoeve van de intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' mogen worden vergroot tot ten hoogste 1,5 ha;
- h. het bepaalde onder e is niet van toepassing op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' gelegen in LOG. Hier geldt dat uitsluitend bedrijven, ouder dan 5 jaar, voorzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mogen vergroten tot 2 ha;
- i. indien het bouwvlak vergroot wordt tot 1,5 ha dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 3.1 onder d niet onevenredig worden aangetast; op gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1, dient met het inrichtingsplan tevens aangetoond te worden dat met realisatie van het inrichtingsplan de karakteristiek van de es(sen) als geheel versterkt wordt;
- j. indien het bouwvlak tot meer dan 1,5 ha vergroot wordt, dient door middel van een inrichtingsplan te worden aangetoond dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

3.8.5 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – vervolgfuncties toegestaan zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt het volgende:
 1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
 3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd, met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 3.1 onder d niet onevenredig worden

- aangetast;
- d. indien er sprake is van het bepaalde onder b dient door middel van een inrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan;
 - e. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
 - f. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
 - g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
 - h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
 - i. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - j. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden en waar mogelijk te worden versterkt;
 - k. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
 - l. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
 - m. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
 - n. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
 - o. de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt;
 - p. het aantal woningen mag niet toenemen;
 - q. op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is wijziging naar gevoelige functies niet toegestaan;
 - r. het bepaalde onder q is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
 - s. ten behoeve van de vervolgfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

3.8.6 Ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning binnen bouwvlakken met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien permanent toezicht door twee bedrijfshoofden noodzakelijk is;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien er nog niet eerder een tweede agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf aanwezig is geweest;
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast, indien inwoning of uitbreiding van de bestaande eerste agrarische bedrijfswoning niet mogelijk is;
- d. de wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- e. het bepaalde onder d is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- f. de afstand tussen de tweede bedrijfswoning en de overige bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 25 m;
- g. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- h. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

3.8.7 *Ten behoeve van nieuwe natuur*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden te wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheerschap wordt gerealiseerd of in het kader van de realisatie van een nieuw landgoed of als er contractueel is vastgelegd dat gronden worden overgedragen aan een terreinbeherende instantie;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omliggende bestaande bestemmingen;
- c. de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 3.1 onder d mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.8.8 *Ten behoeve van waterberging*

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

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

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Vaststelling archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep groter is dan 500 m² en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep groter is dan 200 m², kleiner is dan 500 m², en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 46.2.3 onder d.

4.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

- a. als het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering,
- b. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

4.2.3 Voorwaarden

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

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

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

4.3.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;

4.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

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

4.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 46.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 46.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
 1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
 2. als de grondingreep groter is dan 200 m² en kleiner is dan 500 m², met in achtneming van het bepaalde onder 46.3.4 onder a.

4.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep groter is dan 200 m² en kleiner is dan 500 m², kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming

tijdens de werkzaamheden.

- b. Als uit het in artikel 4.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken 'Waarde - Archeologie - 3' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of te verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van gronden al dan niet behoudenswaardig zijn, niet langer aanwezig zijn of juist wel aanwezig blijken te zijn.

Artikel 5 Waterstaat - Intrekgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Intrekgebied' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor functies die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van ten hoogste 2 m;
 2. bebouwing ten behoeve van de waterleidingmaatschappij;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op gronden voorzien van een bouwvlak.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 teneinde in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies toe te staan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a kunnen nieuwe grootschalige risicovolle functies in intrekgebieden alleen worden toegestaan als dit noodzakelijk is vanuit een zwaarwegend maatschappelijk belang, waarvoor redelijke alternatieven ontbreken en mits voldaan wordt aan het stap vooruit-principe.
- c. in afwijking van het bepaald in lid 5.1 en onverlet het bepaalde onder a en b kunnen binnen intrekgebieden met stedelijke functies nieuwe grootschalige risicovolle functies worden toegestaan mits deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en aan het stand still-principe.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het bestemmingsplan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit bestemmingsplan niet van toepassing.

7.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreepoortalen, 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.

7.3 Herbouw (bedrijfs)woningen

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt dat algehele herbouw van (bedrijfs)woningen uitsluitend mag plaatsvinden op of binnen de bestaande funderingen.

7.4 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van ondergrondse ruimten is uitsluitend toelaatbaar binnen bouwvlakken;
- b. de ondergrondse ruimte mag uitsluitend vanuit de binnenzijde van een gebouw waaronder het wordt gerealiseerd, toegankelijk zijn;
- c. ondergrondse bouwwerken met een ruimtelijke uitstraling zijn uitsluitend toegestaan onder woningen;
- d. indien er sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk dan bedraagt de inhoud van het ondergrondse bouwwerk en de inhoud van de woning gezamenlijk ten hoogste 750 m³;

- e. indien er geen sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk, geldt geen maximale inhoudsmaat voor het ondergrondse bouwwerk.

Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. de bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer en brandblusvoorzieningen;
- b. een brandweeringang;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

- a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
- b. Het gebruik van plattelandskamers voor permanente bewoning is niet toegestaan.
- c. Het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning is niet toegestaan.
- d. Prostitutiebedrijven zijn niet toegestaan.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' de volgende regels:

- a. de gronden zijn bestemd voor functies die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening en de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van drinkwatervoorziening;
- b. op de gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van ten hoogste 2 m;
 2. bebouwing ten behoeve van de waterleidingmaatschappij;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b teneinde in grondwaterbeschermingsgebieden ook nieuwe niet-risicovolle functies toe te staan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c kunnen nieuwe grote of grootschalige risicovolle functies in intrekgebieden alleen worden toegestaan als dit noodzakelijk is vanuit een zwaarwegend maatschappelijk belang, waarvoor redelijke alternatieven ontbreken en mits voldaan wordt aan het stap-vooruit-principe;
- e. in afwijking van het bepaalde a onverlet het bepaalde onder c en d kunnen binnen intrekgebieden met stedelijke functies nieuwe grootschalige risicovolle functies worden toegestaan mits deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en aan het stand still-principe;
- f. omschakeling naar fruit- en sierteelt en boomkwekerij, zoals opgenomen in artikel 3 lid 3.1 onder a en artikel 4 lid 4.1 onder a, op gronden met deze aanduiding is niet toegestaan;
- g. de realisatie van nieuwe bouwvlakken voor fruit-, sierteelt- en boomkwekerij, zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3 lid 3.8.1, op gronden met deze aanduiding is niet toegestaan.

10.2 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

De gronden met de gebiedsaanduiding "Reconstructiewetzone-verwevingsgebied", zijn bedoeld voor het weergeven van de Verwevingsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 onder a ten behoeve van het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw/bedrijfsgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

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

11.2 Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 7.3 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- c. de nieuwe (bedrijfs)woning mag niet worden gerealiseerd op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- g. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

11.3 Kleinschalige windturbines

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 ten einde de realisatie van windturbines mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. windturbines zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. per bouwvlak is ten hoogste 1 windturbine toegestaan;
- c. de tiphoogte van een windturbine bedraagt ten hoogste 25 m;
- d. er dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Woningssplitsing karakteristieke panden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van extra woningen in monumenten en karakteristieke panden die hoofdgebouwen zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. woningssplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. de aanduiding karakteristiek dient opgenomen te zijn omdat het blijkt bijlage 6 of 7 een karakteristiek hoofdgebouw betreft;
- c. woningssplitsing is niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
- f. de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;
- g. woningssplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ bedraagt;
- h. woningssplitsing in drie woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m³ bedraagt;
- i. ter plaatse van de gesplitste woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven;
- j. het gebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft;
- k. bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning;
- l. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

12.2 Realisatie woning in een karakteristiek bijgebouw

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

- a. het realiseren van een woning in een bijgebouw is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
 - b. de aanduiding karakteristiek dient opgenomen te zijn omdat het blijkt bijlage 6 of 7 een karakteristiek bijgebouw betreft;
 - c. de realisatie van een woning in een bijgebouw, gelegen op gronden binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is niet toegestaan;
 - d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
 - e. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
 - f. de cultuurhistorische waarde van deze gebouwen wordt niet aangetast;
 - g. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- met dien verstande dat:

- h. het gebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het bijgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft;
- i. bij het wijzigingsplan beperkingen kunnen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij deze nieuwe woning.

12.3 Waarde - Archeologie

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

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

12.4 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen teneinde de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen en de aanduiding 'bedrijfswoning' mogelijk te maken met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- c. de nieuwe (bedrijfs)woning mag niet worden gerealiseerd op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. de herbouw buiten de bestaande funderingen en de aanduiding 'bedrijfswoning' is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- g. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regelingen

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

13.2 Toegelaten gebruik in afwijking van de bestemming

De in hoofdstuk 2 opgenomen afwijkingen voor nevenfuncties worden geacht te zijn verleend voor zover het activiteiten betreft die voldoen aan de regels voor nevenfuncties en voor zover de activiteiten legaal aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dan wel kunnen worden ontplooit middels een verleende omgevingsvergunning, afwijking, ontheffing of vrijstelling.

13.3 Relatie moederplan

Op dit bestemmingsplan zijn van toepassing de regels en de verbeelding welke deel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer zoals vastgesteld door de raad op 6 juni 2012, met dien verstande dat de verbeelding van het bestemmingsplan Deventer wordt herzien zoals aangegeven op verbeelding van dit plan. In dit wijzigingsplan zijn omwille van de (digitale) leesbaarheid van het plan alleen de regels opgenomen die rechtsreeks volgen uit de gewijzigde verbeelding. De overige regels van het moederplan blijven onverminderd gelden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsregels

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het wijzigingsplan Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 19'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-Code		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					Categorie	INDICES	
	NR		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand		Verkeer	Visueel
01		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
0111, 0113	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1G	1
0112		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1G	1
0112	B	Autobeklederingen	0	0	10	10	10	1	1G	1
0112		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
0122		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1P	1
0124	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
0124		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
0125		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1P	1
0125		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1P	1
0125	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1P	1
0125	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1P	1
014	A	Computerservice- en informatietechnologiebureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1P	1
014		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1P	1
014	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2P	1
0142		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2P	1
02		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1P	1
020		Ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2P	1
0501.2		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1P	1
0502	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1P	1

Bijlage 2 Karakteristieke panden



Karakteristieke panden gemeente Deventer

Aanvulling en samenvoeging rapporten november 2009, februari 2010 en januari 2012

Inhoudsopgave

1	Wat eraan vooraf ging	3
2	De opdracht	3
3.	Het rapport	3
4.	De werkwijze	3
	4.1 Inventariseren	3
	4.2 Waarderen	4
	4.3 Rapportage en advies	6
5.	Advies: aanwijzing als karakteristiek pand	7
	Bijlage 1: waarderingslijst karakteristieke panden	71
	Bijlage 2: waarderingslijst gemeentelijke monumenten	87
	Colofon	91

1. Wat eraan vooraf ging

In 2009 heeft de gemeente Deventer heeft Het Oversticht gevraagd een inventarisatie naar karakteristieke panden uit te voeren en om een voorstel te doen voor actualisatie van gemeentelijke monumenten. Het te onderzoeken gebied betrof het buitengebied van de gemeente Deventer.

In een aanvullende opdracht in 2010 is er een vervolg op de opdracht gegeven waarbij tevens de kernen zijn geïnventariseerd. De resultaten van beide onderzoeken hebben geleid tot 2 rapporten:

- Het Oversticht, *Karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten, inventarisatie naar karakteristieke panden en actualisatie van gemeentelijke monumenten in het buitengebied van de gemeente Deventer*, november 2009
- Het Oversticht, *Karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten, vervolgoopdracht*, februari 2010

2. De opdracht

De gemeente is inmiddels gestart met het aanwijzen van gemeentelijke monumenten en het vermelden van karakteristieke panden in het bestemmingsplan. Deze procedures hebben ertoe geleid dat de gemeente Het Oversticht heeft gevraagd de beoordeling van enkele panden op grond van aanvullende informatie te heroverwegen. Tevens heeft de gemeente gevraagd de voordracht van karakteristieke panden uit de eerste en tweede inventarisatie te bundelen en weer te geven in één enkel rapport.

3. Het rapport

Het voorliggende rapport is het resultaat van beide vragen. De informatie over karakteristieke panden in de eerder opgestelde, hierboven genoemde rapporten is hiermee verouderd. Met andere woorden: voor het meest actuele inzicht in de voordracht van karakteristieke panden moet dit voorliggend rapport geraadpleegd worden. Voor het raadplegen van de meest actuele informatie over de voordracht van gemeentelijke monumenten wordt verwezen naar het rapport uit februari 2010.

4. De werkwijze

Om helder te hebben op welke wijze de inventarisaties zijn uitgevoerd, volgt hieronder een toelichting. Het project is uitgevoerd door twee monumenten- en erfgoeddeskundigen van Het Oversticht. Zij werden bij hun werkzaamheden vanuit de gemeente begeleid door de betrokken ambtenaar.

