

**Muldersweg ong.**

*vastgesteld bestemmingsplan Muldersweg ong.*

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Ruimtelijke onderbouwing</b>	<b>12</b>
3.1	Beleidskaders	12
3.2	Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit	17
3.3	Cultuurhistorie en Monumenten	17
3.4	Archeologie	18
3.5	Milieukwaliteitseisen	19
3.6	Leidingen en kabels	22
3.7	Waterhuishouding	22
3.8	Mobiliteit	23
3.9	Welstand	23
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>25</b>
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>
<b>Regels</b>		<b>29</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>31</b>
Artikel 1	Begrippen	31
Artikel 2	Wijze van meten	36
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>37</b>
Artikel 3	Wonen	37
Artikel 4	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1	40
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>42</b>
Artikel 5	Antidubbelregel	42
Artikel 6	Algemene bouwregels	43
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	44
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	45
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	46
Artikel 10	Overige regels	47
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>48</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	48
Artikel 12	Slotregel	49
<b>Bijlagen bij regels</b>		<b>51</b>
Bijlage 1	Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	51

*vastgesteld bestemmingsplan Muldersweg ong.*

# **Toelichting**

*vastgesteld bestemmingsplan Muldersweg ong.*

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### *Aanleiding*

Bij de gemeente Deventer is op 17 maart 2009 een aanvraag herziening bestemmingsplan binnengekomen voor de vestiging van een Rood voor Rood-woning op het perceel Muldersweg ong. in Okkenbroek, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie K, nummer 7 gedeeltelijk. In het kader van de regeling Rood voor Rood worden voormalige agrarische bedrijfs- en/of bijgebouwen gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een bouwkaavel voor een woning gecreëerd.

### *Plangebied*

Het perceel Muldersweg ong. is gelegen tussen de Oerdijk en de Vlessendijk. Het perceel bevindt zich binnen enkele honderden meters ten noorden van het dorp Okkenbroek. In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



Globale ligging plangebied "Muldersweg ong."

### *Planologisch regime*

Voor het bovengenoemde perceel geldt momenteel het bestemmingsplan Buitengebied 1994 (Diepenveen), vastgesteld op 23 juni 1994 en goedgekeurd op 14 februari 1995. Het beoogde bouwplan is in strijd met dit vigerende bestemmingsplan. Het perceel Muldersweg ong. heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische bedrijfsvoering en voor het behoud en de versterking van de aan de betreffende gronden eigen zijnde landschappelijke waarden. Het bouwplan is in strijd met deze bestemmingsbepaling, omdat er niet langer sprake is van agrarische bedrijfsvoering, maar van een woonbestemming ten behoeve van een burgerwoning. Het voorliggend bestemmingsplan beoogt de woonbestemming voor deze kavel juridisch-planologisch mogelijk te maken.

### *Leeswijzer*

Het eerstvolgende hoofdstuk geeft een beschrijving van het plan, de uitgangssituatie op de locatie en het voorgenomen bouwplan. In hoofdstuk 3 volgt de ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor het plan geldende beleidskaders, de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling 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. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de juridische aspecten nader toegelicht. Hoofdstuk 5 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### *Huidige situatie*

Het perceel Muldersweg ong. bevindt zich langs de Muldersweg tussen het perceel Oerdijk 155 en het perceel Muldersweg 1. Het wordt momenteel gebruikt als grasland. Het perceel is niet bebouwd. Het perceel ten westen van het plangebied wordt eveneens gebruikt als grasland. De percelen ten oosten van het plangebied bestaan uit grasland, akkerbouw en een agrarisch bedrijf. Ten noorden van het plangebied is een woning aanwezig. Ten zuiden, aan de Oerdijk 155, bevindt zich een bedrijf met woning waar tevens een molenstomp aanwezig is. Ten oosten wordt het plangebied begrensd door de Muldersweg. Op enige afstand van het plangebied bevindt zich ten zuiden de Oerdijk. Hieronder is een luchtfoto van het perceel aan de Muldersweg ong. weergegeven.



