

Buitengebied Deventer, Koerselmansweg 2

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing	13
3.1 Beleidskaders	13
3.2 Cultuurhistorie en Monumenten	14
3.3 Archeologie	15
3.4 Milieu-aspecten	16
3.5 Leidingen en kabels	19
3.6 Waterhuishouding	19
3.7 Mobiliteit	20
Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten	23
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	31
Planregels	33
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	35
Artikel 1 Begrippen	35
Artikel 2 Wijze van meten	51
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	53
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	53
Artikel 4 Waarde - Archeologie - 1	63
Artikel 5 Waterstaat - Intrekgebied	65
Hoofdstuk 3 Algemene regels	67
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	67
Artikel 7 Algemene bouwregels	68
Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	70
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	71
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	72
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	73
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	74
Artikel 13 Overige regels	76
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	77
Artikel 14 Overgangsregels	77
Artikel 15 Slotregel	78

Bijlagen bij regels	79
Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten	79
Bijlage 2 Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten	81

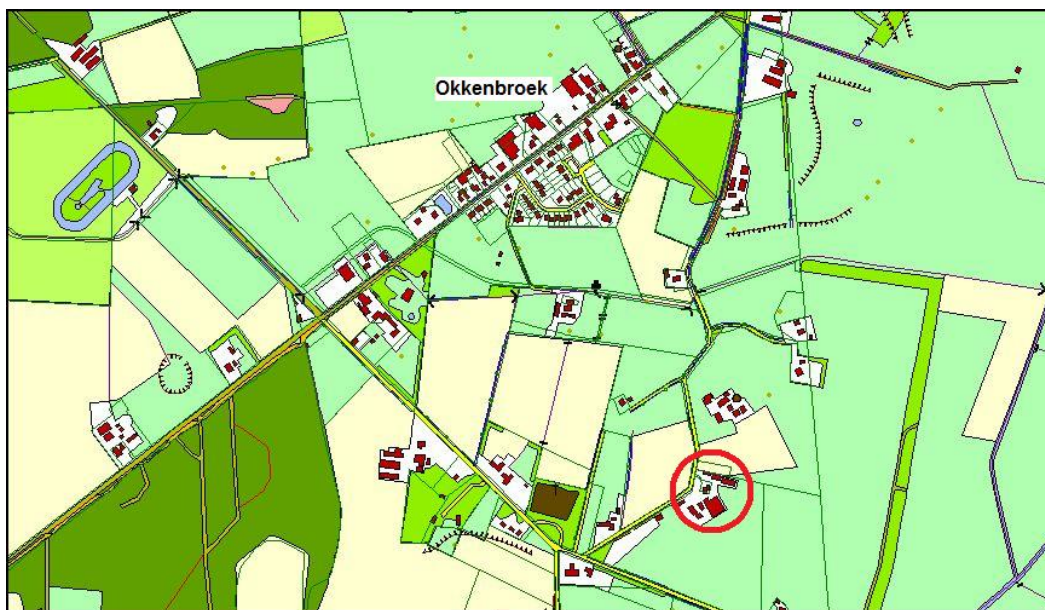
Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Algemeen

Bij de gemeente Deventer is op 13 juni 2013 een aanvraag om wijziging van het bestemmingsplan ontvangen. De aanvraag voorziet in het realiseren van een derde bedrijfswoning in een karakteristieke schuur op het perceel Koerselmansweg 2 te Okkenbroek. De drie bedrijfswoningen zijn allen onderdeel van het daar gevestigde agrarische bedrijf.

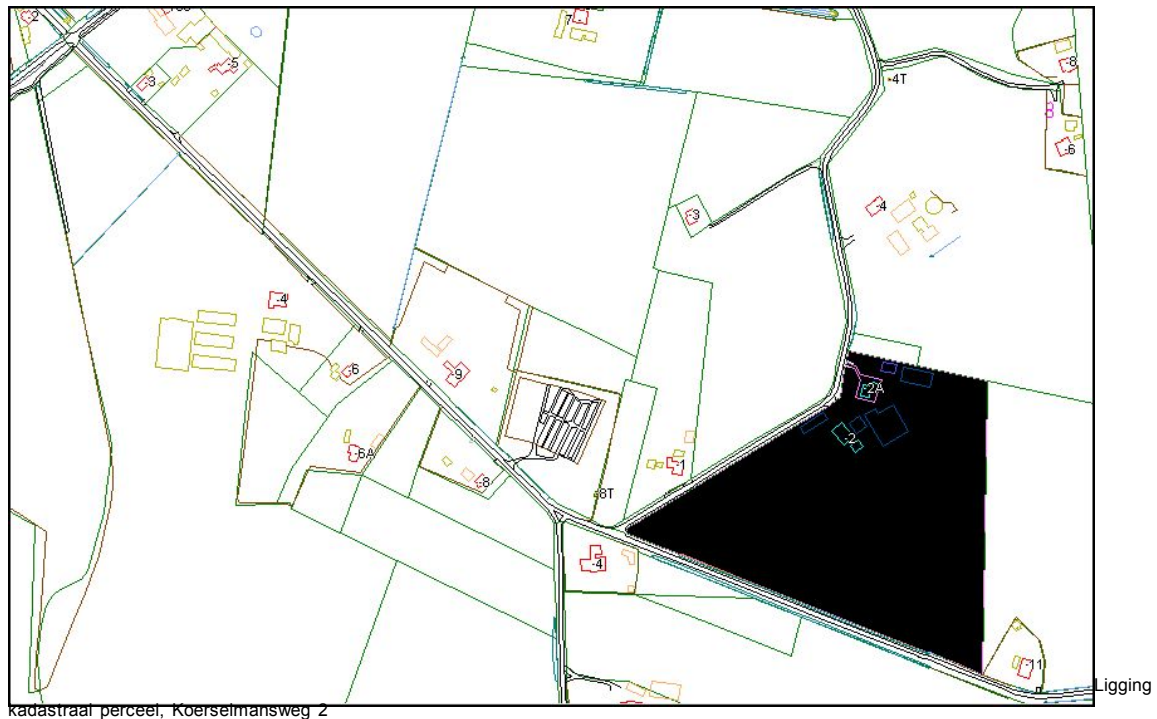
In de volgende figuur is de ligging van het plangebied aangegeven.



Globale ligging plangebied 'Buitengebied Deventer, wijzigingsplan Koerselmansweg 2'

Plangebied

Het perceel Koerselmansweg 2 ligt aan de Koerselmansweg ten zuiden van het dorp Okkenbroek, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie F, nummer 2854.



Planologisch regiem

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'. Op de gronden die bestemd zijn met 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' mag één bedrijfswoning per bouwvlak worden gebouwd. Realisatie van een derde bedrijfswoning is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' geeft het college van b&w de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in de mogelijkheid een woning te realiseren in een karakteristiek bijgebouw, waarmee het behoud van de karakteristieke waarden van dit pand gestimuleerd wordt. Het voorliggende initiatief voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, waardoor medewerking aan dit initiatief mogelijk is.

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt de realisatie van de derde bedrijfswoning juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

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.

Na realisatie van het voorliggende bouwplan bestaat er geen verbinding meer tussen beide gebouwen en behoort het tussenlid als aanbouw alleen toe aan de al bestaande bedrijfswoning (nr 2). Om die reden is de voormalige boerderij aangemerkt als een karakteristiek gebouw dat niet is aangebouwd aan de bedrijfswoning.