De werkwijze voor het inventariseren van karakteristieke panden en voor gemeentelijke monumenten verschilt niet wezenlijk, behalve dat voor de beoordeling andere criteria zijn gebruikt. Voor beide projectonderdelen is een drietal stappen ondernomen:

1. Inventariseren
2. Waarderen
3. Rapporteren

4.1 Inventariseren

Voor de inventarisatie van de objecten is een adressenlijst opgesteld van potentiële karakteristieke panden en mogelijke gemeentelijke monumenten. Deze lijst is samengesteld door Het Oversticht, de gemeente en een klankbordgroep die is ingesteld door de gemeente.

Deze adressenlijst vormde de basis voor het veldwerk van de eerste inventarisatie waarbij deskundigen van Het Oversticht de objecten hebben bekeken en gefotografeerd. Tijdens de uitvoering van het veldwerk is nadrukkelijk gekeken of er objecten misten op de lijst. Wanneer dat nodig bleek, zijn adressen toegevoegd. Dit betekent echter niet dat alle mogelijk interessante objecten gezien zijn. In dat geval zou ieder object binnen het gemeentelijk grondgebied gezien moeten worden. Dit is echter een zeer kostbare exercitie. De ervaring leert dat de gehanteerde werkwijze ertoe leidt dat ongeveer 90 procent van de potentieel interessante objecten ondervangen wordt. Tijdens de tweede inventarisatie zijn in de kernen echter wel alle straten bezocht.

De inventarisatiewerkzaamheden hebben plaatsgevonden vanaf de openbare weg. Het erf werd alleen betreden wanneer er onvoldoende zicht was op de bebouwing, indien dit mogelijk was en de eigenaar toestemming gaf. Vanuit privacyoverwegingen werd hier terughoudend mee omgegaan. Van een aantal objecten was het erf en de bebouwing niet goed zichtbaar of niet bereikbaar. Deze objecten konden om die reden dan ook niet beoordeeld worden.

4.2 Waarden

Na de inventarisatiewerkzaamheden heeft Het Oversticht de bezochte panden beoordeeld op vooraf vastgestelde criteria. Er zijn twee sets criteria gehanteerd, voor het selecteren van karakteristieke panden en voor het selecteren van gemeentelijke monumenten. Karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten dienen immers een verschillend doel. Bij monumenten gaat het in eerste instantie om objectgerichte bescherming. Bij karakteristieke panden gaat het om het behoud van een beeld, waarbij het object onderdeel is van een context die van belang is. Omdat dit rapport zich richt op karakteristieke panden, volgen hieronder uitsluitend die betreffende selectiecriteria.

Om te bepalen of een pand al dan niet karakteristiek is, richt Het Oversticht zich op drie onderdelen, namelijk de *relatie met het landschap*, de *erfstructuur en erfinrichting* en tot slot het *gebouw*. Zij vormen de basis van de zeven criteria die Het Oversticht bij de inventarisatie en selectie van karakteristieke panden hanteert:

1. relatie met het landschap
2. erfstructuur
3. erfinrichting
4. streekeigen verschijningsvorm
5. herkenbaarheid
6. mate van gaafheid
7. architectuur- en cultuurhistorische waarde

Relatie met het landschap

Bij dit criterium is gekeken naar de ligging van het object in het landschap, met accent op de relatie tussen het gebouw en het landschap en de mate waarin het gebouw beeldbepalend is voor zijn directe omgeving. Voor de gemeente Deventer zijn de volgende kenmerken van belang:

Bij boerenerven in de oude essen- en kampenlandschappen:

- het oudere landschap is besloten door singels, erfbossen en perceelsbeplanting
- boerderijen zijn gelegen aan de essen en kampen op zandruggen in het landschap
- boerderijen liggen in nabijheid van lagergelegen hooi en weilanden
- het erf kan zowel met de voor- als achterzijde naar de weg zijn gelegen
- rafelige erfbegrenzing (open karakter)

Bij boerenerven in jong ontginningslandschap:

- landschap is rechthoekig van opzet
- erf voegt zich in de rechthoekige opzet
- heldere begrenzing door singelbeplanting

Bij boerenerven in een meer bebouwde omgeving:

- heldere stedenbouwkundige inpassing binnen grotere boerderijen structuur
- markante of strategische ligging aan infrastructuur

Erfstructuur

Bij dit criterium wordt gelet op de ligging van hoofd- en bijgebouwen en de onderlinge samenhang van de bebouwing op het erf. De volgende kenmerken zijn hierbij van belang:

Bij boerenerven in de oude essen- en kampenlandschappen:

- eenvoudige vorm en opzet van boerderij en erf
- heldere scheiding van functies in voorerf (nutstuin, moestuin en fruitgaard gecombineerd met siertuin) en achtererf (functionele bedrijfsvoering)
- veel bijgebouwen

Bij boerenerven in jong ontginningslandschap:

- heldere scheiding van functies
- weinig bijgebouwen

Erfinrichting

Hierbij wordt gelet op de (groene) inrichting van het erf waarbij de volgende kenmerken van toepassing zijn:

Bij boerenerven in de oude essen- en kampenlandschappen:

- traditionele indeling in voor- zij en achtererf
- de grotere dwarshuisboerderijen hebben soms een formele siertuin
- op de erven staan solitaire bomen (eik, lindes, berk, bruine beuk, wilg, es, populier)

Bij boerenerven in jong ontginningslandschap:

- erfbeplanting in strakke singels en erfbossen

Streekeigen verschijningsvorm

Onder streekeigen verschijningsvorm verstaat Het Oversticht een typische hoofdvorm en detaillering die kenmerkend is voor een bepaalde streek of gebied of in het algemeen kenmerkend voor hoofdzakelijk (voormalige) agrarische bebouwing. Het Oversticht hanteert een indeling van gebouwen op basis van de hoofdvorm. Hierin worden de volgende typen onderscheiden:

- *erin*: woning en bedrijf ineen
- *eraan*: woning en bedrijf gescheiden in één gebouw
- *erbij*: woning en bedrijf gescheiden als afzonderlijke gebouwen

In de gemeente Deventer komen verschillende boerderijtypologieën voor. In de oudere landschappen overheersen twee typen: een hallenhuisboerderij (*erin*) en een dwarshuis- of krukhuisboerderij (*eraan*). In de jongere landschappen komen (doorwerkingen van) deze traditionele hoofdvormen voor, maar ook boerderijcomplexen met vrijstaande woonhuizen (*erbij*).

Kenmerken hallenhuisboerderij

- woning en bedrijf in een hoofdvolume
- zowel grote als kleine volumes (aanwezigheid van keuterboerderijen is kenmerkend voor het jonge ontginningslandschap in dit gebied)
- kapvorm vaak gekenmerkt door een wolfseind op het voorhuis en een doorlopend dakschild bij het bedrijfsgebouwe.
- pannen- en rietendak of combinaties daarvan
- gepleisterde gevels komen voor
- asymmetrische voorgevels

Kenmerken dwarshuisboerderij / krukhuisboerderij

- woning en bedrijf wel in één volume, maar in de architectuur duidelijk van elkaar onderscheiden
- T- vormige (dwarshuis) of L-vormige plattegrond (krukhuis)
- pannen- en rietendaken of combinaties daarvan
- architectonische details zijn sober
- gepleisterde gevels komen voor
- asymmetrische voorgevels

Kenmerken wederopbouw boerderij

Hoewel dit geen officieel type is, is er in de periode 1945-1965 een groot aantal boerderijen in de gemeente Deventer gebouwd. Zij worden gekenmerkt door:

Woning en bedrijf in één volume of woning en bedrijf in gescheiden volumes

- boerderij in vorm van een krimp
- dakvorm wolfseinde
- rode dakpannen
- gebruik van rode baksteen, beton, hout of combinatie daarvan

Herkenbaarheid

Bij dit criterium gelet op de volgende elementen:

- herkenbaarheid hoofdvorm
- herkenbaarheid in relatie tot zijn functie of voormalige functie

Mate van gaafheid

De meest gave exemplaren met hoge architectonische waarde zijn over het algemeen reeds als rijks- of gemeentelijk monument beschermd. Bij karakteristieke panden gaat het bij dit criterium om gave exemplaren met minder hoge architectonische waarden. Wijzigingen zijn echter niet per definitie fout: zij kunnen een pand ook een extra historische 'laag' geven. Gelet wordt op de mate van gaafheid, de manier van aanbrengen van wijzigingen en materialisering.

Architectuurhistorische en / of cultuurhistorische waarde

Tijdens de inventarisatie kan het voorkomen dat panden gesignaleerd worden die van architectuurhistorisch of cultuurhistorisch belang zijn. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld:

- niet streekeigen boerderijtypen
- industrieel erfgoed
- woonhuizen (kleinschalig en vrijstaand)
- overige bijzondere bebouwing

4.3 Rapportage en advies

Na het uitvoeren van de waardering heeft Het Oversticht het conceptadvies op 12 oktober 2009 met de opdrachtgever besproken. Op grond van de resultaten van dit overleg heeft Het Oversticht het concept aangepast en aansluitend besproken met klankbordgroep. Dit heeft geleid tot een definitief advies, november 2009. Na afronding van deze opdracht bleek dat zowel gemeente als klankbordgroep een aantal extra panden beoordeeld wilden zien. Deze adressen alsook de kernen werden in de tweede inventarisatie beoordeeld.

Belangrijke conclusie uit de bespreking met de gemeente was dat de gemeente het primaat legt bij het gebouwencomplex. Dat wil beslist niet zeggen dat de gemeente de waarde van een passende erfinrichting niet onderschrijft: de gemeente kiest er echter voor om door voorlichting en stimulering te sturen op een karakteristieke inrichting van erven. Dit geldt eveneens voor het plaatsen van nieuwbouw bij de oudbouw. Dit past binnen de zienswijze dat de gemeente de karakteristiek wil bewaren, niet door het opleggen van verboden, maar door het creëren van goede ontwikkelingsmogelijkheden. Hierbij wordt er voor gekozen om eigenaren op een positieve wijze te activeren door inspiratie te bieden, bijvoorbeeld door een voorbeeldboek met 'best practices'. Het Oversticht heeft in dit kader ook gewezen op de mogelijkheid om de ervenconsulent te betrekken bij transformaties en wijzigingen aan karakteristieke panden. Dit is in andere gemeenten een succesvol instrument gebleken.

Het Oversticht gaat er bij het inventariseren van karakteristieke panden over het algemeen vanuit dat een object minstens aan vijf van de zeven toetsingscriteria moet voldoen om in aanmerking te komen voor de status karakteristiek. In sommige gevallen is het echter ook mogelijk dat een object op een (aantal) aspect(en) uitzonderlijk hoog scoort, waardoor een lagere score op andere criteria kan worden goedge maakt.

Een object kan per criterium een negatieve score (-), een neutrale (0), een positieve (+) of een uitzonderlijk positieve score (++) score hebben. Indien een object in totaal vijf punten of meer wordt toegekend, dan komt het zonder meer voor voordracht als karakteristiek pand in aanmerking. Na het overleg met de opdrachtgever op 12 oktober 2009 is de waarderingssystematiek verscherpt en kan daaraan toegevoegd worden, dat als het pand op alle objectgerichte criteria scoort¹, het pand dan eveneens voorgedragen wordt.

¹ Het betreft de criteria streekeigenheid, herkenbaarheid en gaafheid. Is op deze 3 criteria gescoord en op de overige niet, dan komt het betreffende pand toch in aanmerking voor de status karakteristiek.