Luchtfoto Luchtfoto bestaande situatie (2010)

### *Toekomstige situatie*

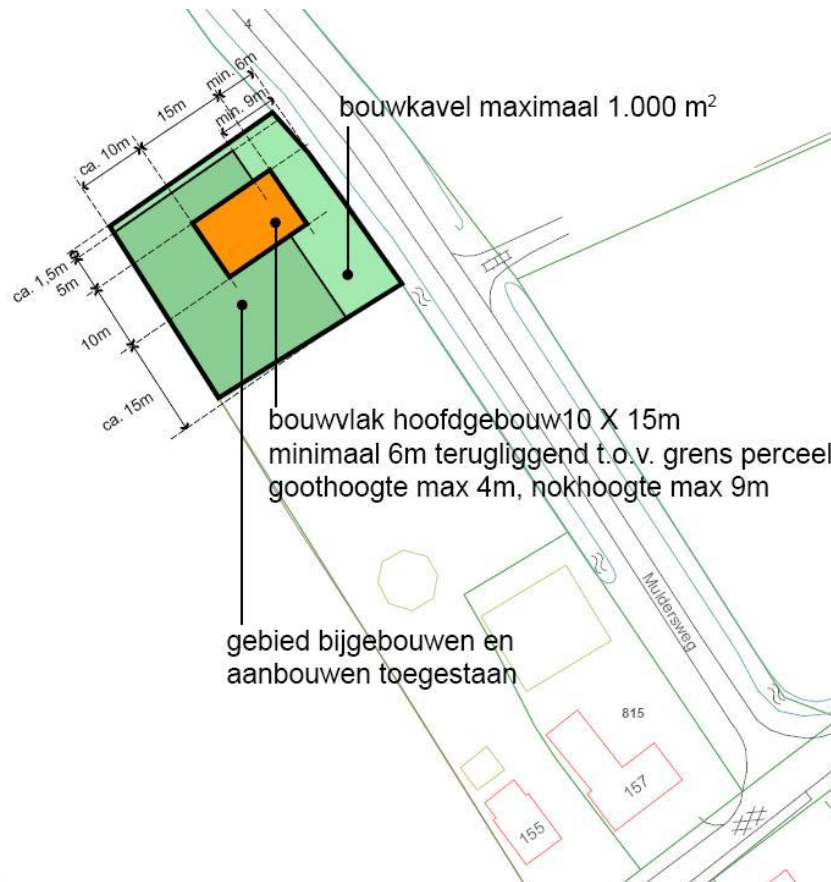
#### *Functioneel*

Het voornemen bestaat om in het kader van de Rood voor Rood-regeling een woning te realiseren. Hiervoor is de sloop vereist van 970 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsbebouwing, gesitueerd aan de Bolinksweg 2a, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie K, nummers 547 en 549. Op het perceel Bolinksweg 2a blijft de woning en één bijgebouw staan, er wordt geen nieuwbouw gerealiseerd. De nieuwbouw is gesitueerd aan de Muldersweg ong. Daar wordt een woning gerealiseerd van maximaal 10 bij 15 meter die minimaal 6 meter uit de voorste perceelsgrens dient te worden gebouwd. Het betreft weliswaar een toevoeging van bebouwing c.q. een woning aan de Muldersweg, maar daar staat tegenover dat geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit door de bedrijfsbeëindiging en sanering van bebouwing op het perceel Bolinksweg 2a. Per saldo is er een afname van bebouwd oppervlakte. Teneinde ook de ruimtelijke kwaliteit op het perceel Muldersweg ong. te waarborgen, is ruime aandacht geschonken aan de erfinrichting. Hieronder wordt daarop nader ingegaan.

#### *Erfinrichting*

De afstand tot de bestaande bebouwing is afgeleid van de afstanden tussen de bestaande volumes. Door de oriëntatie van de woning blijft het zicht vanaf de Muldersweg richting de westelijke gelegen weilanden zoveel mogelijk bestaan. De afstand tot de Muldersweg is voldoende om het totale erf vrij van de Muldersweg te laten liggen (compact erf). Bijgebouwen en aanbouwen zijn toegestaan op een minimale afstand van 9 meter tot aan de Muldersweg. Ook dienen deze bijgebouwen en aanbouwen op 1,5 meter afstand te blijven van de noordelijke perceelsgrens.