Luchtfoto van Koerselmansweg 2

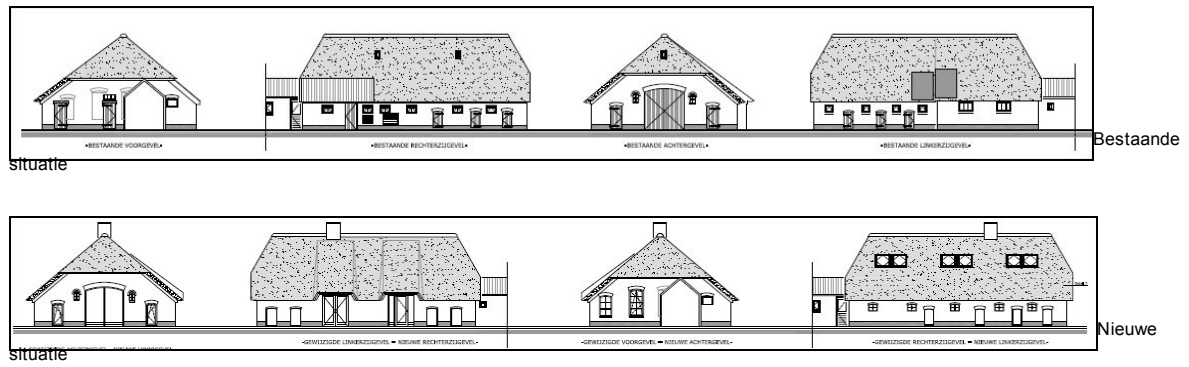
Het erf ligt te midden van grote percelen die bedoeld zijn voor agrarisch gebruik. De omliggende erven zijn echter allemaal burgerwoningen. Het perceel ligt aan de rand van de gemeente Deventer en in de nabijheid van het dorp Okkenbroek.

Toekomstige situatie

Het beoogde plan behelst, zoals hier boven beschreven, de realisatie van een bedrijfswoning in een van de schuren op het erf. Deze leegstaande veestal is van oorsprong de boerderij. Het pand dateert van 1800. Destijds werd het voorhuis bewoond en bood het achterhuis ruimte aan vee. Bij de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning aan de zuidoostelijke gevel (destijds de voorgevel) in de jaren 60 is de boerderij volledig in gebruik genomen als veestal.

Om van de voormalige veestal een woning te kunnen maken is een grondige renovatie van het gebouw noodzakelijk. Naast renovatie wordt het gebouw ook in zijn oorspronkelijke staat hersteld. De in 1915 aangebrachte uitbreiding wordt verwijderd, zodat de boerderij zijn oorspronkelijke contouren weer terug krijgt. De voormalige voorgevel, nu achtergevel van het pand, wordt zo goed als dat gaat, vanwege het aanwezige tussenlid, gereconstrueerd. Om te kunnen voldoen aan de huidige bouweisen zijn ook enkele aanpassingen noodzakelijk. In het dakvlak worden enkele dakramen aangebracht en in de rechterzijgevel wordt het dak ter plaatse van de nieuwe toegang en de nieuwe openslaande tuindeuren voorzien van twee individuele opgetilde dakranden die geleidelijk in de rest van de kap verlopen. Deze ingrepen zijn dusdanig bescheiden dat zij cultuurhistorisch acceptabel zijn. De voormalige boerderij is na deze verandering -wat betreft totaalbeeld en materiaal- nog altijd karakteristiek te noemen.

eg 2



De nieuwe woning staat als bedrijfswoning ten dienste van het bestaande agrarisch bedrijf. Functioneel verandert er dan ook vrijwel niets op het erf.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

Inleiding

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

3.1 Beleidskaders

Rijksbeleid

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

Provinciaal beleid

De beleidsrichtlijnen uit de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer'. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt door 'het Oversticht' aangewezen karakteristieke panden om te zetten in wooneenheden, indien dat bijdraagt aan het behoud en de versterking van de karakteristiek van de betreffende panden.

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

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

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Deventer

Cultuurhistorie

Onderdeel van het gemeentelijk beleid voor het buitengebied is het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, erven en ensembles. Het betreft zowel monumenten als karakteristieke panden. De gemeente Deventer heeft het Oversticht gevraagd een inventarisatie naar de karakteristieke panden uit te voeren en om een voorstel te doen voor actualisatie van de gemeentelijke monumenten. Dit heeft geresulteerd in het document 'karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten' (november 2009). Op de verbeelding in het bestemmingsplan Buitengebied Deventer zijn de karakteristieke panden en monumenten voorzien van een aanduiding.

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

1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van extra woningen in monumenten en karakteristieke panden die hoofdgebouwen zijn.
2. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van een extra wooneenheid in een karakteristiek gebouw of monument dat niet is aangebouwd aan de (voormalige) bedrijfswoning.

Het voorliggende wijzigingsplan dat voorziet in de mogelijkheid van een extra woning in de voormalige veestal, maar van oorsprong de boerderij uit 1800, te realiseren, past binnen dit beleid. De draagkracht voor het behoud en de mogelijkheden tot renovatie van de karakteristieke voormalige boerderij worden vergroot door het realiseren van een woning in het pand. Dit is uiteindelijk positief voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

3.2 Cultuurhistorie en Monumenten

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

Gemeentelijke en/of Rijksmonumenten

Op het erf Koerselmansweg 2 zijn geen monumenten gelegen.

Cultuurhistorische waarden

In september 2009, met aanvullingen en herbeoordelingen in februari 2010 en januari 2012 heeft het Oversticht in opdracht van de gemeente Deventer het hele buitengebied onderzocht op de aanwezigheid van karakteristieke panden. Het erf Koerselmansweg 2 in Okkenbroek is als karakteristiek beoordeeld.

Het erf is door Het Oversticht karakteristiek beoordeeld om de volgende redenen als karakteristiek beoordeeld:

- De relatie met het landschap; de boerderij is beeldbepalend voor zijn directe omgeving.
- De erfstructuur; de boerderij, de schuren, het erf en de tuin hebben een logische relatie met elkaar.
- De streekeigenheid; de hoofdvorm en detaillering is kenmerkend voor agrarische bebouwing.
- De herkenbaarheid; de herkenbaarheid van de hoofdvorm en de herkenbaarheid van zijn voormalige functie.

Hoewel de gaafheid bij de eerste beoordeling in twijfel werd getrokken is bij de herbeoordeling ook dit punt positief beoordeeld. Belangrijke reden hiervoor is dat de boerderij in de loop van de tijd aan de buitenzijde slechts in geringe mate is gewijzigd. Het woongedeelte is in de jaren zestig van de vorige eeuw weliswaar bij de stal getrokken, terwijl er een huis los voor is gebouwd, met een verbinding naar de stal, maar dat heeft de karakteristieke vorm zelf niet aangetast. De voorgevel is bij die uitbreiding van de stal gewijzigd, maar dit resulteerde met name slechts in het dichtzetten van de muuropeningen. Dit is echter een ingreep die gemakkelijk te wijzigen is en niet bepalend voor het eindbeeld, waarin deze ingreep immers wordt teruggedraaid. Dat de ramen en deuren dan niet origineel zijn, is niet van belang bij deze beoordeling, het betreft geen monument.

Op de boerderijnamenkaart van Diepenveen komt de boerderij voor onder de naam Hutteman, eerstgenoemd in 1683. De boerderij heeft dus een oudere voorganger.