5. Advies: aanwijzing als karakteristiek pand






Van de onderstaande panden adviseert Het Oversticht ze aan te wijzen als karakteristiek pand.

adres	huisnummer	postcode	plaats	foto
1e Zuider Pierkesmarsweg	1		Bathmen	
1e Zuider Pierkesmarsweg	5		Bathmen	
Apenhuizerweg	1		Bathmen	
Apenhuizerweg	2		Bathmen	
Apenhuizerweg	6		Bathmen	

			Bathmen	
Apenhuizerweg	8, 8a		Bathmen	
Arkelsteijnweg	2		Bathmen	
Assinkssteeg	1		Lettele	
Assinkssteeg	2		Lettele	
Avegoorsedijk	6		Schalkhaar	

Avergoorsedijk	7		Schalkhaar	
Averlose Houtweg	15		Diepenveen	
B.W. Hopperus Bumaweg		3	Diepenveen	
Baarhorsterdijk	1		Bathmen	
Baarhorsterdijk	3		Bathmen	

				
Baarhorsterdijk	4		Loo	
				
Baarler Marsweg	4	7433 PE	Schalkhaar	
				
Baarler Marsweg	7		Schalkhaar	
				
Banninkslaan	2	7427 RE	Colmschate	
				
Bathmenseweg	11		Lettele	

				
Bathmenseweg	15		Lettele	
				
Bathmenseweg	17		Lettele	
				
Bathmenseweg	19, 19a		Lettele	
				
Bathmenseweg	48	7434PZ	Lettele	
				
Bathmenseweg	50-50a		Lettele	

				
Bathmenseweg	53	7434 PX	Lettele	
				
Bathmenseweg	55	7434 PX	Lettele	
				
Bathmenseweg	59		Lettele	
				
Bathmenseweg	61		Lettele	
				
Bettinkdijk of Britspad	6, 6a		Bathmen	

				
Biesterveldsweg	1		Schalkhaar	
				
Biesterveldsweg	2		Schalkhaar	
				
Blankenadijk	1	2506	Bathmen	
				
Blankenadijk	2		Bathmen	
				
Bloemenkampsweg	4			

				
Bloemenkampsweg	5			
				
Boermark	2		Bathmen	
				
Borgelinksweg	1	7434 RM	Lettele	
				
Borgelinksweg	2		Diepenveen	
				
Bouwhuisweg			Diepenveen	

				
Boxbergerweg	46	7431 PP	Diepenveen	
				
Boxbergerweg	50	7431 PP	Diepenveen	
				
Boxbergerweg	51 of 54	7431 PP	Diepenveen	
				
Braakmansteeg	3		Bathmen	
				
Braakmansteeg	4		Bathmen	


				
Braakmanssteeg	5		Bathmen	
				
Braakmanssteeg	7, 7a		Bathmen	
				
Breebroeksweg	9			
				
Britspad	1		Bathmen	
				
Broekhuisdijk	3	7437 PT	Bathmen	

Bronsvorderdijk	1		Bathmen	
Bronsvorderdijk	3		Bathmen	
Bronsvorderdijk	8		Bathmen	
Bronsvorderdijk	10, 10a		Bathmen	
Bronsvorderdijk	13, 13a		Bathmen	

				
Bronsvoorderdijk	16		Bathmen	
				
Bronsvoorderdijk	19	7437 PX	Bathmen	
				
Bussinksweg	4		Bathmen	
				
Bussinksweg	6		Bathmen	
				
Butersdijk	2	7434 RG	Lettele	

				
Butersdijk	3	7434 RG	Lettele	
				
Butersdijk	4	7434 RG	Lettele	
				
Colmsgateweg	1		Schalkhaar	
				
Cröddendijk	1	7434 PM	Lettele	
				
Cröddendijk	1a	7434 PM	Lettele	
				
Cröddendijk	2		Lettele	

Cröddendijk	3		Lettele	
Cröddendijk	4		Lettele	
Cröddendijk	5		Lettele	
Cröddendijk	6		Lettele	
Cröddendijk	8		Lettele	

Cröddendijk	9	7434 PM	Lettele	
Cröddendijk	10, 10a		Lettele	
Cröddendijk	11		Lettele	
Cröddendijk	16		Lettele	
Deventerweg	58		Bathmen	






				
Diepenmarsweg	4		Bathmen	
				
Diepenmarsweg	5		Bathmen	
				
Diepenmarsweg	8		Bathmen	
				
Diepenmarsweg	10		Bathmen	
				
Doldermansweg	1	7434 RD	Lettele	

				
Doldermansweg	2	7434 RD	Lettele	
				
Essenhuizerweg	1	7434 SE	Lettele	
				
Ganzeboomsweg		163	Schalkhaar	
				
Ganzeboomsweg		165	Schalkhaar	
				
Ganzekooisweg	1	7431 PE	Diepenveen	

				
Ganzekooisweg	8	7431 PE	Diepenveen	
				
Ganzekooisweg	12	7431 PE	Diepenveen	
				
Gooikersdijk	9		Lettele	
				
Gooikersdijk	13		Lettele	
				
Gorsselseweg	22		Bathmen	

				
Gorsselseweg	24		Bathmen	
				
Gorsselseweg	27		Bathmen	
				
Gorsselseweg	30		Bathmen	
				
Gorsselseweg	32		Bathmen	
				
Gorsselseweg	33		Bathmen	






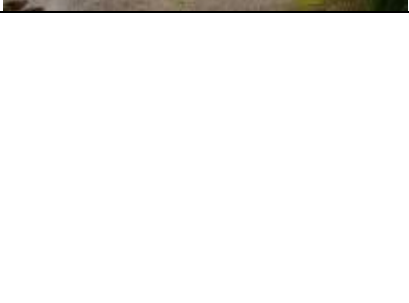
				
Gorsselseweg	34		Bathmen	
				
Gorsselseweg	36		Bathmen	
				
Gorsselseweg	37, 37a		Bathmen	
				
Gravenweg	2		Lettele	
				
Hanninksdijk	1A			

				
Harmelinksdijk	5			
				
Hogeweg	31		Bathmen	
				
Holterweg	124		Lettele	
				
Holterweg	133		Lettele	
				
Holterweg	136	7434 PB	Lettele	

Holterweg	137		Lettele	
Holterweg	139		Lettele	
Holterweg	140		Bathmen	
Holterweg	143		Bathmen	
Holterweg	144		Bathmen	

				
Holterweg	148		Bathmen	
				
Hoogesteeg	1		Bathmen	
				
Hoogesteeg	2		Bathmen	
				
Hoogesteeg	7		Bathmen	
				
IJsseldijk	37		Diepenveen	

				
IJsseldijk	40	7431 RE	Diepenveen	
				
Ikkinksweg	5	7434 PJ	Oude Molen	
				
Ikkinksweg	8		Okkenbroek	
				
Iwlandsweg	2		Schalkhaar	
				
Iwlandsweg	4		Schalkhaar	






				
Iwlandsweg	5		Schalkhaar	
				
Jonkmansweg	3 en 5		Lettele	
				
Kalverbeltsweg	4		Lettele	
				
Kanaaldijk Oost	20	7433 PP	Schalkhaar	
Kanaaldijk Oost	30	7433 PP	Schalkhaar	

				
Kanaaldijk Oost	32	7433PP	Schalkhaar	
				
Kanaaldijk West	19, 19a	7433PS	Schalkhaar	
				
Kanaaldijk West	21	7433PS	Schalkhaar	
				
Kanaaldijk West	23		Schalkhaar	
				
Kanaaldijk West	25		Schalkhaar	

				
Kanaaldijk West	27		Schalkhaar	
				
Kanaaldijk West	39		Schalkhaar	
				
Kanaaldijk West	47		Schalkhaar	
				
Kappertsteeg	1	7433 RJ	Schalkhaar	
				
Kerkweg	2		Schalkhaar	






				
Klinkenweg	5		Okkenbroek	
				
Klinkenweg	7		Okkenbroek	
				
Klinkenweg	12		Okkenbroek	
				
Koekendijk	35		Bathmen	
				
Koekendijk	37		Bathmen	

				
Koekendijk	41		Bathmen	
				
Koekkoeksweg	2, 2a		Bathmen	
				
Koerkampsweg	1	7434RE	Lettele	
				
Koerkampsweg	3	7434RE	Lettele	
				
Koerkampsweg	6 en 8	7434RE	Lettele	






				
Koerselmansweg	2		Okkenbroek	
				
Koerselmansweg	4		Okkenbroek	
				
Koersenweg	1	7437 PK	Bathmen	
				
Koopmansweg		2 7431 RA	Diepenveen	
				
Leppersweg	1		Bathmen	






				
Lettelervoetpad	2		Bathmen	
				
Linderweg	1	7433 PG	Schalkhaar	
				
Lobbertsweg	1	7433 PT	Schalkhaar	
				
Looweg	51		Bathmen	
				
Looweg	53		Bathmen	

Looweg	54		Bathmen	
Looweg	55, 55a		Bathmen	
Looweg	57		Bathmen	
Looweg	62		Bathmen	
Looweg	64		Bathmen	

Looweg	65		Bathmen	
Looweg	68		Bathmen	
Looweg	78		Bathmen	
Looweg	84		Bathmen	
Looweg	86, 86a		Bathmen	

				
Maatboersweg	2		Bathmen	
				
Maatboersweg	4		Bathmen	
				
Malbergerweg	6	7433 RR	Schalkhaar	
				
Marsdijk	6, 6a		Bathmen	
				
Menopsweg	2	7437 RK	Bathmen	

				
Menopsweg	10	7437 RK	Bathmen	
				
Midlijkerdijk	3	7433 RP	Schalkhaar	
				
Midlijkerdijk	5	7433 RP	Bathmen	
				
Molenweg	2		Bathmen	
				
Molenweg	3 en 5		Bathmen	

				
Molenweg	42-42a		Diepenveen	
				
Molenweg	75	7431 BH	Diepenveen	
				
Molenweg	79, 81		Diepenveen	
				
Oerdijk	91	7433 PA	Schalkhaar	
				
Oerdijk	93	7433 PA	Schalkhaar	

Oerdijk	97	7434RA	Lettele	
Oerdijk	voor 101, to 136			
Oerdijk	101	7434 RA	Lettele	
Oerdijk	104		Schalkhaar	
Oerdijk	105		Lettele	

Oerdijk	108		Schalkhaar	
Oerdijk	110	7433PB	Schalkhaar	
Oerdijk	116	7433PB	Schalkhaar	
Oerdijk	119		Lettele	
Oerdijk	120	7433PB	Schalkhaar	

Oerdijk	121 A		Okkenbroek	
Oerdijk	122	7433 PB	Lettele	
Oerdijk	123		Okkenbroek	
Oerdijk	124	7433 PB	Schalkhaar	
Oerdijk	125	7435 PJ	Okkenbroek	






Oerdijk	126	7433 PB	Schalkhaar	
Oerdijk	128	7433 PB	Schalkhaar	
Oerdijk	130	7434RB	Lettele	
Oerdijk	131		Okkenbroek	
Oerdijk	134	7434RB	Lettele	

Oerdijk	153		Okkenbroek	
Oerdijk	194	7435 PK	Okkenbroek	
Oerdijk	196		Okkenbroek	
Oerdijk	200		Okkenbroek	
Okkenbroekerveldweg	1		Lettele	

Okkenbroekerveldweg	4		Lettele	
Okkenbroekerveldweg	9		Okkenbroek	
Olsterweg	47		Diepenveen	
Oosterhuisweg	1		Okkenbroek	
Oosterhuisweg	3		Okkenbroek	

Oostermaatsdijk	3	7434 PL	Oude Molen	
Oostermaatsdijk	6	7434 PL		
Oostermaatsdijk	8	7434 PL		
Oostermaatsdijk	10	7434 PL	Lettele	
Oostermaatsdijk	14a			

				
Oranjelaan	19	7431 AA	Diepenveen	
				
Oude Molenweg	1			
				
Oude Postweg	2		Oude Molen	
				
Oude Postweg	3	7434 PG	Oude Molen	
				
Oudendijk	7		Bathmen	

Oudendijk	9a		Bathmen	
Oxersteeg	5		Bathmen	
Oxersteeg	6	7428 MC	Deventer	
Oxersteeg	7		Bathmen	
Oxersteeg	7		Deventer	

Oxersteeg	8	7428 MC	Oxe	
Oxersteeg	13	7428 MC	Oxe	
Oxersteeg	14	7428 MC	Oxe	
Oxersteeg	15	7428 MC	Oxe	
Oxersteeg	17		Oxe	



Oxersteeg	18		Oxe	
Oxersteeg	19	7428 MC	Oxe	
Oxersteeg	20		Oxe	
Oxersteeg	21	7428 MC	Oxe	
Oxersteeg	23		Oxe	

Oxersteeg	31		Oxe	
Oxersteeg	37		Oxe	
Paalmansweg	5 (incl. bijgebouw)		Bathmen	
Paddegatsteeg	2	7428 MG	Oxe	
Paddegatsteeg	4	7428 MG	Oxe	






				
Paddensteeg	2			
				
Paddensteeg	3		Bathmen	
				
Plasmansweg	2		Okkenbroek	
				
Postweg	1, 1A	7437 SW	Bathmen	
				
Pothaarsweg	4		Bathmen	

				
Pothaarsweg	6, 6a		Bathmen	
				
Pothaarsweg	8, 8a		Bathmen	
				
Raalterweg	12		Schalkhaar	
				
Raalterweg	20	7433 RA	Schalkhaar	
				
Raalterweg	28			






				
Raalterweg	47, 47a	7431 PA	Diepenveen	
				
Randerstraat	8		Diepenveen	
				
Randerstraat	10	7431 PS	Diepenveen	
				
Randerstraat	12	7431 PS	Diepenveen	
				
Randerstraat	14, 16	7431 PS	Diepenveen	

				
Randerstraat	21	7431 PR	Diepenveen	
				
Randerstraat	25	7431 PR	Diepenveen	
				
Randerstraat	29	7431 PR	Diepenveen	
				
Randerstraat	31	7431 PR	Diepenveen	
				
Randerstraat	34	7431 PS	Diepenveen	







				
Rodijksweg	7	7427 RD	Colmschate	
				
Rodijksweg	8		Colmschate	
				
Rodijksweg	9a	7427 RD	Colmschate	
				
Rossemansweg	1		Bathmen	
				
Sallandsweg	4	7431 PX	Diepenveen	






Sallandsweg	6	7431 PX	Diepenveen	
Schapenzandweg	13	7431 PZ	Diepenveen	
Schapenzandweg	15	7431 PZ	Diepenveen	
Schapespikke	5		Bathmen	
Schipbeekweg	2		Bathmen	