De woning is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak (zie oranje vlak in onderstaande figuur). Vrijstaande bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de zone "gebied bijgebouwen en aanbouwen toegestaan" (zie donkergroene vlak in onderstaande figuur). Aan- en uitbouwen die met de woning verbonden zijn, zijn zowel binnen het bouwvlak als binnen de zone "gebied bijgebouwen en aanbouwen toegestaan" toegestaan. Het lichtgroene vlak in onderstaande figuur blijft onbebouwd.



Erfinrichting Muldersweg ong.

## Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

### Inleiding

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

### 3.1 Beleidskaders

#### Rijksbeleid

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

#### Provinciaal beleid

#### Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

#### **Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

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

1. Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Bij de ontwikkeling aan de Muldersweg is sprake van herstructurering. Het gaat om het, op grond van het Rood voor Rood-beleid, mogelijk maken van een woning. Hier staat de sanering van agrarische bebouwing elders tegenover. Per saldo is er een afname van bebouwd oppervlakte.



Gebiedskenmerken Omgevingsvisie provincie Overijssel

2. De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte', zie bovenstaande figuur. Het belangrijkste accent op de visie hier is de ontwikkeling van een mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Dit ontwikkelingsperspectief maakt de ontwikkeling van diverse functies mogelijk, waaronder dus ook wonen.
3. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskenmerkencatalogus de volgende gebiedskenmerken:
  - a. natuurlijke laag: het plangebied ligt op een dekzandvlakte. De bijbehorende ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel

meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door beplanting met natuurlijke soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. De nieuwe inrichting van het perceel aan de Muldersweg ong. vormt geen belemmering voor deze ambitie. De geplande woning sluit aan op bestaande bebouwing, zodat het omliggende landschap zo weinig mogelijk verstoord wordt. De hoofdlijnen van het huidige reliëf worden in stand gehouden;

- b. laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied valt landschappelijk gezien voor de helft binnen het oude hoevenlandschap en de andere helft valt binnen jonge heide- en broekontginningslandschap. Voor het oude hoevenlandschap geldt dat de ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een ontwikkeling wanneer dat mogelijk is. Het onderhavige plan past bij deze ambitie. Dit bestemmingsplan maakt een kleine ontwikkeling mogelijk, terwijl elders agrarische bebouwing gesloopt wordt. De ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Deventer wordt hiermee versterkt. De hoeveelheid rood in de nieuwe situatie vermindert. Voor het jong heide- en broekontginningslandschap geldt dat de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en kenmerkende grote ruimtematen het beeld bepalen. De bouw van een extra woning aan de Muldersweg ong. doet geen afbreuk aan dit beeld. De genoemde lineaire structuren en ontginningslinten blijven gehandhaafd;
- c. stedelijke laag: het plangebied wordt niet aangeduid in de stedelijke laag;
- d. lust- en leisurelaag: het plangebied wordt niet aangeduid in de lust- en leisurelaag.

#### *Conclusie voor het plangebied*

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

#### Omgevingsverordening

Om het beleid dat is verwoord in de Omgevingsvisie door te laten werken is de Omgevingsverordening opgesteld. De Omgevingsverordening is vastgesteld in juli 2009. Meer dan in voorgaande verordeningen is het uitgangspunt van de Omgevingsverordening dat er niet méér geregeld wordt dan nodig is voor het beleid, zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven. Wat elders geregeld wordt - bijvoorbeeld door het Rijk - wordt niet nog eens dubbel geregeld in deze verordening. Daarmee voorkomt de provincie extra regedruk.

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

- de provinciale adviescommissie (regelt instelling, taken en werkwijze van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving);
- gemeentelijke ruimtelijke plannen (geeft instructies aan gemeenteraden over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen);
- grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgroningen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);

- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan Waterschappen);
- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

Voor onderhavig plangebied is meer specifiek de regeling voor gemeentelijke ruimtelijke plannen van belang. Onderhavig bestemmingsplan sluit aan op de Omgevingsverordening. Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, Nationaal Landschap, intrekgebied, grondwaterbeschermingsgebied of dijkkring. Wel zijn er ontwikkelingsperspectieven benoemd. Het plangebied ligt, net als bij de Omgevingsvisie, in 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte' (mixlandschap). Het accent 'veelzijdige gebruiksruimte' heeft betrekking op de doelstelling om in deze gebieden de gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen benadrukken, te versterken. De toevoeging van één woning is passend binnen deze doelstelling. Ook ligt het plangebied in de 'boringsvrije zone diep pakket van Salland' in het kader van de drinkwatervoorziening. Dit vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

#### *Conclusie voor het plangebied*

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening.