De boerderij scoorde daarmee de benodigde 5 punten en is dus als voldoende karakteristiek beoordeeld en als dusdanig ook opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Deventer.

Visie op het plan

Het realiseren van een nieuwe woning in de oorspronkelijke boerderij draagt bij aan het behoud van het karakteristieke erf en meer specifiek aan het behoud van de karakteristieke boerderij op het erf. Naast renovatie wordt het gebouw ook in zijn oorspronkelijke staat hersteld. De in 1915 aangebrachte uitbreiding wordt verwijderd, zodat de boerderij zijn oorspronkelijke contouren weer terug krijgt. De voormalige voorgevel, nu achtergevel van het pand, wordt zo goed als dat gaat, vanwege het aanwezige tussenlid, gereconstrueerd. De toegang en de openslaande deuren in de rechterzijgevel worden individueel van een opgetilde dakrand voorzien die geleidelijk in de rest van de kap weglopen. Hoewel dergelijke uitsneden in deze streken traditioneel alleen bij de onderschoer voorkomen, is de ingreep dusdanig bescheiden geworden, dat zij acceptabel is.

Conclusie

De boerderij is cultuurhistorisch waardevol. In het plan is voldoende rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. De voormalige boerderij krijgt zijn oorspronkelijke hoofdvorm terug en is ook na de voorgaande verandering -wat betreft totaalbeeld en materiaal- nog zeker karakteristiek te noemen.

3.3 Archeologie

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

Verwachting

Op grond van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer, welke is verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, heeft het erf Koerselmansweg 2 grotendeels een middelhoge verwachtingswaarde. Dit betekent dat nog niet duidelijk is welke eventuele archeologische restanten in de bodem aanwezig zijn, maar dat er wel sprake is van een kans op het aantreffen van archeologische resten. Deze archeologische verwachting is gebaseerd op de relatieve hoogte en het geven dat mensen in de prehistorie en in de middeleeuwen tot de bedijking de hogere plekken opzochten om te wonen. Ook de kennis dat er een oude voorganger is van de huidige boerderij maakt de kans op de vondst van archeologische resten hoger.

Advies

Bij de realisatie van een nieuwe woning in de voormalige boerderij vinden geen bodemversturende activiteiten plaats. Het doen van archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' dient echter wel te worden gehandhaafd om bij eventuele toekomstige ontwikkelingen, die wel leiden tot verstoring van de bodem een nadere afweging te kunnen maken.

3.4 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 wijzigingsplan geen negatieve invloed heeft op de bestaande milieukwaliteit en voldoet aan de wettelijke normen die zijn vastgesteld in de milieuwetgeving, zijn de volgende milieukundige aspecten beoordeeld:

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

Bedrijven en milieuzonering

Het perceel Koerselmansweg 2 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer. Het perceel heeft al een agrarische bestemming en wordt als zodanig beschouwd bij vergunningverlening in het kader van de Wet milieubeheer. De omliggende woningen ondervinden geen extra hinder door realisatie van een extra bedrijfswoning. In de directe nabijheid liggen geen andere (agrarische) bedrijven, die eventueel hinder zouden kunnen ondervinden van deze nieuwe bedrijfswoning.

Geluid

Met de realisatie van een nieuwe woning wordt een nieuw geluidgevoelig object gecreëerd. De gevelbelasting vanwege het verkeer op de Koerselmansweg ligt onder de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder. Omliggende agrarische bedrijven liggen op voldoende afstand, of hun vergunde geluidsruimte wordt bepaald door woningen die dichterbij die bedrijven zijn gelegen. Gezien de afstand tot omliggende (agrarische) bedrijven, mag o.b.v. de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering, verondersteld worden dat het geluid van deze bedrijven ook niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat zorgt. Ten opzichte van het eigen bedrijf wordt de woning niet beschermd. Akoestisch onderzoek is verder dan ook niet noodzakelijk.

Bodemkwaliteit

Op de locatie is een bovengrondse dieseltank aanwezig. Dit maakt de locatie verdacht. Om die reden is in maart 2013 door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn:

- uitvoering heeft plaatsgevonden volgens de kwaliteitsnormen van het Besluit bodemkwaliteit;
- ten westen van de schuur (noordwesten van de woning) staat een bovengrondse dieseltank. Ter plaatse zijn zintuiglijk geen oliecomponenten aangetroffen. Analytisch is een licht verhoogd gehalte aan olie aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde en blijft beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek;
- zintuiglijk zijn lokaal zwakke bijmengingen met puin aangetroffen. Verder zijn geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een verontreiniging;
- in de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan lood en minerale olie aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden;
- in de ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden (AW2000);
- in het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de streefwaarde en blijft beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaat er, vanuit bodemhygiënisch oogpunt, geen belemmering voor de geplande realisatie van een woning op de locatie Koerselmansweg 2 te Okkenbroek.

Luchtkwaliteit

Het plan is niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit. Ter plekke wordt voldaan aan de normstelling voor luchtkwaliteit en het plan zal geen overschrijding veroorzaken.

Geur

De nieuwe woning maakt deel uit van de agrarische bestemming. In die zin wordt ze beschouwd als agrarische bedrijfswoning. Agrarische bedrijfswoningen worden niet beschermd tegen de geurhinder van de eigen bedrijfsvoering. Voor nieuwe agrarische bedrijfswoningen is in de Wet geurhinder en veehouderij wel een beperkte geurbescherming (vaste minimale afstand van 50 m) vastgelegd, in relatie tot geurhinder van agrarische bedrijven van derden. Binnen 50 meter liggen geen bedrijven van derden, deze worden dus niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet in of nabij invloedsgebieden van externe veiligheid. Voor wat betreft het aspect externe veiligheid is er geen belemmering voor dit plan.

Ecologie

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van dit wijzigingsplan.

Allereerst de Natuurbeschermingswet 1998 die zich richt op de bescherming van gebieden. Het gebied is echter 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, een Natura 2000-gebied of een beschermd natuurmonument. Gezien de afstand tot deze gebieden zijn effecten op deze gebieden als gevolg van de voorliggende ontwikkeling ook uitgesloten.

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. Gezien het overwegend bebouwde karakter van het plangebied zullen de natuurwaarden beperkt zijn. Uitzondering hierop vormen mogelijk de aanwezigheid van vogels, vleermuizen en uilen. Met name oude karakteristieke panden fungeren vaak als verblijfplaats voor deze beschermde soorten. Om die reden is er door Fopma NatuurAvies ook een quickscan uitgevoerd (rapport 2013/47, maart 2013).

Uit deze quickscan is gebleken dat de leegstaande stal nauwelijks interessant is voor vogels. Omdat het gebouw niet geheel gesloten is (gat in rietendak en kapot raam), kunnen broedsels van kleine zangvogels zoals de roodborst, merel of koolmees niet worden uitgesloten. Als de werkzaamheden voor het broedseizoen aanvangen is de kans op verstoring van broedende vogels nihil. Verder kan het broeden van vogels worden voorkomen door de openingen goed af te sluiten.