Schipbeekweg	15, 15a		Bathmen	
Schiphorsterweg	2		Okkenbroek	
Schiphorsterweg	4,4a		Okkenbroek	
Schooldijk	1	7433 PD	Schalkhaar	
Schotwillemsweg	2		Schalkhaar	

				
Schuurmansweg	1	7431 BT	Diepenveen	
				
Schuurmansweg	7	7431 BT	Diepenveen	
				
Schuurmansweg	9	7431 BT	Diepenveen	
				
Slagmansdijk	1		Bathmen	
				
Slagmansdijk	8		Bathmen	

Spanjaardsdijk	58		Lettele	
Spanjaardsdijk	69a		Lettele	
Spanjaardsdijk	77	7434 RS	Lettele	
Spanjaardsdijk	88	7434 RT	Lettele	
Spikvoorderweg	2		Schalkhaar	






				
Spitsdijk	2			
Steginksweg	5		Bathmen	
Steginksweg	6		Bathmen	
Timmermansweg	39		Schalkhaar	
Traasterdijk	14		Bathmen	


				
Traasterdijk	16		Bathmen	
				
Veenweg	1		Bathmen	
				
Veenweg	8	7437 SG	Bathmen	
				
Veenweg	12	7437 SG	Bathmen	
				
Veldhuizerdijk	3	7431PG	Diepenveen	





Veldhuizerdijk	7	7431PG	Diepenveen	
Veldkampsteeg	4		Bathmen	
Vonkendijk	2		Bathmen	
Vonkendijk	3		Bathmen	
Voorhorsterweg	6		Schalkhaar	

Waterdijk	1		Schalkhaar	
Wesepeweg	2	7433 RM	Schalkhaar	
Wesselinksdijk	7	7433 RL	Schalkhaar	
Wetermansweg	2		Diepenveen	
Wetermansweg	8	7431 RD	Diepenveen	

				
Wetermansweg	12	7431 RD	Diepenveen	
				
Wetermansweg	24	7431 RD	Diepenveen	
				
Wildenbergsweg	2	7431 PW	Diepenveen	
				
Wildenbergsweg	4	7431 PW	Diepenveen	
				
Wildenbergsweg	6		Diepenveen	

				
Wildenbergsweg	8		Diepenveen	
				
Willeminksweg	2-2a			
				
Wippertdijk	9, 9a		Bathmen	
				
Wippertdijk	11		Bathmen	
				
Woerthmansweg	3		Bathmen	

				
Woerthmansweg	5		Bathmen	
Woertmansweg	7		Bathmen	
Woerthmansweg	13, 13a		Bathmen	
Woerthmansweg	36		Bathmen	
Zandbelterweg	1			

Zandbelterweg	2		Lettele	
Zuidloöerweg	1, 1a		Bathmen	
Zuidloöerweg	5		Bathmen	
Zuidloöerweg	11		Bathmen	

Bijlage 1: waarderingslijst karakteristieke panden

Eindoordeel:

1 = karakteristiek

2 = twijfel (komt niet meer voor)

3 = niet karakteristiek

4 = niet te beoordelen

5 = gesloopt

6 = nieuwbouw

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinsichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindeordeel
1e Zuider Pierkesmarsweg	1		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
1e Zuider Pierkesmarsweg	2, 2a		Bathmen	*	*	0	*	*	0		4	3
1e Zuider Pierkesmarsweg	5		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
1e Zuider Pierkesmarsweg	3		Bathmen									6
2e Zuider Pierkesmarsweg	1		Bathmen	*	*	0	0	0	0		2	3
Aanvangsweg	1	7434 RR	Lettele	0	0	0	/	*	0		0	3
Aanvangsweg	1a	7434 RR	Lettele									6
Aarninksweg	6		Lettele	*	*	0	*	*	0	*	5	1
Apenhuizerenkweg	4	7437 SC	Bathmen	**	*	*	*	*	*?		6	4
Apenhuizerenkweg	1	7437 SB	Bathmen									3
Apenhuizerweg	1		Bathmen	*	*	*	*	*	*		7	1
Apenhuizerweg	8, 8a		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Apenhuizerweg	6		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Apenhuizerweg	2		Bathmen	0	0	0	*	*	*		3	1
Apenhuizerweg	4		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3
Apenhuizerweg	10		Bathmen	0	0	0	0	0	0		0	3
Apenhuizerweg	3, 3a		Bathmen									5
Apenhuizerweg	14-14a		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Arkelsteijnweg	2		Bathmen	*	/	0	*	*	*		3	1
Arkelsteijnweg	5		Bathmen	*	0	0	0	0	0		1	3
Arkelsteijnweg	4-4A		Bathmen									5
Arkelsteijnweg	7		Bathmen									5
Arkelsteijnweg	1		Bathmen									6
Arkelsteijnweg	3-3A		Bathmen									6
Assinkssteeg	2		Lettele	*	*	*	*	*	*	*	6	1
Assinkssteeg	1		Lettele	*	*	*	*	*	0		5	1
Assinkssteeg	4		Lettele	*	*	*	0	*	0		4	3
Avergoorsedijk	7		Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Avergoorsedijk	6		Schalkhaar	*	0	*	*	*	*		5	1
Avergoorsedijk	4-4a	7433 RG	Schalkhaar									4
Averlose Houtweg	17	7431 PK	Diepenveen	*	0	0	0	0	/		0	3
Averlose Houtweg	15		Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Averlose Houtweg	14		Diepenveen	0	0	0	0	0	0		0	3
Averlose Houtweg	16 of 18		Diepenveen	*	0	0	*	0	/		1	3
B.W. Hopperus Bumaweg	3		Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Baahorsterdijk	3		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Baahorsterdijk	5, 5a		Bathmen	0	*	*	*	*	0		4	3
Baahorsterdijk	4		Loo	*	*	*	*	*	*		6	1
Baahorsterdijk	1		Bathmen	*	*	*	*	*	\		4	1
Baarder Marsweg	4	7433 PE	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Baarder Marsweg	7	7433 PE	Schalkhaar	*	0	0	*	*	*		4	1
Baarder Marsweg	2	7433 PE	Schalkhaar	*	0	0	*	*	/		2	3
Baarder Marsweg	1	7433 PE	Schalkhaar	0				*	0	0	1	3
Baarder Marsweg	3	7433 PE	Schalkhaar									5
Baarder Marsweg	5	7433 PE	Schalkhaar									5
Baarder Marsweg	6	7433 PE	Schalkhaar									5
Banninkslaan	2	7427 RE	Colmschate	*	*	0	*	*	*	*	6	1

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinsichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindoordeel
Bathmenseweg	43a		Lettele	**	*	*	*	*	*	*	8	10
Bathmenseweg	59		Lettele	*	**	*	*	*	*		7	1
Bathmenseweg	48	7434PZ	Lettele	*	*	0	*	*	*		5	1
Bathmenseweg	50-50a		Lettele	**	*	0	*	*	0		5	1
Bathmenseweg	53	7434PX	Lettele	*	*	*	*	*	*		7	1
Bathmenseweg	19, 19a		Lettele	**	*	0	*	*	0		5	1
Bathmenseweg	45a	7434PX	Lettele	*	*	0	0	*	*	*?	5	4
Bathmenseweg	11		Lettele	*	0	0	*	*	*		4	1
Bathmenseweg	2	7434 PV	Lettele				0	*	*	*	3	3
Bathmenseweg	7		Lettele	*				0	*	*	3	3
Bathmenseweg	55	7434PX	Lettele	0	0	0	*	*	*		3	1
Bathmenseweg	17		Lettele	0	/	*	*	*	*		3	1
Bathmenseweg	15		Lettele	0	*	0	*	*	*		4	1
Bathmenseweg	38		Lettele	*	*	0	0	*	0		3	3
Bathmenseweg	47		Lettele	0			0	*	*	0	2	3
Bathmenseweg	8		Lettele	0	0	0	*	*	0		2	3
Bathmenseweg	61		Lettele	0	0	0	*	*	*		3	1
Bathmenseweg	omg. begr. pl		Lettele									1
Bathmenseweg	4	7434 PV	Lettele				0	*	0	0	1	3
Bathmenseweg	6		Lettele				0	*	0	0	1	3
Bathmenseweg	42			0	0	0	*	0	0		1	3
Bathmenseweg	51		Lettele	*	0	*	0	0	/		1	3
Bathmenseweg	44	7434PZ	Lettele	0	/	0	*	*	/		0	3
Bathmenseweg	9, 9a		Lettele									4
Bathmenseweg	12		Lettele									6
Beekwal	18		Bathmen									4
Beerninksweg	1a	7433 RN	Schalkhaar	0	0	0	0	0	//		-2	3
Bettinkdijk	5		Bathmen	*	*	/	0	*	/		1	3
Bettinkdijk of Britspad	6, 6a		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Biesterveldsweg	2		Schalkhaar	**	*	0	*	*	0		5	1
Biesterveldsweg	1		Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Blankenadijk	1	2506 87	Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Blankenadijk	2		Bathmen	0	0	0	*	*	*		3	1
Bloemenkampsweg	5			*	*	*	*	*	0	*	6	1
Bloemenkampsweg	4			*	0	0	0	*	*	*	4	1
Bloemenkampsweg	3			*	/	0	*	*	0		2	3
Bloemenkampsweg	1			*	/	/	/	/	//		-6	3
Boermark	2		Bathmen	0	0	0	*	*	*		3	1
Boermark	4, 4a		Bathmen	0	/	0	*	*	0		1	3
Boersenk	2		Bathmen									4
Borgelinksweg	1	7434 RM	Lettele	*	*	*	*	*	*		6	1
Borgelinksweg	2		Diepenveen	*	*	0	*	*	*		5	1
Borgelinksweg	4		Diepenveen									6
Bouwhuisweg			Diepenveen	0	0	0	*	*	*		3	1

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindoordeel
Boxbergerweg	46	7431 PP	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		5	1
Boxbergerweg	54	7431 PP	Diepenveen	*	0	0	*	*	*	*	5	1
Boxbergerweg	73-75		Diepenveen	*	0	0	*	*	0		3	3
Boxbergerweg	103		Diepenveen	0	0	0	*	0	0		1	3
Boxbergerweg	111-111a	7431 PM	Diepenveen	0	0	0	0	0	*		1	3
Boxbergerweg	56	7431 PP	Diepenveen	*			0	*	*	0	3	3
Boxbergerweg	61		Diepenveen	0			0	*	*	0	2	3
Boxbergerweg	63		Diepenveen	0			0	*	*	0	2	3
Boxbergerweg	26	7431 PN	Diepenveen									4
Boxbergerweg	50		Diepenveen	*	*	*	*	*	*	*	7	1
Boxbergerweg	51		Diepenveen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Boxbergerweg	59		Diepenveen									5
Boxbergerweg	40	7431 PN	Diepenveen	0	0	0	0	0	0		0	3
Boxbergerweg	113, 113a	7431 PM	Diepenveen	0	0	0	0	0	0		0	3
Braakmanssteeg	7, 7a		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Braakmanssteeg	4		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Braakmanssteeg	5		Bathmen	*	0	*	*	*	*		5	1
Braakmanssteeg	?		Bathmen									4
Braakmansteeg	3		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Breebroeksweg	9			*	*	*	*	*	*	0	6	1
Breebroeksweg	4, 6			0			0	*	*	*	3	3
Breebroeksweg	5			*	0	0	*	*	//		1	3
Breebroeksweg	2			0	0	0	0	0	/		-1	3
Britspad	1		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Broekhuisdijk	3	7437 PT	Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Broekhuisdijk	5		Bathmen	0	*	0	*	*			3	4
Broekhuisdijk	2		Bathmen	*	0	/	*	*	0		2	3
Broekhuisdijk	1		Bathmen									5
Bronsvoorderdijk	10,10a		Bathmen	*	*	0	*	*	*		6	1
Bronsvoorderdijk	3		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Bronsvoorderdijk	8		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Bronsvoorderdijk	19	7437 PX	Bathmen	*	0	*	*	*	*		5	1
Bronsvoorderdijk	13, 13a		Bathmen	0	*	*	*	*	*		5	1
Bronsvoorderdijk	16		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Bronsvoorderdijk	18	7437 PZ	Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3
Bronsvoorderdijk	21, 21a		Bathmen	0	/	0	0	0	0		-1	3
Bronsvoorderdijk	20		Bathmen									4
Bronsvoorderdijk	6		Bathmen									5
Bronsvoorderdijk	3a		Bathmen									6
Bronsvoorderdijk	1		Bathmen	0	0	0	*	*	*		3	1
Bussinksweg	4		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Bussinksweg	6		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Bussinksweg	1		Bathmen	0	0	0	0	0	/		-1	3
Bussinksweg	5		Bathmen	0	/	0	/	0	0		-2	3
Bussinksweg	2, 2a		Bathmen	*	/	/	0	0	/		-2	3