#### *Regionaal beleid*

##### Reconstructieplan Salland-Twente

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

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

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

- extensiveringsgebied;
- verwevingsgebied;
- landbouwontwikkelingsgebied.

Het plangebied Muldersweg ong. valt binnen de programmalijnen 'economische vitaliteit' en 'sociale vitaliteit en leefbaarheid' respectievelijk binnen de zone 'verwevingsgebied'. Een verwevingsgebied is gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. De toevoeging van een woning aan de Muldersweg past bij deze doelstelling. De woonfunctie versterkt de economische en sociale vitaliteit en leefbaarheid. De voorgenomen ontwikkeling is conform het Reconstructieplan Salland-Twente.

## *Gemeentelijk beleid*

### Ontwikkelingskader wonen en werken buitengebied Deventer

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

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

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

### Beleidsnota Beroep en Bedrijf aan huis

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

In de nieuwere bestemmingsplannen en ook in de toekomstige bestemmingsplannen wordt wel rekening gehouden met de wens om helderheid te bieden aan de mogelijkheden van beroep en bedrijf aan huis. Daartoe wordt een eenduidige definitie gehanteerd:

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

Deze definitie is opgenomen in artikel 1 van de planregels van dit bestemmingsplan. Ook in artikel 3 (de bestemmingsregels voor Wonen) is het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis geregeld.



### 3.2 Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit

In de vorige paragraaf is aangegeven dat de nadruk gelegd wordt op ruimtelijke kwaliteit. Het beleid kent geen strikte voorschriften meer met betrekking tot welke functie op welke plek moet plaatsvinden. Het beleid biedt ruimte aan economische dynamiek, zolang deze de ruimtelijke kwaliteit bevordert. Om deze sturingsfilosofie te waarborgen heeft de provincie in de Omgevingsverordening opgenomen dat in het bestemmingsplan dient te worden onderbouwd op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5). In deze paragraaf wordt daarop nader ingegaan.

Bij de keuze om een deel van de bestaande opstallen op het perceel Bolinksweg 2a te slopen en een nieuwe compensatiekavel op de locatie aan de Muldersweg ong. te realiseren, is rekening gehouden met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In de toekomstige situatie is sprake van een afname van bebouwing. Ook is weloverwogen omgegaan met de plaatsing van de bebouwing op het nieuwe perceel.

Het dorp Okkenbroek wordt gekenmerkt met gaten in de bebouwing op de Oerdijk. Hierdoor ontstaan zichtrelaties met het achterliggende agrarische landschap. De gaten worden groter naarmate men verder van de kern van Okkenbroek af komt. De bebouwing bestaat dan uit clusters. Het perceel ligt in het overgangsgebied tussen "gesloten stedelijkheid van dorp met gaten" en "open landschap met clusters".

Besloten is aan te sluiten bij de kern en daarmee het dorp met één perceel uit te breiden. De openheid aan de Muldersweg blijft daarmee in tact. Tevens blijft de karakteristieke vrije ligging van de boerderij aan de Muldersweg 1 gehandhaafd. Een goede afronding aan de noordzijde is noodzakelijk. Ook de molenbiotop van de molenstomp aan Oerdijk 155 wordt niet verder aangetast. De aantasting van deze molenbiotop was reeds ontstaan door de aanwezigheid van bebouwing en erfbeplanting van de boerderij aan de Muldersweg 1, door de grote bomen langs de westelijke weilanden en doordat er alleen nog een molenstomp aanwezig is aan de Muldersweg.