Het erf herbergt wel een aantal kwetsbare en beschermde soorten. De ring- en huismus broeden waarschijnlijk onder de dakpannen van de woonhuizen en in de ligboxenstal. Deze soorten zullen echter niet worden verstoord door de verbouwing. Dit geldt ook voor de kerkuilen die in de ligboxenstal broeden. Deze zijn daarnaast ook wel wat geluid en activiteiten gewend, omdat daar altijd een radio aanstaat en er regelmatig in de stal wordt gewerkt. De steenuil, die broedt in een geïsoleerd staande vervallen schuur, zal ook weinig last hebben van de werkzaamheden. De schuur ligt op voldoende afstand om effecten van bouwactiviteiten te kunnen uitsluiten.

Omdat geen ontheffingen worden verleend voor het verstoren van vogels en/of het vernielen van nesten dient het bouwrijp maken buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) uitgevoerd te worden. Het is daarnaast raadzaam de bouwactiviteiten voor 15 maart te starten op deze wijze wordt voorkomen dat vogels zich in de directe omgeving gaan vestigen. Alleen op deze wijze kunnen overtredingen van de Flora- en faunawet voorkomen worden.

Effecten op vleermuizen worden uitgesloten. Er worden geen verblijfplaatsen aangetast, omdat er in het plangebied geen voor vleermuizen geschikte bomen of gebouwen staan. Ook worden er geen vliegroutes of foerageergebieden aangetast. In de huidige situatie is de stal aan de buitenzijde voorzien van verlichting. Indien deze verlichting beperkt blijft tot de directe omgeving van de woning zal geen verstoring optreden.

Voor de overige soorten flora en fauna geldt eveneens dat er geen ontheffing noodzakelijk is. Wel moet met de bouw rekening worden gehouden met eventueel voorkomende soorten, zodat deze zo min mogelijk worden verstoord; het voorzorgsbeginsel.

Conclusie

Als de werkzaamheden buiten het broedseizoen aanvangen en de verlichting beperkt wordt tot de directe omgeving van de te verbouwen stal dan kunnen effecten op vogels en vleermuizen voorkomen worden en is er geen ontheffing art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk.

Duurzaamheid

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. In deze agenda worden 8 gemeentelijke beleidsprioriteiten benoemd, zoals b.v. realisatie windturbines en een klimaatneutraal stadkantoor. Ook wordt er gewerkt aan een duurzaam energiebedrijf in een lokale coöperatieve vorm samen met verschillende organisaties. De sleutel zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of schept de juiste voorwaarden. Zo hebben we een '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.

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Het is in die zin verstandig inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Hierbij kan gedacht worden aan zaken als:

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

3.5 Leidingen en kabels

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

3.6 Waterhuishouding

Watertoets

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

Relevant beleid

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

Watertoetsproces

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

Overstromingsrisicoparaagraaf

Het plangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkkringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het bestemmingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). In deze overstromingsrisicoparaagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

De dijkkring betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddeld overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (gereed in 2011), kaarten (gereed 2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden.

De gemeente Deventer zal de komende jaren samen met de Waterschappen en Rijkswaterstaat de overstromingsrisico's in het dijkkringgebied onderzoeken en hiervoor beleid opstellen.

Voor 2015 zullen in het kader van het rijksprogramma Ruimte voor de Rivier maatregelen bij Deventer worden uitgevoerd, die bij hoogwater een dalend effect hebben op de waterstand.

Aangezien het hier om een inbreidingslocatie gaat, waarbij de bestaande bebouwing benut wordt en er alleen een kleinschalige uitbreiding van de bestaande bebouwing plaatsvindt, is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. Het effect van deze ontwikkeling, die wel een toename in de verharding van het perceel tot gevolg heeft, op het overstromingsrisico is dan ook minimaal.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinning Espelose Broek. Op grond van het provinciale beleid mogen binnen de drinkwaterbeschermingsgebieden geen activiteiten worden uitgevoerd die schadelijk zijn voor de kwaliteit van het grondwater.

Het voorliggende bouwplan, dat voorziet in de realisatie van een woning in een bestaande karakteristieke schuur, heeft geen gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater. Om schadelijke ontwikkelingen in de toekomst te kunnen voorkomen is de dubbelbestemming "Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" opgenomen. Op grond van deze dubbelbestemming mag niet worden gebouwd. Onder voorwaarden kan het bevoegdgezag daarvan afwijken.

3.7 Mobiliteit

Bereikbaarheid

Het buitengebied van Deventer is grotendeels ingericht als 60-km gebied. Het perceel Koerselmansweg 2 wordt via de twee bestaande opritten op de Koerselmansweg ontsloten. Na realisatie van deze derde bedrijfswoning komt daar nog een extra oprit bij. Via de Koerselmansweg en de Okkenbroekerveldweg is de Oerdijk eenvoudig te bereiken.

Door de realisatie van één extra woning op het perceel neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel naar verwachting in niet betekende mate toe. Dit leidt niet tot problemen op het omliggende wegennet.

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. In de bestaande op het erf aanwezige loods is voldoende ruimte voor de stalling van 2 auto's, die hierdoor ook aan het zicht worden onttrokken.

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 43 lid 2) 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.

Op dit wijzigingsplan zijn van toepassing de regels en de verbeelding welke deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer', met dien verstande dat de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' worden herzien, zoals aangegeven op de verbeelding van dit wijzigingsplan.

De toelichting

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

De planregels

Het bijzondere aan het wijzigingsplan is dat de planregels gelijk zijn aan die van het 'moederplan', te weten bestemmingsplan Buitengebied Deventer, vastgesteld op 6 juni 2012. De planregels, zoals die in artikel 4 'Agrarische met waarden - Landschapswaarden' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' zijn opgenomen, zijn derhalve overeenkomstig van toepassing op het plangebied van dit wijzigingsplan. In dit plan zijn omwille van de (digitale) leesbaarheid van het plan alleen de regels opgenomen die reeds voortvloeien 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

Het bestemmingsplan Buitengebied Deventer kent drie verschillende agrarische bestemmingen. Deze bestemmingen zijn gebaseerd op enerzijds de ontwikkelingsmogelijkheden voor verschillende functies in het plangebied, anderzijds in de mate waarin kwaliteiten van het plangebied worden beschermd. Het onderhavige plangebied ligt in de zone Agrarische gebied met landschappelijke waarden en heeft om die reden de bestemming 'Agrarische met waarden - Landschapswaarden' gekregen.

Alleen bestaande agrarische bedrijven groter dan 10 Nge zijn voorzien van een agrarische bestemming. Dit betekent dat hobbyboeren niet onder deze bestemming vallen.

Binnen de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven welke productietakken rechtstreeks zijn toegestaan. In de huidige situatie komt het echter voor dat bedrijven een andere agrarische functie uitoefenen dan datgene wat bij recht is toegestaan. Deze bedrijven worden voorzien van een specifieke functieaanduiding. In onderhavig wijzigingsplan is sprake van een intensieve veehouderij, welke specifiek is aangeduid.

Voor de aanwezige agrarische bedrijven zijn bouwvlakken opgenomen, zo ook hier. Binnen het toegekende bouwvlak dienen de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning, de bijgebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen), te worden gesitueerd. Dit betekent dat ook mestopslag, paardenbakken, sleufsilos, kuilplaten en teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak worden gesitueerd.

Het agrarisch bouwvlak mag, met inachtneming van de van toepassing zijnde bouwregels, volledig worden bebouwd. Ten behoeve van de realisatie van de bebouwing kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen.