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindeeldeel
Butersdijk	3	7434 RG	Lettele	*	0	0	*	*	*		4	1
Butersdijk	4	7434RG	Lettele	*	0	0	*	*	*		4	1
Butersdijk	2	7434RG	Lettele	0	*	*	*	*	*		5	1
Butersdijk	1d		Lettele									5
Butersdijk	1e	7434RG	Lettele									6
Butersdijk	8		Lettele	0	*	0	*	*	0		3	3
Butersdijk	7		Lettele	0	/	0	*	0	/		-1	3
Butersdijk	1a	7434RG	Lettele									6
Butersdijk	1b	7434RG	Lettele									6
Butersdijk	1c	7434RG	Lettele									6
Colmschaterstraatweg	1		Schalkhaar	0	0	0	0	0	0		0	3
Colsgateweg	1		Schalkhaar	*	0	0	*	*	*	*	5	1
Cooleweesweg	1		Bathmen									4
Cröddendijk	1a		Lettele	*	*	?	*	*	*		5	1
Cröddendijk	10, 10a		Lettele	*	*	*	*	*	0	*	6	1
Cröddendijk	5		Lettele	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Cröddendijk	2		Lettele	*	*		*	*	*	*	6	1
Cröddendijk	8		Lettele	*	*	*	*	*	0	0	5	1
Cröddendijk	3		Lettele	*	*	*	*	*	*		6	1
Cröddendijk	4		Lettele	*	*	*	*	*	0		5	1
Cröddendijk	6		Lettele	*	*		*	*	*?		5	1
Cröddendijk	9	7434 PM	Lettele	*	*	*	*	*	0		5	1
Cröddendijk	16		Lettele	*	*	*	*	*	0		5	1
Cröddendijk	20		Lettele	*			*	*	*	*	5	1
Cröddendijk	1	7434 PM	Lettele	*	*	*	*	*	*		5	1
Cröddendijk	11		Lettele	*	0	0	*	*	*		4	1
Cröddendijk	14		Lettele	*	*	0	*	0	0		3	3
Cröddendijk	3a, 3b, 3c		Lettele	*			0	*	0	0	2	3
Cröddendijk	1a	7434 PM	Lettele	*	?	?	*	?				4
Cröddendijk	28		Lettele									6
Deventerweg	58		Bathmen	*	0	*	*	*	*		5	1
Deventerweg	33		Bathmen	0	/	0	*	*	/		0	3
Deventerweg	54		Bathmen	0	/	0	*	0	/		-1	3
Deventerweg	56		Bathmen									4
Deventerweg	52, 52a		Bathmen									5
Deventerweg	50		Bathmen									5
Diepenmarsweg	4		Bathmen	*	*	**	*	*	*		6	1
Diepenmarsweg	5		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Diepenmarsweg	8		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Diepenmarsweg	10		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Diepenmarsweg	2, 2a		Bathmen	*	/	/	0	0	/		-2	3
Diepenmarsweg	1, 1a		Bathmen	0	/	0	0	/	/		-3	3
Doldemansweg	1	7434RD	Lettele	*	*	0	*	*	*		5	1
Doldemansweg	3	7434RD	Lettele	*	*	0	0	0	\		1	3
Doldemansweg	1a	7434RD	Lettele								0	6
Doldemansweg	2	7434RD	Lettele	*	*	*	*	*	*	0	6	1

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindoordeel
Driehoeksweg	15	7431 RH	Diepenveen									4
Essenhuizerweg	1	7434SE	Lettele	*	*	0	*	*	*	?	5	1
Essenhuizerweg	4	7434 SE	Lettele	*	0	0	*	*	//		1	3
Essenhuizerweg	2	7434SE	Lettele	*	0	0	*	*	//		1	3
Frieswijkeweg	7		Schalkhaar	*	0	0	*	*			3	4
Ganzeboomsweg	165		Schalkhaar	*	*	*	*	*	0	*	6	1
Ganzeboomsweg	163		Schalkhaar	*	*	*	*	*	0	*	6	1
Ganzekooisweg	1	7431 PE	Diepenveen	*	*	*	*	*	0		5	1
Ganzekooisweg	12	7431 PE	Diepenveen	*	*	0	*	*	*		5	1
Ganzekooisweg	16	7431 PE	Diepenveen	*	0	*	*	*	0		4	3
Ganzekooisweg	8	7431 PE	Diepenveen	*	/	0	*	*	*		3	1
Ganzekooisweg	10-10a	7431 PE	Diepenveen									4
Ganzekooisweg	14	7431 PE	Diepenveen									6
Ganzekooisweg	4, 6	7431 PE	Diepenveen	0			0	*	0	0	1	3
Gooikersdijk	13		Lettele	*	0	*	*	*	*		5	1
Gooikersdijk	9		Lettele	*	0	0	*?	*	*	*	5	1
Gooikersdijk	11		Lettele	*	0	0	*	*	/		2	3
Gorsselseweg	24		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Gorsselseweg	32		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Gorsselseweg	27		Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Gorsselseweg	33		Bathmen	*	*	**	*	*	?		6	1
Gorsselseweg	36		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Gorsselseweg	22		Bathmen	0	*	*	*	*	*		5	1
Gorsselseweg	34		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Gorsselseweg	30		Bathmen	0	*	0	*	*	*		4	1
Gorsselseweg	37, 37a		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Gorsselseweg	49, 49a		Bathmen	*	0	*	*	*	//		2	3
Gravenweg	2		Lettele	*	/	*	*	*	*		4	1
Grens Bathmen	1, 1a		Bathmen									4
Hanninksdijk	1A			**	*	*	*	*	0		6	1
Harmelinksdijk	5			*	*	*	*	*	*		6	1
Hemeltjesweg	6		Lettele	*	0	0	0	0	0		1	3
Hemeltjesweg	8		Lettele	0	0	0	/	0	0		-1	3
Hoekweg	3	7431 RJ	Diepenveen	0			0	*	0	0	1	3
Hoevermansweg	1, 2	7431 RB	Diepenveen	*	0	0	0	0	0		1	3
Hogeweg	Ong		Bathmen	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Hogeweg	31		Batmen	*	*	*	*	*	0	0	5	1
Holterweg	133		Lettele	*	*	*	*	*	0	*	6	1
Holterweg	148		Bathmen	*	*	0	*	*	*?	*	6	1
Holterweg	144		Bathmen	*	*	*	*	*	?	*	6	1
Holterweg	136	7434PB	Lettele	*	*	*	*	*	*		6	1
Holterweg	139		Lettele	*	0	0	*	*	*	*	5	1
Holterweg	140		Bathmen	*	0	0	*	*	*	*	5	1
Holterweg	124		Lettele	**	*	0	*	*	0	?	5	1
Holterweg	135		Lettele	*	0	0	*	*	0	*	4	3
Holterweg	143		Bathmen	*	0	0	*	*	*	*	5	1

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch.-/cult.hist.	totaal	eindoordeel
Holterweg	115		Lettele	0	0	0	*	*	0		2	3
Holterweg	121		Lettele	0			0	*	*	0	2	3
Holterweg	122		Lettele	0			0	*	*	0	2	3
Holterweg	127		Lettele	0			0	*	*	0	2	3
Holterweg	132	7434 PB	Lettele	*	0	0	0	*	*		2	3
Holterweg	116		Lettele	*			0	0	0		1	3
Holterweg	117		Lettele	0	0	0	0	*	0	0	1	3
Holterweg	131		Lettele	0	0	0	0	*	0		1	3
Holterweg	141		Bathmen	*	/	0	*	0	/	*	1	3
Holterweg	126, 126a		Lettele	*			0	0	0	*?	1	4
Holterweg	134	7434PB	Lettele	*	/	/	/	0	/		-3	3
Holterweg	118		Lettele									4
Holterweg	150		Bathmen									4
Holterweg	152, 152a		Bathmen									6
Holterweg	123	7434 PA	Lettele	0			0	0	/	*	0	3
Holterweg	137		Lettele	*	*	0	*	*	*		5	1
Holterweg	119, 119a	7434 PA	Lettele	0			0	0	/	0	-1	3
Hoogesteeg	1		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Hoogesteeg	7		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Hoogesteeg	2		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Hoogesteeg	5	7437 PE	Bathmen									4
Hoogesteeg	4, 4a		Bathmen									4
Hoogesteeg	3		Bathmen									6
Hunnweg	4		Schalkhaar	*			0	*	*	0	3	3
Ijsseldijk	21		Diepenveen	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Ijsseldijk	40	7431RE	Diepenveen	0	0	*	*	*	*		4	1
Ijsseldijk	37		Diepenveen	**	*	0	*	*	0	*	5	1
Ijsseldijk	39, in uiterwaarden naast nieuwe Rande	7431RE	Diepenveen									4
Ijsseldijk			Diepenveen									4
Ikkinksweg	8		Okkenbroek	*	*	*	*	*	*		6	1
Ikkinksweg	5	7434 PJ	Oude Molen	*	0	0	*	*	*		4	1
Ikkinksweg	2		Okkenbroek	*	*	*	/	0	0		2	3
Ikkinksweg	1		Okkenbroek									4
Iwlandsweg	5		Schalkhaar	*	*	*	*	*	*		6	1
Iwlandsweg	4		Schalkhaar	*	0	0	*	*	*		4	1
Iwlandsweg	2		Schalkhaar	*	0	0	*	*	*		4	1
Jonkmansweg	3 en 5		Lettele	*	*	*	*	*	0		5	1
Jonkmansweg	2		Schalkhaar									4
Kalverbeltsweg	4		Lettele	*	*	0	*	*	*		4	1
Kalverbeltsweg	1		Lettele	0	0	*	*	*	0		3	3
Kanaaldijk Oost	32	7433PP	Schalkhaar	**	*	*	*	*	0		6	1
Kanaaldijk Oost	20	7433 PP	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Kanaaldijk Oost	30	7433PP	Schalkhaar	*	0	0	*	*	*		4	1
Kanaaldijk Oost	18	7433 PP	Schalkhaar									5
Kanaaldijk Oost	20a	7433PP	Schalkhaar									5
Kanaaldijk West	39		Schalkhaar	*	*	**	*	*	0		6	1