### 3.3 Cultuurhistorie en Monumenten

#### *De geschiedenis van het (plan)gebied*

De geschiedenis van dit perceel staat in relatie tot de stichting van het dorp Okkenbroek in de negentiende eeuw en de daarmee samenhangende stichting van de boerderij Muldersweg 1 (Mariahoeve, daarmee genoemd naar de vrouw van de toenmalige dominee), waarvan het land een onderdeel vormde. Later is het perceel, al dan niet na het opheffen van de agrarische functie van de boerderij, door ruilverkaveling of verkoop bij een ander boerenbedrijf, aan de Oerdijk 153, gekomen. Zoals ook in de vorige paragraaf vermeld is, wordt de molenbiotop (Oerdijk 155) niet verder aangetast door de bouw van een woning aan de Muldersweg ong. De molenbiotop was reeds aangetast.

#### *Rijks- en gemeentelijke monumenten*

Er bevinden zich geen monumenten op of nabij het perceel. Er is een beschermd dorpsgezicht in de buurt aanwezig, te weten beschermd dorpsgezicht Okkenbroek. Het plangebied valt daar niet onder.

### *Advies*

De boerderij Muldersweg 1 heeft een karakteristieke vrije ligging, die op verschillende plaatsen vanaf de Oerdijk en de Muldersweg te zien is. De achterzijde van de toekomstige erven is te zien tussen de woonpercelen aan de Oerdijk door. De openheid van dit deel van het dorp is van groot belang van de beleving van het daar eveneens aan de Oerdijk aanwezige beschermd gezicht. Hoewel er geen concreet juridische bescherming is van de genoemde strook aan de Muldersweg, is het van groot cultuurhistorisch belang dat deze openheid en vrije ligging van de Mariahoeve gehandhaafd blijven. Bij de planvorming van de woning aan de Muldersweg ong. is hier rekening mee gehouden.

### *Conclusie*

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen belemmeringen. Er wordt voldaan aan het cultuurhistorisch advies. Er zijn geen monumenten in of nabij het plangebied aanwezig en het plangebied ligt niet in een beschermd dorpsgezicht. Er is geen verdere aantasting van de molenbiotop (Oerdijk 155).

## **3.4 Archeologie**

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

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

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

### *Prehistorie*

Er zijn in het bestemmingsplangebied geen vondsten of archeologische vindplaatsen uit de prehistorie bekend. Wel is het gebied relatief hoog gelegen. Op vergelijkbare locaties elders in Deventer zijn vindplaatsen uit alle perioden tussen het mesolithicum en de (laat) Romeinse tijd

aangetroffen. Ook in dit bestemmingsplangebied moet dus rekening worden gehouden met vindplaatsen uit de prehistorie en de vroege middeleeuwen.

### *Middeleeuwen*

Er zijn in het bestemmingsplangebied geen vondsten of archeologische vindplaatsen uit de middeleeuwen bekend. Dit betekent niet dat er met zekerheid geen middeleeuwse vondsten of vindplaatsen aangetroffen kunnen worden.

### *Nieuwe tijd*

In het bestemmingsplangebied zelf zijn geen vondsten of archeologische vindplaatsen uit de nieuwe tijd bekend. Dit betekent niet dat er met zekerheid geen vondsten of vindplaatsen uit de nieuwe tijd aangetroffen kunnen worden.

### *Verwachting, selectie*

Het bestemmingsplangebied ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In het bestemmingsplangebied zijn geen archeologische vondsten of vindplaatsen bekend. Alle gebieden die op basis van de verwachtingskaart een hoge en middelhoge verwachting hebben, dienen in het bestemmingsplan opgenomen te worden met de dubbelbestemming archeologische verwachting. In dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1' opgenomen voor het gehele plangebied.

### *Onderzoek*

In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen moet archeologisch onderzoek worden gedaan. Hierin moet aangetoond worden dat de archeologische waarde van het plangebied in voldoende mate wordt vastgesteld.

## **3.5 Milieukwaliteitseisen**

### *Beleid*

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

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

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

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

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

### *Bedrijven en milieuzonering*

Het oprichten van een woning is niet vergunningsplichtig in de zin van de Wet milieubeheer. In relatie tot vergunde rechten van omliggende veehouderijen kan qua geurwetgeving gemeld worden dat ingevolge artikel 14, lid 2 onder c van de Wet geurhinder en veehouderij, voor nieuwe woningen die in het kader van Rood voor Rood-regeling worden opgericht een minimale afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom en 100 meter binnen de bebouwde kom in acht genomen moet worden ten opzichte van agrarische bedrijven van derden. Binnen 100 meter van het plangebied bevinden zich een melkrundvee bedrijf (Oerdijk 153) en een bedrijf dat dieren prepareert (Oerdijk 157). Het melkrundveebedrijf wordt reeds beperkt in zijn uitbreidingsmogelijkheden door bestaande woningen aan de Oerdijk. De vergunde rechten worden bepaald door bestaande woningen die dicht op de veehouderij

zijn gelegen.