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ontstaat een derde bedrijfswoning op het perceel Koerselmansweg 2. Aangezien de algemene regel is dat per agrarische bedrijf slechts is één bedrijfswoning aanwezig mag zijn, is dit aantal specifiek op de verbeelding aangegeven. De maximum inhoudsmaat voor agrarische bedrijfswoningen bedraagt in basis 750 m³, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen. Echter indien de bestaande inhoudsmaat van het betreffend pand reeds groter is, dan geldt deze bestaande maat als maximaal toegestane inhoudsmaat (zie artikel 7.1). Dit geldt ook bij de omzetting van een bestaand karakteristiek bijgebouw in een woning. Per bedrijfswoning is tevens 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

Afwijkingsregels

In de planregels is een aantal de afwijkingsbevoegdheden opgenomen:

- ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak voor kleine overschrijdingen tot 25 m, met een maximum van 250 m²;
- ten behoeve van de bouw van afwijkende stalsystemen in de vorm van serrestallen en boogstallen;
- ten behoeve van kuilvoerplaten, sleufsilos en mestopslag;
- ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen;
- ten behoeve van hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- ten behoeve van regenkapten;
- ten behoeve van extra woonruimte voor een tweede arbeidskracht of een rustende boer;
- ten behoeve van paardenbakken buiten, mits aansluitend aan, het bouwvlak (zowel een agrarische bouwvlak als een bouwvlak met de bestemming 'Wonen');
- ten behoeve van bio-energie installatie;
- ten behoeve van nevenfuncties. De verschillende toegestane nevenfuncties worden bepaald aan de hand van genoemde criteria. Dit betekent dat er geen gelimiteerde lijst is opgenomen.

Milieuhygiënische inpasbaarheid

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

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

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

Op de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden is een vergunningenstelsel van kracht met het oog op de te beschermen waarden. Middels regels wordt het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bepaalde werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die een aantasting van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden dan wel de cultuurhistorische waarde betekenen. Dit vergunningenstelsel is niet van toepassing voor werken en werkzaamheden binnen het bouwvlak.

Wijzigingsbevoegdheid

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

- Ten behoeve van het vergroten van agrarische bouwvlakken. De noodzaak tot uitbreiding van het bouwvlak op de es dient onderbouwd te worden, door aan te tonen dat geen alternatieve uitbreidingslocaties mogelijk zijn. Indien het bouwvlak vergroot wordt, moet met een inrichtingsplan worden aangetoond dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan. Daarnaast moet in het inrichtingsplan aangetoond worden dat de karakteristiek van de es als geheel behouden en versterkt wordt. Hieraan worden de volgende eisen gesteld:
 1. bij een vergroting van het bouwvlak op de es moet aangetoond worden dat ondanks de ingreep de es ruimtelijk wordt versterkt;
 2. de es moet als geheel beleefbaar blijven;
 3. de kwaliteitsverbetering (compensatie) moet in verhouding staan met de ingreep die gedaan wordt;
 4. dit moet worden aangetoond met een inrichtingsplan waarbij wordt gekeken naar de totale es;
 5. de inrichting van het erf moet erop gericht zijn dat in de toekomst een verdere aantasting van de es wordt voorkomen.
 Kwaliteitsverbetering is bijvoorbeeld te behalen door het herstel van steilranden en het versterken van de esranden met beplanting.
- Ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij.
- Ten behoeve van vervolgfuncties. Net als bij nevenfuncties is hier geen gelimiteerde lijst opgenomen. Iedere gewenste vervolgfunctie is mogelijk, mits voldaan wordt aan de opgenomen voorwaarden. Algemeen uitgangspunt bij het toestaan van een vervolgfunctie is dat er geen extra gebouwen mogen worden gebouwd. Om die reden zijn deze voormalige (agrarische) bedrijven op de verbeelding aangegeven met een functieaanduiding. In de regels is bepaald dat het oppervlak

aan bedrijfsgebouwen op gronden met deze bestemming niet mag worden vergroot tenzij sanering plaatsvindt. Daarbij geldt dat:

1. na sanering tot 250 m² het gesloopte oppervlak mag worden teruggebouwd;
2. indien meer dan 250 m² wordt gesloopt, in ieder geval 250 m² mag worden teruggebouwd;
3. van het gesloopte boven de 250 m² mag 1/3 worden teruggebouwd tot een maximum van 850 m².

In tabel 5.1 zijn voorbeelden van deze rekenregel gegeven.

Tabel 5.1 rekenvoorbeeld saneringsregeling

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

- Ten behoeve van nieuwe natuur.
- Ten behoeve van waterberging.

Reconstructiewet

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

- reconstructiewetzone-verwevingsgebied;

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

Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die over een of meerdere onderliggende bestemmingen 'heen vallen' en een heel specifiek (ruimtelijk) belang beogen te regelen. De regels van een dubbelbestemming gaan vóór die van de onderliggende bestemming(en). Reden voor deze voorrangsregel 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 - 1

Om de archeologische waardevolle gebieden veilig te stellen, gelden er op deze gronden beperkingen ten aanzien van het bouwen voor de met deze bestemming samenvallende bestemmingen. Bouwen is

uitsluitend toegestaan indien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de waarden voldoende worden veiliggesteld. Daarnaast geldt er een aanlegvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden.

De regeling is niet van toepassing op bestaande bouwwerken voor zover ingeval van herbouw gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundamenteën. In alle overige gevallen geldt per archeologische dubbelbestemming een specifieke regeling. Deze regeling is van toepassing op het oprichten van nieuwe bebouwing groter dan een bepaald oppervlak en lager dan een bepaalde diepte. Een aanlegvergunning is niet noodzakelijk voor werken en werkzaamheden die betrekking hebben op normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de toegekende bestemming.

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

Ondergronds bouwen

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

Artikel 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:

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

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is met toegestaan in karakteristieke bijgebouwen een woning te realiseren. Of er sprake is van een karakteristiek bijgebouw is onderzocht door 'Het Oversticht' en vastgelegd in het rapport 'Karakteristieke panden gemeente Deventer'. Voor een beschrijving van de karakteristieke waarden van het erf Koerselmansweg 2 wordt verwezen naar paragraaf 3.2, waarin een beschrijving van de karakteristieke waarde is opgenomen.

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

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 bestemmingsplan vermeld.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

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

Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Inspraak

Dit wijzigingsplan is niet voor inspraak ter inzage gelegd. Het plan is overeenkomstig het vastgesteld ruimtelijk beleid. Het past binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vastgestelde 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:

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

Waterschap:

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Groot Salland op 26 juli 2013 de hoogte gebracht van het plan. Uit het invullen van de digitale watertoets bleek dat er is geen sprake van een waterbelang. Het betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap Groot Salland gaat akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het wijzigingsplan Buitengebied Deventer, Koerselmansweg 2 met identificatienummer NL.IMRO.0150.W012-OW01, van de gemeente Deventer.

1.2 *wijzigingsplan*

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

1.3 *bestemmingsplan*

het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, met identificatienummer NL.IMRO.0150.D125-VG01 van de gemeente Deventer.

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

1.4 *verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0150.W012-OW01.

1.5 *aanduiding*

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

1.6 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 *aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw*

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

1.8 afhankelijkke woonruimte

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

1.9 agrarisch aanverwante nevenfunctie

een nevenfunctie die betrekking heeft op activiteiten, naast een volwaardig agrarisch bedrijf, die nauw verwant zijn met of direct voortkomen uit de agrarische bedrijfsvoering, zoals verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten, zorgboerderij, ambachtelijke verwerking van agrarische producten, inpandige opslag en stalling van agrarische producten.