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindoordeel
Kanaaldijk West	27		Schalkhaar	*	*	*	*	*	0		5	1
Kanaaldijk West	25		Schalkhaar	*	*	*	*	*	0		5	1
Kanaaldijk West	23		Schalkhaar	*	*	*	*	*	0		5	1
Kanaaldijk West	47		Schalkhaar	*	0	*	*	*	*		5	1
Kanaaldijk West	41		Schalkhaar	0	0	0	*	*	0		2	3
Kanaaldijk West	15	7433 PS	Schalkhaar									6
Kanaaldijk West	21	7433PS	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*		6	1
Kanaaldijk West	19, 19a	7433PS	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Kappertsteeg	1	7433 RJ	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Kerkweg	1 t/m 4	7433 DJ	Schalkhaar									7
Kerkweg	2		Schalkhaar	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Kieftenweg	5	7431 PT	Diepenveen									4
Kiekenbeltsweg	2a		Schalkhaar									4
Klinkenweg	7		Okkenbroek	*	*	0	*	*	**		6	1
Klinkenweg	5		Okkenbroek	*	*	0	*	*	*		5	1
Klinkenweg	12		Okkenbroek	*	*	0	*	*	*		5	1
Klinkenweg	8		Okkenbroek	*	0	0	*	*	0		3	3
Klinkenweg	9		Okkenbroek	*	/	0	*	*	0		2	3
Klinkenweg	4	7433 PD	Okkenbroek	0	0	0	0	*	/		0	3
Klinkenweg	10		Okkenbroek	0	0	0	0	0	/		-1	3
Klinkenweg	9a		Okkenbroek									6
Koekendijk	12, 14, 16		Bathmen	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Koekendijk	35		Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Koekendijk	37		Bathmen	*	0	*	*	*	*		5	1
Koekendijk	41		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Koekkoeksweg	2, 2a		Bathmen	0	*	0	*	*	*		4	1
Koekkoeksweg	4		Bathmen									4
Koerkampsweg	1	7434RE	Lettele	*	*	**	*	*	*		7	1
Koerkampsweg	3	7434RE	Lettele	*	*	*	*	*	*		6	1
Koerkampsweg	4	7434RE	Lettele	**	*	0	*	*	0		5	4
Koerkampsweg	6 en 8	7434RE	Lettele	0	0	0	0	*	0		1	1
Koerkampsweg	2	7434RE	Lettele	0	0	0	*	0	0		1	3
Koerkampsweg	5	7434RE	Lettele	0	0	0	0	*	/		0	3
Koerkampsweg	3a		Lettele									6
Koerselmansweg	2		Okkenbroek	*	*	0	*	*	*		5	1
Koerselmansweg	4		Okkenbroek	*	0	0	*	*	?		3	1
Koerselmansweg	6		Okkenbroek	*	*	0	*	*	/		3	3
Koerselmansweg	1		Okkenbroek	*	0	0	0	*	0		2	3
Koerselmansweg	8		Okkenbroek	*	0	0	*	*	/		2	3
Koersenweg	1	7437 PK	Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Kolkmansweg	1	7433 CK	Schalkhaar									5
Koningin Wilhelminalaan	21		Schalkhaar	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Koopmansweg	2	7431 RA	Diepenveen	*	*	*	*	*	**	*	8	1
Langenbergerweg	11		Bathmen	*	/	0	0	*	//		-1	3
Langenbergerweg	4		Bathmen	0	/	/	*	*	0		0	3
Langenbergweg	7		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindoordeel
Langenbergweg	5		Bathmen	0	0	/	0	0	/		-2	3
Langenbergweg	3		Bathmen									4
Langenbergweg	1		Bathmen									6
Leemkuilsweg	3, 3a		Bathmen	0	0	0	*	0			1	3
Leemkuilsweg	2		Bathmen	*	/	0	0	0	0		0	3
Leemkuilsweg	1		Bathmen	/	/	0	/	/	/		-5	3
Leppersweg	1		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Leppersweg	4		Bathmen	*	0	0	/	/	/		-2	3
Lettelervoetpad	2		Lettele	*	*	0/?	*	*	*		5	1
Linderweg	1	7433 PG	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*		6	1
Linderweg	2	7433 PG	Schalkhaar									4
Lobbertsweg	1	7433 PT	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*?		6	1
Looweg	51		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Looweg	84		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Looweg	62		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Looweg	64		Bathmen	*	0	0	*	*	*		5	1
Looweg	68		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Looweg	78		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Looweg	86, 86a		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Looweg	90, 90a		Bathmen	*	*	*	*	0	/		3	3
Looweg	65		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	1
Looweg	88, 88a		Bathmen	0	0	0	0	0	/		-1	3
Looweg	66		Bathmen									4
Looweg	63		Bathmen									5
Looweg	55 - 55a		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Looweg	45		Bathmen	*	0	*	*	0	0	0	3	3
Looweg	54		Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Looweg	57		Bathmen	*	*	0	*	*	**		6	1
Looweg	53		Bathmen	*	*	*	*	*	?		5	1
Looweg	59		Bathmen	*	0	/	/	0	/		-2	3
Maatboersweg	4		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Maatboersweg	2		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Malbergerweg	6	7433 RR	Schalkhaar	**	0	*	*	*	*		6	1
Malbergerweg	1		Schalkhaar	*	*	0	*	*	/		3	3
Malbergerweg	4-4a		Schalkhaar	0	*	0	0	0	//		-1	3
Marsdijk	1, 3		Bathmen	*	*	?	*	*	?		4	4
Marsdijk	4		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3
Marsdijk	6, 6a		Bathmen	*	/	0	*	*	*		3	1
Marsdijk	2		Bathmen	0	0	0	*	*	0		2	3
Marsdijk	5		Bathmen									7
Marsweg			Bathmen	*	*	0	*	*	?		4	4
Menopsweg	10	7437 RK	Bathmen	*	*	*	*	*	*	*	7	1
Menopsweg	2	7437 RK	Bathmen	*	*	0	*	*	**		6	1
Menopsweg	8		Bathmen	0	/	/	0	0	/		-3	3
Menopsweg	bij		Bathmen									4
Menopsweg	bij		Bathmen									4

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch.-/cult.hist.	totaal	eindeordeel
Meutsteeg	1,1a		Bathmen	*	*	0	*	*	?		4	4
Midlijkerdijk	3	7433 RP	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Midlijkerdijk	5	7433 RP	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Midlijkerdijk	2		Schalkhaar	0	0	0	0	0	/		-1	3
Molenweg	3 en 5		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Molenweg	2		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Molenweg	83		Diepenveen									4
Molenweg	75	7431 BH	Diepenveen	*	0	*	*	*	*		5	1
Molenweg	42-42a		Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Molenweg	79, 81		Diepenveen	*	0		*	*	*		5	1
Muldersweg	2		Okkenbroek	*	*	*	*	0	/		3	3
Muldersweg	3		Okkenbroek									4
Noorder Pierkersmarsweg	1	7437 TC	Bathmen	0	0	0	*	*	0		2	4
Oerdijk	101	7434 RA	Lettele	*	*	*	*	*	*	*	7	1
Oerdijk	105		Lettele	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Oerdijk	120	7433PB	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*?		6	1
Oerdijk	130	7434RB	Lettele	0	*	*	*	*	*	*	6	1
Oerdijk	131		Okkenbroek	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Oerdijk	134	7434RB	Lettele	**	*	0	*	*	*?		6	1
Oerdijk	194	7435 PK	Okkenbroek	*	*	0	*	*	*	*	6	1
Oerdijk	196		Okkenbroek	*	*	*	*	*	*	*	7	1
Oerdijk	198		Okkenbroek									4
Oerdijk	93	7433 PA	Schalkhaar	*	0	*	*	*	*		5	1
Oerdijk	97	7434RA	Lettele	*	*	*		*	*	?	5	1
Oerdijk	104	7433 PB	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Oerdijk	110	7433PB	Schalkhaar	*	*	*	0	*	*	?	5	1
Oerdijk	116	7433PB	Schalkhaar	**	*	0	*	*	0		5	1
Oerdijk	119		Lettele	*	*	0	*	*	*		5	1
Oerdijk	125	7435 PJ	Okkenbroek	*	*	0	*	*	*		5	1
Oerdijk	voor 101, to 136			*	*	*	*	*	0?		5	1
Oerdijk	83	7433 PA	Schalkhaar	*	*	0	*	*	0		4	4
Oerdijk	122	7433PB	Lettele	0	*	0	*	*	*		4	1
Oerdijk	123		Okkenbroek	*	*	*	*	*	0		5	1
Oerdijk	128	7433 PB	Schalkhaar	*	/	0	*	*	*	*	4	1
Oerdijk	124	7433PB	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Oerdijk	126	7433 PB	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Oerdijk	136	7434RB	Lettele	0	0	*	0	*	*		3	3
Oerdijk	159		Okkenbroek	*	*	0	0	*	/		2	3
Oerdijk	85	7433 PA	Schalkhaar	*	0	0	0	*	0		2	3
Oerdijk	87	7433 PA	Schalkhaar		0	0	*	0	0		2	3
Oerdijk	91	7433 PA	Schalkhaar	*	*	0	*	*	0	*	5	1
Oerdijk	95	7433 RA	Schalkhaar	*	*	0	0	0	0		2	3
Oerdijk	99	7434RA	Lettele	*	0	*	0	0	0		2	3
Oerdijk	138		Lettele	0			0	*	*		2	3
Oerdijk	121	7434 RA	Lettele	0	*	0	*	0	/		1	3
Oerdijk	121 A		Okkenbroek	*	*	*	*	*	0		5	1

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindoordeel
Oerdijk	153	7435 PJ	Okkenbroek	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Oerdijk	168											1
Oerdijk	200	7435 PK	Okkenbroek	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Oerdijk	89	7435 PJ	Okkenbroek									4
Oerdijk	132	7434RB	Lettele									5
Oerdijk	89a	7433 PA	Schalkhaar									6
Oerdijk	9	7433 AE	Schalkhaar	0	0	0	0	0	/	0	-1	3
Oerdijk	71	7433 AH	Schalkhaar	0	0	0	*	*	/	0	1	3
Oerdijk	108	7433 PB	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*	*	7	1
Oerdijk	190		Okkenbroek									6
Oerdijk	112a	7433PB	Schalkhaar									6
Oerdijk	87a	7433PA	Schalkhaar									6
Oerdijk	95a	7433 PA	Schalkhaar									5
Okkenbroekerveldweg	1		Lettele	*	*	*	*	*	**		7	1
Okkenbroekerveldweg	9		Okkenbroek	*	*	*	0	*	*		5	1
Okkenbroekerveldweg	4	7435 PM	Okkenbroek	*	0	0	*	*	*		4	1
Olsterweg	12		Diepenveen	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Olsterweg	47		Diepenveen	*	*	*	*	*	*	*	7	1
Oosterhuisweg	1		Okkenbroek	**	*	*	*	*	*		7	1
Oosterhuisweg	3		Okkenbroek	0	*	*	*	*	*		5	1
Oosterhuisweg	2		Okkenbroek	*	*	*	0	0	0		3	3
Oostermaatsdijk	14a			*	*	*	*	*	*		6	1
Oostermaatsdijk	8	7434 PL		*	*	0	*	*	*		5	1
Oostermaatsdijk	1	7435 PC		*	*	0	*	*	0		4	4
Oostermaatsdijk	10	7434 PL	Lettele	*	*	0	*	*	*		5	1
Oostermaatsdijk	6, 6a	7434 PL		*	*	0	*	*	*		5	1
Oostermaatsdijk	3	7434 PL	Oude Molen	0	*	0	*	*	*		4	1
Oostermaatsdijk	7	7435 PC	Okkenbroek	0	/	/	0	*	/		-2	3
Oosterwechelseweg	10		Schalkhaar	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Oranjelaan	19	7431 AA	Diepenveen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Oude Holterdijk	4		Bathmen	*	*	0	*	0	0		3	3
Oude Holterdijk	2, 2a		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3
Oude Holterdijk	6		Bathmen	0	0	0	*	*	0		2	3
Oude Holterdijk	8		Bathmen	0	0	0	*	*	0		2	3
Oude Holterdijk	1, 1a		Bathmen	0	0	0	*	*	0		2	3
Oude Postweg	2		Oude Molen	*	*	0	*	*	*		5	1
Oude Postweg	1	7434 PG	Oude Molen	*	*	0	*	*	0		4	3
Oude Postweg	3	7434 PG	Oude Molen	*	*	0	*	*	*		5	1
Oudemolenweg	1			**	*	0	*	*	*		5	1
Oudendijk	7		Bathmen	0	0	0	*	*	*		3	1
Oudendijk	5		Bathmen	*	/	/	*	*	0		1	3
Oudendijk	4, 4a		Bathmen	0	0	/	*	*	0		1	3
Oudendijk	9a		Bathmen	0	/	/	*	*	*		1	1
Oudendijk	7a		Bathmen									6
Oxersteeg	20		Oxe	*	*	*	*	*	*		6	1
Oxersteeg	31		Oxe	*	*	*	*	*	*		6	1

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch.-/cult.hist.	totaal	eindoordeel
Oxersteeg	5		Bathmen	*	*	*	*	*	?		5	1
Oxersteeg	17		Oxe	*	*	0	*	*	*		5	1
Oxersteeg	37		Oxe	*	*	?	*	*	*		5	1
Oxersteeg	23		Oxe	*	*	/	*	*	*		4	1
Oxersteeg	15	7428 MC	Oxe	*	*	*	*	*	*		6	1
Oxersteeg	19	7428 MC	Oxe	*	**	0	*	*	*		6	1
Oxersteeg	6	7428 MC	Deventer	*	0	0	*	*	*	*	5	1
Oxersteeg	7		Bathmen	*	*	*	*	*	*		5	1
Oxersteeg	14	7428 MC	Oxe	*	*	*	*	*	0		5	1
Oxersteeg	7		Deventer	*	*	/	*	*	*		4	1
Oxersteeg	8	7428 MC	Oxe	*	*	0	*	*	0	**	5	1
Oxersteeg	18	7428 MC	Oxe	*	*	/	*	*	*		4	1
Oxersteeg	11	7428 MC	Oxe	*	0	0	*	*	/		2	3
Oxersteeg	13	7428 MC	Oxe	*	0	/	*	*	*		3	1
Oxersteeg	21	7428 MC	Oxe	0	0	0	*	*	*		2	1
Oxersteeg	9	7428 MC	Oxe	0	0	/	*	0	/		-1	3
Paalmansweg	5		Bathmen	0	*	/	*	*	*		3	1
Paalmansweg	7		Bathmen	0	0	/	*	*	0		1	3
Paalmansweg	2	7437 SV	Bathmen									4
Paddegatsteeg	2	7428 MG	Oxe	*	*	*	*	*	?		5	1
Paddegatsteeg	4	7428 MG	Oxe	*	*	*	*	*	0		5	1
Paddensteeg	2			*	*	0	*	*	*		5	1
Paddensteeg	1		Bathmen									6
Paddensteeg	3		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Peppelsdijk	2a, 2b		Bathmen									4
Plasmansweg	1		Okkenbroek	*	**	0	*	*	/		4	3
Plasmansweg	2		Okkenbroek	*	*	*	*	*	*		6	1
Postweg	1, 1A	7437 SW	Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Postweg	2		Bathmen									5
Postweg	3		Bathmen	0	0	0	*	*	0		2	3
Pothaarsweg	6, 6a		Bathmen	**	*	*	*	*	*		6	1
Pothaarsweg	8, 8a		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Pothaarsweg	4		Bathmen	0	0	0	*	*	*		3	1
Pothaarsweg	1	7437 SE	Bathmen	0	/	/	*	*	0		0	3
Pothaarsweg	2		Bathmen	0	/	0	*	0	0		0	3
Raalterweg	12		Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Raalterweg	20	7433 RA	Schalkhaar	*	*	*	*	*	*	*	7	1
Raalterweg	28			*	*	*	*	*	0		5	1
Raalterweg	47, 47A	7431 PA	Diepenveen	0	*	0	*	*	*		4	1
Raalterweg	16		Schalkhaar	*	0	0	0	0	0		1	3
Raalterweg	35	7431 PA	Diepenveen	0	0	0	*	0	/		0	3
Raalterweg	34		Schalkhaar	0	0	0	0	0	/		-1	3
Raalterweg	26		Schalkhaar	*	0	0	*	*	/		-2	3
Raalterweg	8	7433 RA	Schalkhaar									6
Raalterweg	bij 28 of 34		Schalkhaar	0	0	0	*	*	0	0	2	3
Raalterweg	53	7431 PA	Diepenveen	0	0	0	0	*	0	*	2	3