Het bedrijf aan de Oerdijk 157 is in het vergunningensysteem van de gemeente benoemd als een categorie 3 bedrijf met een richtafstand volgens de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering van 50 meter. Er zijn geen (geur) klachten over dit bedrijf bekend bij de gemeente. De nieuwe woning wordt op meer dan 50 meter afstand opgericht van het bedrijf aan de Oerdijk 157. Ook voor dit bedrijf is een bestaande woning aan de Oerdijk maatgevend voor zijn vergunde rechten. De nieuwe woning vormt vanuit geuroptiek geen extra belemmering van vergunde rechten van omliggende bedrijven.

#### *Geluid*

Het aangevraagde bouwwerk is geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder. De woning is gelegen binnen de zone van de Muldersweg en de Oerdijk. Er wordt met de berekende gevelbelasting van 41 dB (inclusief de aftrek zoals bepaald in art 110g Wet geluidhinder), bij opbouw van de gevel conform de minimum eisen aan de gevelwering van 20 dB conform het Bouwbesluit 2003, voldaan aan het wettelijk toegestane binnenniveau. Het vaststellen van een hogere grenswaarde door het college van b&w is niet noodzakelijk.

Het bouwplan kan uit akoestisch oogpunt zonder aanvullingen doorgang vinden.

In het kader van de Wet milieubeheer geldt het volgende. De geplande woning aan de Muldersweg ong. bevindt zich nabij twee bedrijven. Er is beoordeeld of deze nieuwe woning beperkend is voor de geluidsruimte van deze bedrijven.

#### Melkrundveehouderij, Oerdijk 153

In april 2010 heeft het bedrijf een melding besluit landbouw gedaan. Eerder was het bedrijf vergunningsplichtig. De geluidsvoorschriften uit het besluit Landbouw hebben enkel betrekking op vast opgestelde installaties. Voor zover dergelijke installaties aanwezig zijn, bevinden deze zich in, tussen en aan de voorzijde van de bedrijfsgebouwen. De nieuwe woning is gepland op een afstand van circa 80 meter van de eerste bebouwing van de inrichting. De woningen aan de Oerdijk liggen op een kleinere afstand van de bebouwing van de melkveehouderij. Het is daarom aannemelijk dat de bestaande woningen meer beperkend zijn voor de inrichting dan de nieuwe woning.

#### Dierenpreparateur The Centipede, Oerdijk 157

In 2006 is voor de inrichting een revisievergunning verleend. Uit de aanvraag bij deze vergunning blijkt dat de geluidsbronnen bestaan uit twee ventilatoren, een koelinstallatie en rijbewegingen van personenauto's. De nieuwe woning is gepland op een afstand van meer dan 50 meter van het bedrijfspand. Gezien de aard van de geluidsbronnen wordt verwacht dat de inrichting ter plaatse van de nieuwe woning kan voldoen aan de geluidsvoorschriften uit de vergunning. De woningen aan de Oerdijk liggen op een kleinere afstand van het bedrijfspand. Het is daarom aannemelijk dat deze bestaande woningen meer beperkend zijn voor de inrichting dan de nieuwe woning.

De geluidsbelasting van de te bestemmen nieuwe woning naar de omgeving toe is geen aandachtspunt in het kader van de Wet milieubeheer.

#### *Bodemkwaliteit*

Op basis van het historisch bodembestand blijkt dat op de locatie geen voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten zijn uitgevoerd. In februari 2008 is ter plaatse van het geplande bouwblok een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Hunneman Milieu-Advies (projectnummer 2008112). De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn:

- zintuiglijk zijn op of in de bodem geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een verontreiniging;
- in de boven- en ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de AW2000;
- in het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan chroom 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.