1.10 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.

1.11 ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten

het be- of verwerken van agrarische producten die afkomstig zijn van het eigen bedrijf of het be- of verwerken van agrarische producten die afkomstig zijn uit de eigen regio.

1.12 archeologisch onderzoek

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

1.13 archeologische verwachtingswaarde

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

1.14 archeologische waarde

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

1.15 bebouwing

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

1.16 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.

1.17 bedrijf

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

1.18 bedrijfsplan

een weergave van de huidige en toekomstige situatie van een bedrijf en haar omgeving waarin de doelstellingen op korte en lange termijn zijn weergegeven en waarin tevens richtlijnen zijn opgenomen om de doelstellingen te realiseren.

1.19 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.20 beperkt kwesbare en kwesbare objecten

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

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

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

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak

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

1.24 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.25 biomassavergistingsinstallatie

een afgesloten systeem van tanken/silo's dat gebruikt wordt voor de productie van energie uit biomassa (mest, bermafval, GFT en dergelijke).

1.26 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.

1.27 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwvlak

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

1.29 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.

1.30 bijgebouw

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

1.31 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.

1.32 deel

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

1.33 deeltijd agrarisch bedrijf

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

1.34 detailhandel

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

1.35 evenementen

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

1.36 extensieve dagrecreatie

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

1.37 extensiveringsgebied

een ruimtelijk begreemd 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.

1.38 gebouw

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

1.39 geluidsgevoelige objecten

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

1.40 gevoelige functies

woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen.

1.41 grote risicovolle functies

grote en grootschalige vormen van (dag- en verblijfs)recreatie, woningbouw (meer dan 10 respectievelijk 100 woningen); winkelcentra, bedrijven voor horeca, handel en dienstverlening), autowegen (inclusief parkeerterreinen, transferia), spoorwegen (inclusief emplacementen) en waterwegen (inclusief havens), bedrijventerreinen, buisleidingen voor gas, olie(producten) of chemicaliën; nieuwe rioolwaterzuiveringsinstallaties en diepteontgrondingen.

1.42 hellend dak

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

1.43 hoofdgebouw

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

1.44 horecabedrijf

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

1.45 inrichtingsplan

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

1.46 kampeermiddelen

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

1.47 kampeerseizoen

de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.48 kampeerterrein

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

1.49 kassen

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.50 karakteristiek

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

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

1.51 kelder

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

1.52 kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis

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

1.53 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

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

1.54 kleinschalig kampeerterrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en volgens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van niet-permanente kampeermiddelen (inclusief eventuele tenthuisjes) op maximaal 25 standplaatsen, gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.55 landschappelijke inpassing

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

1.56 landschapsontwikkelingsplan

het landschapsontwikkelingsplanm zoals vastgesteld op 19 november 2008.

1.57 landschapswaarde

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

1.58 landbouwontwikkelingsgebied

een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van de reconstructie is voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij.

1.59 langdurig

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

1.60 mantelzorg

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

1.61 natuurwaarde

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

1.62 Nge (Nederlandse grootte-eenheden)

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

1.63 niet-permanente verblijfsrecreatie

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

1.64 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.

1.65 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming.

1.66 nutsvoorzieningen

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

1.67 onverharde wegen

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

1.68 overkapping

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

1.69 paardenbak

een rijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten in de open lucht met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen, al dan niet voorzien van een omheining.

1.70 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.

1.71 paardenhouderij

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

1.72 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.

1.73 plattelandskamer

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

1.74 reconstructiegebied

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

1.75 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.

1.76 recreatiewoning/chalet

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw inclusief kelder, dat niet op wielen verplaatsbaar is en dat uitsluitend bedoeld is om door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft.

1.77 reëel agrarisch bedrijf

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

1.78 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.

1.79 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.

1.80 seksinrichting

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

1.81 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.82 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.83 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.

1.84 standplaats voor kampeermiddel

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

1.85 stand still-principe

beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

1.86 stap vooruit-principe

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

1.87 teeltondersteunende voorzieningen

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:
 - 1. teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m (niet zijnde teeltondersteunende kassen of boomteelthekken) die maximaal 6 maanden op dezelfde locatie gebruikt mogen worden, waaronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, vraatnetten, boogkassen tot 0,5 m, hagelnetten, wandelkappen en schaduwhallen;
- b. permanente teeltondersteunende voorzieningen:
 - 1. laag: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden worden gebruikt, zoals bakken op stellingen, regenkappen en containervelden; hieronder worden niet verstaan teeltondersteunende kassen en boomteelthekken;
 - 2. hoog: teeltondersteunende kassen met een bouwhoogte van meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden worden gebruikt.

1.88 tenthuisje

een verblijf of onderkomen, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, waaronder in ieder geval tentdoek, niet zijnde een stacaravan, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf en dat geschikt is om periodiek gedemonteerd te worden, met een vloeroppervlak van maximaal 40 m².

1.89 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.

1.90 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.

1.91 verkoop agrarische producten

het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, voor zover deze producten op het eigen bedrijf zijn geteeld of het resultaat zijn van ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten.

1.92 vervolgfunctie

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

1.93 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.

1.94 volwaardig agrarisch bedrijf

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

1.95 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.

1.96 voormalig bedrijfsbebouwing

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

1.97 waterbergingsgebied

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

1.98 Wgh-inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.99 windturbine

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

1.100 woning

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

1.101 wooneenheid

een woning.

1.102 zorgboerderij als nevenfunctie

een (voormalig) agrarisch bedrijf waar ouderen en/of mensen met een lichamelijke beperking of een verstandelijke handicap begeleid werkzaamheden kunnen verrichten en waar geen sprake is van nachtverblijf.

1.103 zorgboerderij als vervolgfunctie

een maatschappelijke functie waar ouderen en/of mensen met een lichamelijke beperking of een verstandelijke handicap begeleid werkzaamheden kunnen verrichten en waar tevens sprake kan zijn van nachtverblijf.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *afstand*

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

2.2 *bouwhoogte van een bouwwerk*

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

2.3 *dakhelling*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 *goothoogte van een bouwwerk*

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

2.5 *hoogte van een windturbine*

vanaf het peil tot aan de tiphoogte van de windturbine.

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

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

2.7 *oppervlakte van een bouwwerk*

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - 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 1.10 onder a, b, e, f en g; alsmede voor:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een intensieve veehouderij zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.10 onder c;
- c. 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);
- d. 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:
- e. bed & breakfast;
- f. evenementen;
- g. extensieve dagrecreatie;
- h. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- i. de in tabel 3.1 vermelde toegestane nevenfuncties;

Tabel 3.1 Niet-agrarische nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van streekeigen agrarische producten	-	100
in pandige opslag en stalling	-	500
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
kano-, boot- of fietsverhuur	-	100
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	gehele bedrijf	100
zorgboerderij (exclusief overnachtingen)	gehele bedrijf	200

- = niet van toepassing.