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindoordeel
Randerstraat	10	7431 PS	Diepenveen	*	*	0	*	*	*		6	1
Randerstraat	12	7431 PS	Diepenveen	*	*	*	*	*	*	?	6	1
Randerstraat	29	7431 PR	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Randerstraat	34	7431 PS	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Randerstraat	31	7431 PR	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Randerstraat	14, 16	7431 PS	Diepenveen	*	*	0	*	*	*		5	1
Randerstraat	8		Diepenveen	**	*	0	*	*	0		5	1
Randerstraat	18		Diepenveen	*	*	0	*	*	0		4	3
Randerstraat	26	7431 PS	Diepenveen	*	0	0	0	0	0	*	2	3
Randerstraat	33	7431 PR	Diepenveen	0	0	0	*	*	0		2	3
Randerstraat	15	7431 PR	Diepenveen	*	0	0	*	0	/		1	3
Randerstraat	32	7431 PS	Diepenveen	0	0	0	0	*	0		1	3
Randerstraat	3		Olst									4
Randerstraat	20		Diepenveen									4
Randerstraat	22	7431 PS	Diepenveen									4
Randerstraat	31A		Diepenveen									6
Randerstraat	1	7431 PR	Diepenveen									4
Randerstraat	21		Diepenveen	0	0	0	*	*	*		3	1
Randerstraat	25		OLST?	*	*	*	*	*	*		6	1
Randerstraat	6	7431 PS	Diepenveen									4
richting Holterweg												4
Rielematenweg	1	7433 PC	Schalkhaar	*	0	0	0	0	0		1	3
Rielematenweg	3		1, 3									4
Rodijksweg	7	7427 RD	Colmschate	**	*	*	*	*	*	*	8	1
Rodijksweg	9a	7427 RD	Colmschate	**	*	*	*	*	*	*	8	1
Rodijksweg	8		Colmschate	*	0	0	*	*	*		4	1
Rodijksweg	11 of 13	7427 RD	Colmschate	*	0	0	*	0	0		2	3
Rodijksweg	4	7427 RD	Colmschate									4
Rodijksweg	5	7427 RD	Colmschate									4
Rossemansweg	1		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Sallandsweg	4	7431 PX	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Sallandsweg	6	7431 PX	Diepenveen	*	*	*	*	*	0		5	1
Sallandsweg	3	7431 PX	Diepenveen	0			0	*	*	*	3	3
Sallandsweg	1		Bathmen	0	0	0	0	*	0		1	3
Sallandsweg	7	7431 PX	Diepenveen	0	0	0	*	*	/		1	3
Schapenzandweg	7	7431 PZ	Diepenveen									4
Schapenzandweg	13	7431 PZ	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Schapenzandweg	15	7431	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Schapenzandweg	15B	7431PX	Diepenveen									4
Schapenzandweg	2, achter bungalow		Diepenveen									4
Schapenzandweg	4 en 6		Diepenveen	0	0	0	0	*	0		1	3
Schapenzandweg	9 of 11	7431 PZ	Diepenveen	0	0	0	*	0	0		1	3
Schapenzandweg	na 15 b over spoor	7431PX	Diepenveen									4
Schapespikke	5		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Schapespikke	1, 1a		Bathmen	*	*	0	*	*	?		4	4
Schapespikke	3		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch./cult.hist.	totaal	eindeeldeel
Schapespikke	6		Bathmen									4
Scheperboersweg	9		Bathmen	*?	*?	*?	*?	*?	*?		6	4
Scheperboersweg	5	7437 RG	Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Schikbeekweg	2		Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Schipbeekweg	15, 15a		Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Schiphorsterweg	4,4a		Okkenbroek	*	*	0	*	*	*		5	1
Schiphorsterweg	2		Okkenbroek	0	*	0	*	*	*		4	1
Schooldijk	1	7433 PD	Schalkhaar	*	0	0	*	*	*		4	1
Schooldijk	3	7433 PD	Schalkhaar	0	0	*	*	*	0		3	3
Schotwillemsweg	2		Schalkhaar	**	*	*	*	*	*?		7	1
Schrijversweg	2	7428 MD	Oxe	*	?	?	*	*	*		4	4
Schrijversweg	1	7428 MD	Oxe									6
Schuumansweg	1	7431 BT	Diepenveen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Schuumansweg	3	7431 BT	Diepenveen	0			0	*	0	0	1	3
Schuumansweg	7	7431 BT	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Schuumansweg	9	7431 BT	Diepenveen	0	0	*	*	*	*		4	1
Slagmansdijk	8		Bathmen	**	*	*	*	*	*		7	1
Slagmansdijk	1		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Slagmansdijk	4		Bathmen	*	/	0	*	*	/		1	3
Slagmansdijk	6 - 6a		Bathmen	0	/	/	*	*	0		0	3
Slinkmansweg	2 of 4	7433 PC	Schalkhaar	*	*	0	*	*	0		4	3
Slinkmansweg	2 of 4	7433 PC	Schalkhaar									5
Spanjaardsdijk	77	7434 RS	Lettele	*	*	0	*	*	*		5	1
Spanjaardsdijk	69a		Lettele	*	*	0	*	*	*		5	1
Spanjaardsdijk	90	7434RT	Lettele	*	0	0	*	*	/		2	3
Spanjaardsdijk	70	7433PX	Lettele	0	0	0	0	*	0		1	3
Spanjaardsdijk	68	7433 PX	Schalkhaar	*	0	0	0	/	/		-1	3
Spanjaardsdijk	79		Schalkhaar	0	/	/	*	0	/		-2	3
Spanjaardsdijk	52 - 52 A	7433 PX	Schalkhaar									4
Spanjaardsdijk	56-56a	7433 PX	Schalkhaar									4
Spanjaardsdijk	60	7433 PX	Schalkhaar									4
Spanjaardsdijk	49	7433 PW	Schalkhaar									5
Spanjaardsdijk	88	7434RT	Lettele	*	*	*	0	*	0	*	5	1
Spanjaardsdijk	65-67	7433PW	Lettele	*	0	*	*	*	0		4	3
Spanjaardsdijk	80	7433PX	Schalkhaar	*	*	*	*	*	/		4	3
Spanjaardsdijk	58	7433PX	Schalkhaar	*	0	0	*	*	*		4	1
Spanjaardsdijk	76	7433PX	Schalkhaar	0	0	0	*	*	0		2	3
Spanjaardsdijk	94	7434RT	Lettele	*	0	0	*	*	/		2	3
Spanjaardsdijk	84	7434RT	Lettele	0	0	0	0	*	0		1	3
Spanjaardsdijk	53	7433PW	Schalkhaar	0	0	0	0	0	/		-1	3
Spanjaardsdijk	62	7433PX	Schalkhaar	0	0	0	0	/	//		-3	3
Spanjaardsdijk	54 - 54a	7433PX	Schalkhaar									4
Spanjaardsdijk	73	7434RS	Lettele									4
Spanjaardsdijk	78	7433PX	Schalkhaar									4
Spanjaardsdijk	80c	7433PX	Schalkhaar									4
Spanjaardsdijk	55	7433PW	Schalkhaar									5

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch.-/cult.hist.	totaal	eindeeldeel
Spanjaardsdijk	59	7434RS	Lettele									5
Spanjaardsdijk	64	7433PX	Schalkhaar									5
Spanjaardsdijk	69	7434RS	Lettele									5
Spanjaardsdijk	66	7433PX	Schalkhaar									6
Spanjaardsdijk	72	7433PX	Schalkhaar									6
Spanjaardsdijk	92b	7434RT	Lettele									6
Spikvoorderweg	2		Schalkhaar	*	*	*	*	*	*		6	1
Spitsdijk	2			*			*	*	**	*	6	1
Steginksweg	5		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Steginksweg	6		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Steginksweg	4		Bathmen	*	*	0	*	*	0		4	3
Steginksweg	1		Bathmen	*	0	0	0	0	/		0	3
Steginksweg	9		Bathmen									4
Steginksweg	7		Bathmen									6
Timmermansweg	39	7433 BK	Schalkhaar	*	0	0	*	*	*	0	4	1
Traasterdijk	1		Bathmen	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Traasterdijk	14		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Traasterdijk	16		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Veenweg	1		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Veenweg	8	7437 SG	Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Veenweg	2 - 2a		Bathmen	0	/	/	0	0	0		-2	3
Veenweg	6		Bathmen									4
Veenweg	12		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Veenweg	10		Bathmen									4
Veldhuizerdijk	3	7431PG	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Veldhuizerdijk	7	7431PG	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Veldkampsteeg	18		Bathmen	**	*	0	*	*	/		4	3
Veldkampsteeg	2		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3
Veldkampsteeg	16, 16a		Bathmen	*	*	/	*	*	/		2	3
Veldkampsteeg	4		Bathmen	*	*	?	*	*	**		6	1
Vonkendijk	2		Bathmen	*	/	0	*	*	*		3	1
Vonkendijk	3		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Vonkendijk	1		Bathmen	*	0	0	*	/	/		0	3
Voorhorsterweg	6		Schalkhaar	**	*	*	*	*	0	**	8	1
Waterdijk	1		Schalkhaar	*	*	*	*	*	0		5	1
Wechelerweg	54	7431 PC	Diepenveen	0	0	0	*	*	?		2	4
Wechelerweg	52	7431 PC	Diepenveen									5
Wechelerweg	37	7431 PD	Diepenveen									6
Wechelerweg	56 b	7433 PZ	Schalkhaar									6
Wechelerweg	56 c	7433 PZ	Schalkhaar									6
Wechelerweg	28		Diepenveen	0			0	*	*	0	2	3
Wechelerweg	30-32		Diepenveen	0			0	*	*	0	2	3
Wechelerweg	48		Diepenveen	0			0	*	*	0	2	3
Wesepeweg	2	7433 RM	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Wesselinksdijk	7	7433 RL	Schalkhaar	*	*	0	*	*	*		5	1
Wesselinksdijk	5		Schalkhaar	*	0	0	*	*	?		3	4

adres	huisnr.	postcode	plaats	relatie met landschap	erfstructuur	erfinrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch.-/cult.hist.	totaal	eindoordeel
Wesselinksdijk	3		Schalkhaar	*	*	0	*	0	/		-2	3
Wetemansweg	2		Diepenveen	*	*	*	*	*	**	0	7	1
Wetemansweg	6	7431 RD	Diepenveen	0	0	0	0	0	0		0	3
Wetemansweg	8	7431 RD	Diepenveen	*	*	0	*	*	*		5	1
Wetemansweg	10	7431 RD	Diepenveen									6
Wetemansweg	12	7431 RD	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Wetemansweg	24	7431 RD	Diepenveen	*	*	*	*	*	*		6	1
Wildenbergsweg	8		Diepenveen	*	0	*	*	*	*?	*	6	1
Wildenbergsweg	2	7431 PW	Diepenveen	*	*	0	*	*	*		5	1
Wildenbergsweg	4	7431 PW	Diepenveen	*	0	*	*	*	*		5	1
Wildenbergsweg	6		Diepenveen	*	*	*	*	*	0		5	1
Willeminksweg	2-2a			*	*	*	*	*	*		6	1
Wippertdijk	11		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Wippertdijk	9, 9a		Bathmen	0	*	0	*	*	*		4	1
Wittendijk	10		Bathmen									4
Woertmansweg	13, 13a		Bathmen	*	*	0	*	*	*		5	1
Woertmansweg	52		Bathmen	*	*	*	0	0	0		3	3
Woerthmansweg	36		Bathman	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Woertmansweg	7		Bathmen	*	0	0	*	*	*		4	1
Woertmansweg	11		Bathmen	*	0	0	*	*	0		3	3
Woertmansweg	9		Bathmen	0	*	/	0	0	/		-1	3
Woertmansweg	1		Bathmen									7
Woertmansweg	3		Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Woerthmansweg	5		Bathmen	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Woertmansweg	To 5		Bathmen	0	0	0	*	*	*	0	3	3
Zandbellerweg	1		Schalkhaar	*	*	*	*	*	*	0	6	1
Zandbellerweg	2		Schalkhaar	*	*	0	0	*	/		2	3
Zandvoortdijk	3		Bathmen									4
Zandvoortdijk	1, 1a		Bathmen									4
Zuidloerweg	11		Bathmen	*	*	*	*	*	*		6	1
Zuidloerweg	1, 1a		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Zuidloerweg	5		Bathmen	*	*	*	*	*	0		5	1
Zuidloerweg	2		Bathmen	*	*	*	*	*	?		5	4
Zuidloerweg	7		Bathmen									5