Op basis van de resultaten van het onderzoek bestaat er geen vermoeden voor de aanwezigheid van een geval van ernstige verontreiniging. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de locatie geschikt is voor de toekomstige functie wonen met tuin.

Op basis van de resultaten van het onderzoek bestaat er, vanuit bodemhygiënisch oogpunt, geen bezwaar voor de geplande nieuwbouw van een woonhuis op de locatie.

#### *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de wijzigingswet van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) werktitel 'Wet luchtkwaliteit' (Stb. 2007, 414), in werking getreden (Stb.

2007, 434). De grenswaarden voor lucht zijn niet gewijzigd, wel het moment wanneer getoetst moet worden aan deze normen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Volgens de Regeling en het Besluit niet in betekenende mate is vastgesteld dat woningbouwplannen voor minder dan 1500 woningen 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening toch iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan en dat deze enkele woning geen overschrijding veroorzaakt. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

#### *Externe veiligheid*

Er zijn geen relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984' in of nabij het plangebied gelegen. Om die reden vormt het aspect externe veiligheid voor dit plan geen belemmering.

#### *Ecologie*

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en Faunawet relevant. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in geheel Nederland. Het plangebied wordt intensief gebruikt als engels raaigrasweide. Hier zijn geen beschermde soorten aanwezig of te verwachten. Ook uit bestaande databanken zijn geen beschermde soorten bekend. Uitgangspunt is dat de bestaande bomen langs de rand van het perceel gehandhaafd blijven. Er worden geen schadelijke handelingen ten aanzien van zwaar beschermde planten of dieren verwacht. Er hoeft dan ook geen quickscan natuurtoets te worden uitgevoerd.

### 3.6 Leidingen en kabels

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

### 3.7 Waterhuishouding

#### *Watertoets*

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

#### *Relevant beleid*

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijke niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan van belang.

#### *Invloed op de waterhuishouding*

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m<sup>2</sup>. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

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

Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies. Het rioleringsstelsel grenzend aan het plangebied bestaat uit een drukrioleringsstelsel met een beperkte capaciteit waarop alleen huishoudelijk afvalwater mag worden aangesloten. Op het drukrioleringsstelsel mag geen drainage of regenwater worden aangesloten, omdat het rioleringsstelsel daar niet op is berekend.

### *Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater*

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

### *Watertoetsproces*

Het Waterschap Groot Salland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland heeft daarom een positief wateradvies gegeven.

## **3.8**

### **Mobiliteit**

#### *Bereikbaarheid*

Het buitengebied van Deventer is grotendeels ingericht als 60-km gebied. Het perceel Muldersweg ong. wordt via een nieuw aan te leggen erftoegangsweg op de Muldersweg ontsloten. Via de Muldersweg en de Vlessendijk is de N332 eenvoudig te bereiken en via de Oerdijk is de N348 bereikbaar. Het centrum van Deventer ligt op circa 12 km van het perceel. Door de realisatie van één woning op het perceel neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel naar verwachting nauwelijks toe. Dit leidt niet tot problemen op het omliggende wegennet.

#### *Parkeren*

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

## **3.9**

### **Welstand**

Sinds 1 juli 2004 is het niet meer mogelijk, zonder vooraf bekend gemaakte criteria, welstandseisen aan bouwplannen te stellen. De gemeente Deventer heeft deze criteria vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Deventer. De nota is een beheers- en verbeteringsinstrument voor de uiterlijke verschijningsvorm in bestaande gebieden. Er is onderscheid in vier soorten criteria: de algemene welstandscriteria, de gebiedscriteria, de criteria voor bepaalde typen bouwwerken en de objectcriteria. Hoe er naar de plannen gekeken wordt, hangt af van de waarde die aan het gebied, gebouw of object wordt gehecht. De gemeente hanteert hierin een viertal niveaus, namelijk:

- niveau 1, bijzondere toetsing: de gemeente wil de bijzondere kwaliteiten van het gebied behouden en/of verbeteren, ofwel een gebied met een bijzondere kwaliteit realiseren;

- niveau 2, reguliere toetsing: deze toetsing beoogt handhaving en continuering van de huidige kwaliteit van het gebied;
- niveau 3, soepele toetsing: deze toetsing beoogt de basiskwaliteit van het gebied te behouden;
- niveau 4, welstandsvrij: er worden geen eisen gesteld.