3.2 **Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen de bedrijfswoningen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen en veekeringen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- d. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling (min./ max.)
bedrijfswoning (inclusief aan- en 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	-	100 m ²	-	3 m	6 m	12°/55°**
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°**
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 terzieslegging 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;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' kunnen nadere eisen gesteld worden aan de sloop, nieuw- en verbouw van karakteristieke panden, teneinde er voor te zorgen dat daadwerkelijk wordt bijgedragen aan het herstel en/of behoud van deze panden en de cultuurhistorische waarde van deze gebouwen niet wordt aangetast.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

3.4.1 *Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van een bouwvlak en het bepaalde in lid 3.2 onder a, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege de milieuwetgeving of het dierenwelzijn is vereist;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 3.1 onder c 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 3.2 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 3.1 onder c, 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 3.2 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 3.1 onder c, 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 3.2 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 3.1 onder c 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 3.2 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 3.1 onder c, niet onevenredig worden aangetast.

3.4.6 *Ten behoeve van regenkappen*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a teneinde permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van regenkappen buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

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

3.4.7 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 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.

3.4.9 Realisatie bio-energie installatie

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

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

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie tot ten hoogste 100 m² is toegestaan, met dien verstande dat aangetoond dient te worden dat deze nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt dat nieuwbouw bij 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 3.1 onder c 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 3.5 onder f om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

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

3.6.3 *Ten behoeve van paardenbakken behorende bij de bestemming Wonen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 onder f om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

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

3.7 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, herprofiëren 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 op gronden met de dubbelbestemmingen Waarde - Landschap - 1 met een zone van 50 m rondom die dubbelbestemming en op gronden met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied en binnen het bouwvlak.

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 c bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

3.8 Wijzigingsbevoegdheden

3.8.1 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 3.1 onder c 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 Landschapsonontwikkelingsplan.

3.8.2 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 sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoren;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. bouwvlakken mogen worden vergroot tot ten hoogste 2 ha;
- f. bouwvlakken ten behoeve van de intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' mogen worden vergroot tot ten hoogste 1,5 ha;
- g. 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 c 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;
- h. 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.

3.8.3 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 c 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 magnetveld 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.

3.8.4 Ten behoeve van nieuwe natuur

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

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

3.8.5 Ten behoeve van waterberging

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

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

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

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

4.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dieper dan 50 cm;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden dieper dan 50 cm m onder maaiveld;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en groundbewerkingen dieper dan 50 cm onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die in bodemingreep dieper dan 50 cm tot gevolg

- hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 50 cm;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 50 cm onder maaiveld.

4.3.2 *Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

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

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, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

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, op gronden met deze aanduiding is niet toegestaan;

10.2 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' het bepaalde in artikel 3 lid 3.8.2

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 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 realisatie van een woning in een bijgebouw, gelegen op gronden binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is niet toegestaan;
 - c. het bepaalde onder b is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
 - d. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
 - e. de cultuurhistorische waarde van deze gebouwen wordt niet aangetast;
 - f. 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:
- g. 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;
 - h. bij het wijzigingsplan beperkingen kunnen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij deze nieuwe woning.

12.2 Waarde - Archeologie

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

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

12.3 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan 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 plan.

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 Verwijzing naar het bestemmingsplan

Dit plan is een gedeeltelijke wijziging van:

De bestemming 'Agrarisch met waarde - Landschapswaarde' van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer dat door de Gemeenteraad van Deventer is vastgesteld op 6 juni 2012, voor wat betreft het perceel Koerselmansweg 2.

Op dit wijzigingsplan zijn van toepassing de regels en de verbeelding welke deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer', met dien verstande dat de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' worden herzien, zoals aangegeven op verbeelding van dit wijzigingsplan.

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

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

Artikel 15 Slotregel

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

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

Behorende bij de regels van het bestemmingsplan van de gemeente Deventer.

Categorie 1:

In categorie 1 zijn de te verwachten (negatieve) effecten het grootst. Er wordt op grond van de bedrijfskenmerken een verschil gemaakt tussen categorie 1A en 1B:

1A: grootschalige (over)last gevende disco's/partycentra e.d.;

1B: grootschalige moderne eet-/drink-/dansgelegenheden.

In Deventer blijkt een grens van ongeveer 200 m² bruikbaar om de mate van grootschaligheid te typeren. Opgemerkt wordt dat deze oppervlaktemaat alleen gehanteerd wordt voor bedrijven waar drankverstrekking hoofdzaak is of een combinatie van drankverstrekking met eten en dansen het concept en de exploitatie bepaalt.

Categorie 2:

Categorie 2 is onder te verdelen in 2A en 2B:

2A: de kleinschaliger 'traditionele' drankenverstrekkers;

2B: zaken waar hoofdzakelijk maaltijden, vergaderruimte of overnachting worden verstrekt zoals overwegend restaurants, hotels, pensions etc. In categorie 2B treffen we qua oppervlakte zowel grotere als kleinere bedrijven. Het oppervlakte criterium speelt geen rol zolang drankverstrekking geen hoofdzaak is of nadrukkelijk onderdeel van het concept en de exploitatie is.

Categorie 3:

Deze omvat overige horeca bedrijven die in het algemeen geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaken en wordt onderverdeeld in categorie 3A en 3B:

3A: horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richt op de winkelactiviteiten (als zelfstandige lunchrooms etc. in winkelgebied;

3B: winkel en andere functies ondersteunende horeca die onderdeel uitmaken van de betreffende functie (horeca in musea, sportkantines, in buurthuizen, kerken etc.).

Bijlage 2 Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant	w	week
<	kleiner dan	j	jaar
>	groter	B	bodemverontreiniging
=	gelijk aan	C	continu
cat.	categorie	D	divers
e.d.	en dergelijke	L	luchtverontreiniging
kl.	klasse	Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
n.e.g.	niet elders genoemd	R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
o.c.	opslagcapaciteit	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
p.c.	productiecapaciteit	G/P	verkeersaantrekkende werking goederenvervoer/personenvervoer:
p.o.	productieoppervlak		1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking
b.o.	bedrijfsoppervlak		2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking
v.c.	verwerkingscapaciteit		3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking
u	uur		
d	dag		