Bijlage 2: waarderingslijst gemeentelijke monumenten

Eindoordeel:

A = opvoeren als gemeentelijk monument

B = nader onderzoek, overleg of niet goed zichtbaar

C = niet opnemen als gemeentelijk monument

adres	huisnummer	postcode	plaats	architectuurhistorische waarde	cultuurhistorische waarde	stedenbouwkundige / ensemble waarde	gaafheid	zeldzaamheid	totaal	eindwaardering
Aarninksweg	2		Lettele	*	*	*	**	**	7	A
Aarninksweg	4		Lettele	*	*	*	*	**	6	A
Apenhuizerweg	1		Bathmen	*	*	*	?	*	4	C
Assinkssteeg	2		Lettele	0	*	*	0	*	3	C
Averlose Houtweg	20		Diepenveen	*	*	*	*	*	5	A
Bathmenseweg	53	7434PX	Lettele	?	*	*	?	0	2	C
Bathmenseweg	ong	7434	Lettele	*	**	**	*	*	7	A
Bathmenseweg	35		Lettele	0	*	*	0	*	3	C
Bloemenkampsweg	5		Lettele	?	*	*	?	0	2	C
Boshoekweg	ong		Diepenveen	0	**	0	0	0	2	C
Bosmansweg	2		Deventer	*	**	**	**	*	9	A
Boxbergerweg	52	7431 PP	Diepenveen	*	*	*	~	*	2	C
Boxbergerweg	71		Diepenveen	*	*	*	*	*	5	A
Boxbergerweg	95	7431 PM	Diepenveen	*	*	*	*	*	5	A
Boxbergerweg	99	7431 PM	Diepenveen	*	*	*	*	*	5	A
Brabantseweg	3		Schalkhaar	*	*	*	*	*	5	A
Brabantseweg	4		Schalkhaar	**	*	*	*	*	6	A
Breebroeksweg	9		Lettele	0	*	*	0	0	2	C
Buddeweg	2		Schalkhaar	*	*	*	*	*	5	A
Burgemeester Doffegnieslaan	ong		Diepenveen	*	**	**	*	*	6	A
Butersdijk	1	7434RG	Lettele	0	**	*	*	*	5	A
Cröddendijk	10, 10a		Lettele	*	**	*	?	0	4	C
Cröddendijk	5		Lettele	*	**	*	?	0	4	C
Cröddendijk	8		Lettele	*	**	*	0	0	4	C
Cröddendijk	20		Lettele	0	0	*	*	0	2	C
Deventerstraat	ong		Bathmen	*	**	**	*	*	7	A
Dorpsstraat	61, 63		Diepenveen	0	*	8	~	0	1	C
Dorpsstraat	65, 67		Diepenveen	0	*	*	~	0	1	C
Dorpsstraat	53		Diepenveen	0	*	*	0	0	2	C
Dorpsstraat	59		Diepenveen	0	0	*	*	0	2	B
Dorpsstraat	6		Bathmen	*	*	*	*	*	5	A
Dorpsstraat	59		Diepenveen	0	*	*	0	0	2	C
Dorpsstraat	48		Diepenveen	*	**	*	*	*	6	A
Gorsselseweg	31		Bathmen	**	**	*	*	*	7	A
Holterweg	113		Lettele	*	*	**	*	*	6	A
Holterweg	129	7434 PA	Lettele	*	*	**	*	*	6	A
Kerkpad	7	7431 GG	Diepenveen	*	*	*	~	*	3	C
Kerkpad	9	7431 GG	Diepenveen	*	**	*	~	0	3	C
Kerkplein	1		Bathmen	**	**	*	*	*	7	A
Kerkplein	2		Bathmen	0	**	**	*	0	5	A
Kerkplein	3		Bathmen	0	*	*	*	**	5	A
Kerkplein	bij 1		Bathmen	*	**	*	*	*	5	A
Kerkplein	8, 10		Diepenveen	0	**	*	*?	*	5	B
Kerkplein	6 en 7		Diepenveen	0	**	**	*?	0	5	B
Kerkplein	2		Diepenveen	0	*	*	*	0	3	C
Kerkplein	1		Diepenveen	0	*	*	*	0	3	C
Koekendijk	2		Bathmen	*	*	**	*	*	6	A
Koersenweg	1		Bathmen	*	0	*	*	0	3	C
Kon. Wilhelminalaan	20		Bathmen	*	**	*	?	*	5	A
Kon. Wilhelminalaan	1 a-g		Schalkhaar	*	*	*	~	*	3	C
Kon. Wilhelminalaan	16		Schalkhaar	*?	*	*	*	0	4	B
Kon. Wilhelminalaan	1 a-g		Schalkhaar	*	*	*	~	*	3	C
Kon. Wilhelminalaan	19		Schalkhaar	*	*?	*	~	*	4	B
Looweg	2		Bathmen	**	*	*	0	*	5	A
Looweg	82	7437 RT	Bathmen	*	*	*	0	*	4	C
Looweg	2		Loo	0	*	**	*	*	5	A
Meesterspad	5		Bathmen	0	*	*	*	*	4	B
Menopsweg	10		Bathmen	*	*	**	*?	*	6	B
Midlijkerdijk	3	7433 RP	Schalkhaar	*	*	*	0	*	4	C
Molenweg	13		Diepenveen	0	*	*	*	*	4	C

adres	huisnummer	postcode	plaats	architectuurhistorische waarde	cultuurhistorische waarde	stedenbouwkundige / ensemble waarde	gaafheid	zeldzaamheid	totaal	eindwaardering
Molenweg	73	7431 BH	Diepenveen	0	*	*	0	*	0	C
Molenweg	73a	7431 BH	Diepenveen	*	*	*	?	*	0	B
Molenweg	5		Diepenveen	**	*	*	**	*	7	A
Oerbosdijk	1		Bathmen	*	**	*	*	**	7	A
Oerdijk	101	7434 RA	Lettele	0	*	*	*	*	4	C
Oerdijk	142	7434 RB	Lettele	*	*	*	**	**	7	A
Oerdijk	bij 224		Okkenbroek	0	*	*	*	*	4	C
Oerdijk	230		Okkenbroek	*	*	*	*	*	5	A
Oerdijk	194	7435 PK	Okkenbroek	0	**	*	0	8	3	C
Oerdijk	147		Okkenbroek	0	**	*	*	*	5	A
Oerdijk	157	7435 PJ	Okkenbroek	0	**	*	*	**	6	A
Oerdijk	achter 157		Okkenbroek	0	**	*	0	**	5	A
Okkenbroekerveldweg	6		Okkenbroek	*	*	*	~	*	3	C
Okkenbroekerveldweg	ONG		Okkenbroek	0	*	0	*	*	3	C
Olsterweg	22		Diepenveen	?	**	*	?	?	?	B
Olsterweg	20		Diepenveen	*	*	*	*	*	5	A
Olsterweg	47		Diepenveen	0	*	*	0	*	3	C
Oosterhuisweg	4		Okkenbroek	*	**	*	**	**	8	A
Oosterhuisweg	5		Okkenbroek	*	**	**	**	*	8	A
Oosterwechelseweg	8		Schalkhaar	*	*	*	0	*	4	C
Oosterwechelseweg	6		Schalkhaar	0	*	*	*	*	4	B
Oranjelaan	80 bij		Diepenveen	0	**	*	?	*	4	C
Oranjelaan	65		Diepenveen	**	*	*	*	*	5	A
Oranjelaan	16		Diepenveen	*	0	*	~	*	2	C
Oranjelaan	92		Diepenveen	0	0	*	*	*	3	C
Oranjelaan	86		Diepenveen	0	*	*	0	*	3	C
Oxerhoflaan	4	7428 MB	Deventer	**	**	**	**	**	10	A
Oxerhoflaan	1	7428 MB	Deventer	*	**	**	0	*	5	A
Oxerhoflaan	2	7428 MB	Deventer	*	**	**	*	*	7	A
Oxerhoflaan	3		Deventer	*	**	**	**	*	8	A
Oxerhoflaan	5	7428 MB	Deventer	*	**	**	*	*	7	A
Paalmansweg	9		Bathmen	*	**	*	*	*	6	A
Parksingel	2		Schalkhaar	*	*	*	*	*	5	A
Prins Bernhardweg	ong		Schalkhaar	0	**	*	*	**	6	A
Raalterweg	bij 28 of 34			0	**	0	*	*	4	C
Raalterweg	27		Diepenveen	*	**	**	*	*	7	A
Raalterweg	27-29	7431 PA	Diepenveen	**	**	*	*	*	7	A
Raalterweg	43		Diepenveen	*	*	**	*	*	6	A
Raalterweg	41	7431 PA	Diepenveen	*	*	**	*	*	6	A
Raalterweg	45	7431 PA	Diepenveen	**	0	**	0	*	5	A
Raalterweg	20	7433 RA	Schalkhaar	*	0	*	*	*	4	C
Randerpad	4	7431 PV	Diepenveen	**	*	*	**	*	7	A
Rensinksweg	1		Lettele	*	*	*	**	*	6	A
Rodijksweg	6	7427 RD	Colmschate	*	**	*	0	**	6	A
Sallandseweg	8		Diepenveen							B
Sallandseweg	4	7431 PX	Diepenveen	*	*	*	0	*	4	C
Sallandseweg	9	7431 PX	Diepenveen	0	*	*	~	*	1	C
Schalkweg	2		Schalkhaar	*	*	*	*	*	5	A
Schapenzandweg	1		Diepenveen	*	**	*	*	*	6	A
Schapenzandweg	5 en 5a	7431 PZ	Diepenveen	*	**	*	*	*	6	A
Scheperboersweg	3		Loo	0	*	0	*	*	3	C
Schilderstraat	9		Diepenveen	0	*?	*	*	*	4	B
Schipbeeksweg	31		Bathmen	**	*	*	*	*	6	A
Schoolstraat	12		Bathmen	0	0	*	*?	0	2	C
Schuurmansweg	1	7431 BT	Diepenveen	0	0	*	*	*	3	C
Spanjaardsdijk	50a	7433PX	Schalkhaar	0	*	*	~	*	2	C
Stationstraat	12		Bathmen							C
Timmermansweg	64		Schalkhaar	*	*	**	?	*	5	A
Verlengde Randerstraat	1a	7431 PR	Diepenveen	*	**	**	**	*	8	A
Voorhorsterweg	6		Schalkhaar	*	*	*	0	*	4	C
Wetermansweg	ong.		Diepenveen	*?	*	*	*	*	5	B
Wetermansweg	ong.		Diepenveen	0	**	*	?	*	4	B

adres	huisnummer	postcode	plaats	architectuurhistorische waarde	cultuurhistorische waarde	stedenbouwkundige / ensemble waarde	gaafheid	zeldzaamheid	totaal	eindwaardering
Zandbeltermolenweg	2	7433PJ	Schalkhaar	0	**	**	0	*	5	A
Zandbelterweg	2		Lettele	0	0	*	~	0	0	C
Zandbelterweg	1		Lettele	0	*	*	*	*	4	C
Zandbelterweg	6	7433 PJ	Schalkhaar	0	*	*	*	*	4	C
Aarninksweg	2		Lettele	*	**	*	*	*	6	A

Colofon

Titel: Karakteristieke panden
Aanvulling en samenvoeging rapporten november 2009 en februari 2010

Opdrachtgever: Gemeente Deventer

Samenstelling: drs. J. Batelaan MA

Datum: augustus 2011