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW												
0112	0	Tuinbouw:												
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30		2	1	G
0112	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30	C		10		100		3.2	1	G
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30	C		10		30		2	1	G
0112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30		2	1	G
014	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:												
014	1	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50	D	3.1	2	G
014	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30			10		30		2	1	G
014		- algemeen met opslag bestrijdingsmiddelen > 10 ton: zie SBI-code 51.55												
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50		3.1	2	G
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30			10		30		2	1	G
0142		KI-stations	30	10	30	C		0		30		2	1	G
05	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN												
0501.1		Zeevisserijbedrijven	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
0501.2		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	C		10		50		3.1	1	G
0502	0	Vis- en schaaldierkwekerijen												
0502	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50	C		0		100		3.2	1	G
0502	2	- visteeltbedrijven	50	0	50	C		0		50		3.1	1	G
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN												
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:												
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D	3.2	2	G
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1.000 m²	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1.000 m²	50	0	50	C		30		50		3.1	1	G
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50			10		50		3.1	1	G
151	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1	1	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50			10		50		3.1	2	G
152	0	Visverwerkingsbedrijven:												
152	5	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 1.000 m²	100	10	50			30		100		3.2	1	G
152	6	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30			10		50		3.1	1	G
1531	0	Aardappelproductenfabrieken:												
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50			50	R	50		3.1	1	G
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:												
1532, 1533	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2	1	G
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2	2	G
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2	2	G
1551	0	Zuivelproductenfabrieken:												
1551	3	- melkproductenfabrieken v.c. < 55.000 ton/jaar	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30			0		30		2	1	G
1561	0	Meelfabrieken:												
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:												
1581	1	- v.c. < 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2	1	G
1581	2	- v.c. >= 7.500 kg meel/week	100	30	100	C		30		100		3.2	2	G
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30		100		3.2	2	G
1584	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:												
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50			30		100		3.2	2	G
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2	1	G
1584	5	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50			30	R	100		3.2	2	G
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2	1	G
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10		50		3.1	2	G
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:												
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30			10		100		3.2	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:											
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10		100	3.2	2	G
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	10	0	30	C		0		30	2	1	G
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100	3.2	3	G
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100	3.2	2	G
172	0	Weven van textiel:											
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100	3.2	2	G
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50	3.1	2	G
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50	3.1	1	G
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50	3.1	1	G
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50	3.1	1	G
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50	3.1	1	G
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)											
192		Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D 3.1	2	G
193		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50	3.1	2	G
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE											
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100	3.2	2	G
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:											
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50	3.1	2	G
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100	3.2	3	G
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100	3.2	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50			0		50		3.1	1	G	
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30		2	1	G	
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN													
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:													
2112	1	- p.c. < 3 ton/uur	50	30	50	C		30	R	50		3.1	1	G	
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	G	
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:													
2121.2	1	- p.c. < 3 ton/uur	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	G	
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10		100		3.2	3	G	
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10		100		3.2	3	G	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2	1	P	
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1	1	G	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1	1	G	
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE; BEWERKING SPLIJT- /KWEESTOFFEN													
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R	100		3.2	2	G	
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN													
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:													
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1	2	G	
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:													
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50		100		3.2	3	G	
2464		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100			50	R	100		3.2	3	G	
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50		3.1	3	G	

[illegible]

[illegible]

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
29	1	- p.o. < 2.000 m²	30	30	100			30		100	D	3.2	2	G
29		- reparatie van machines en apparaten, zonder proefdraaien verbrandingsmotoren ≥ 1 MW	30	30	50			30		50		3.1	1	G
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS												
30	A	Kantoomachines- en computerfabrieken, inclusief reparatie	30	10	30			10		30		2	1	G
31	-	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN												
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100		3.2	2	G
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2	1	G
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMMUNICATIEAPPARATEN EN -BENODIGDHEDEN												
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1	2	G
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1	1	G
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	30			0		30		2	1	G
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS												
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven												
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	G
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)												
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:												
351	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
351	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2	2 G
351		- onderhoud/repairatie metalen schepen < 25 m, incidenteel bouwen	30	50	50			30		50		3.1	2 G
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:											
352	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2	2 G
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:											
354		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2 G
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2	2 G
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2	2 G
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10			0		10		1	1 P
362		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	30	10	10			10		30		2	1 G
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2 G
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2 G
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30			0		30		2	1 P
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30		50	D	3.1	2 G
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER											
40	B0	Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:											
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, gft en reststromen voedingsindustrie	100	50	100			30	R	100		3.2	2 G
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100			30	R	100		3.2	2 G
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:											
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10		30		2	1 P
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30		50		3.1	1 P
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50		100		3.2	1 P
40	D0	Gasdistributiebedrijven:											
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties, categorie A	0	0	10	C		10		10		1	1 P
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	0	0	30	C		10		30		2	1 P

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	0	0	50	C		50	R	50	3.1	1	P
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:											
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C		50		100	3.2	1	P
40	E2	- blokverwarming	10	0	30	C		10		30	2	1	P
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER											
41	A0	Waterwinning-/bereidingbedrijven:											
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en/of straling	10	0	50	C		30		50	3.1	1	G
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
41	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10		30	2	1	P
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10		100	3.2	1	P
45	-	BOUWNIJVERHEID											
45		Bouwbedrijven/aannemers algemeen											
45	0	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10		100	3.2	2	G
45	1	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 1000 m²: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50	3.1	2	G
45	2	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. <= 1.000 m²	0	10	30			10		30	2	1	G
453		Bouwinstallatie algemeen	10	10	30			30		30	2	1	G
453		Installatie sanitair/centrale verwarmingsapparatuur indien met spuitrij	50	30	50			30		50	3.1	1	G
453		Elektrotechnische installatie	10	10	30			10		30	2	1	G
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501		Groothandel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	10	10	100			10		100	3.2	2	G
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100	3.2	1	G
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10	1	1	G
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50	3.1	1	G
503, 504		Groothandel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30	2	1	P
51	-	GROOTHANDEL EN OPSLAG											
5121	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50			30	R	50	3.1	2	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
5123		Groothandel in levende dieren	50	10	100	C		0		100	3.2	2	G
5124		Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50	3.1	2	G
5125, 5131		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R	50	3.1	2	G
5132, 5133		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50	3.1	2	G
5148.7	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:											
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50	3.1	2	G
5151.1	0	Groothandel in vaste brandstoffen:											
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50	3.1	2	P
5151.2	0	Groothandel in vloeibare brandstoffen:											
5151.2		- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	0	10			10		10	1	1	G
5151.2		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. < 10 m³	10	0	10			50	R	50	3.1	1	G
5151.2		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			100	R	100	3.2	1	G
5151.2		- bovengronds, K3-klasse: o.c. < 10 m³	10	0	10			10		30	2	1	G
5151.2		- bovengronds, K3-klasse: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			50		50	3.1	1	G
5151.2	0	Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, lpg (in tanks)):											
5151.2		- bovengronds, < 2 m³	0	0	0			30		30	2	1	G
5151.2		- bovengronds, 2 - 8 m³	10	0	0			50	R	50	3.1	1	G
5151.2		- bovengronds, 8 - 80 m³	10	0	10			100	R	100	3.2	1	G
5151.2		- ondergronds, < 80 m³	10	0	10			50	R	50	3.1	1G	G
5151.2		Gasvormige brandstoffen in gasflessen											
5151.2		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10	1	1	G
5151.2		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	10	0	10			30	R	30	2	1	G
5151.2		Niet-reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld	10	0	10			50		50	3.1	1	G
5151.3		Groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	100	0	30			50		100	3.2	2	G
5152.1	0	Groothandel in metaalertsen:											
5152.2 /.3		Groothandel in metalen en -halfabricaten	0	10	100			10		100	3.2	2	G
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:											
5153	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	10	50			10		50	3.1	2	G
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	10	30			10		30	2	1	G

[illegible]

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
63	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER												
631		Loswal	10	30	50			30		50		3.1	2	G
6312	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1	2	G
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30		100		3.2	2	G
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN												
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	10	0	50			10		50	D	3.1	2	G
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D	3.1	2	G
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
725		Onderhoud en reparatie computers en kantoormachines	0	0	10			0		10		1	1	P
72	B	Datacentra	0	0	30	C		0		30		2	1	P
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK												
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30		2	1	P
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING												
74701		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D	3.1	1	P
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING												
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:												
9001	B	Rioolgemalen	30	0	10	C		0		30		2	1	P
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven en dergelijke	50	30	50			10		50		3.1	2	G
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50		3.1	2	G
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:												
9002.2	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2	1	G
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1	1	G
9002.2	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2	1	G

SBI-CODE 1993		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30		2	1	G
9002.2	C0	Composteerbedrijven:												
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jaar	100	100	100			10		100		3.2	2	G
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING												
9301.1	A	Wasserijen en linnenverhuur	30	0	50	C		30		50		3.1	2	G
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50		3.1	2	G
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2	1	G