Het perceel Mulderweg ong. is gelegen in welstandsniveau 2. Het beoordelingskader is 'Landelijk gebied: Enken- en kampenlandschap. Het criterium is dat nieuwe objecten in overeenstemming zijn met de omgeving en dat wijzigingen en toevoegingen overeenkomstig het bestaande gebouw en passend bij de traditie en de eigen bouwperiode uitgevoerd worden.



## Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten

### *Planopzet*

Dit bestemmingsplan bestaat uit een analoge en digitale verbeelding, planregels en een toelichting. De digitale verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindendegedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de analoge en digitale verbeelding zijn de (dubbel)bestemmingen en aanduidingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld die zijn opgenomen in de planregels.

### *De planregels*

De opzet van de planregels is zodanig dat is aangesloten op de nieuwe wettelijke regelingen, de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Dit heeft een aantal consequenties.

De inleidende regels bestaan uit de begrippen (Artikel 1) en de wijze van meten (Artikel 2). De inleidende regels zijn gedeeltelijk gestandaardiseerd. Het betreft begrippen die nagenoeg in elk bestemmingsplan voorkomen en technische zaken die heel goed in het hele land op dezelfde manier geregeld kunnen worden. Beide komen de leesbaarheid en consequente toepassing van de planregels ten goede. Niet alleen de begrippen en de wijze van meten zijn met de invoering van de SVBP 2008 (gedeeltelijk) gestandaardiseerd, ook de opbouw van de planregels bij de bestemmingen is voor elke bestemming hetzelfde. Voor zover van toepassing bestaan de planregels van dit bestemmingplan uit de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

### *Enkelbestemmingen*

#### Artikel 3 Wonen

De bestemming wonen is bedoeld voor één woning, incl. beroepen en bedrijven aan huis en bed & breakfast. Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels gegeven. Hiervan kan bij een omgevingsvergunning voor bouwen worden afgeweken. Daarnaast geldt een aantal specifieke gebruiksregels.

### *Dubbelbestemmingen*

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

In voorliggend bestemmingsplan is de volgende dubbelbestemming van toepassing:

#### Artikel 4 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1

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

#### *Algemene regels en overgangs- en slotregels*

Naast specifieke planregels bevat het bestemmingsplan ook een aantal algemene en aanvullende regels (artikel 5 t/m 12) die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze planregels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk. Met de invoering van het nieuwe Bro en de SVBP 2008 zijn ook deze regels gedeeltelijk gestandaardiseerd. In artikel 3.2.4 respectievelijk artikel 3.2.1 van het Bro zijn standaard regels opgenomen met betrekking tot de antidubbelregel en het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze regels zijn in onderhavig bestemmingsplan integraal overgenomen. Op grond van de SVBP 2008 is ook de slotregel waarin de benaming van het bestemmingsplan staat vermeld gestandaardiseerd.

#### *De toelichting*

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

## Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid

### *Economische uitvoerbaarheid*

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

Voor de gemeente Deventer zijn aan de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. De ontwikkeling die door dit plan wordt mogelijk gemaakt betreft een particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het project worden door de initiatiefnemer gedragen. De enige kosten voor de gemeente Deventer zijn de begrote kosten voor de planvorming. Deze kosten kunnen worden doorberekend op grond van de Legesverordening. Voor het bouwplan hoeft geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro jo artikel 6.2.1. Bro te worden vastgesteld.

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

### *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan zijn betrokken. In het kader van de planvorming van Muldersweg ong. zijn gesprekken gevoerd met omwonenden en is het voornemen voor de bestemmingsplanwijziging gepubliceerd. Er is geen gelegenheid tot inspraak geboden. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

Na de ondertekening van de Rood voor Rood-overeenkomst zijn er begin 2008 gesprekken gevoerd met een aantal direct omwonenden. Er is onder andere gepraat over de locatiekeuze, de inhoud van de woning en de inspraakmogelijkheden. De omwonenden hebben met name bezwaren geuit met betrekking tot de beperking van hun uitzicht en van de ontwikkelingen omtrent de molenstomp aan Oerdijk 155. Er is nagedacht over mogelijke alternatieve locaties, maar uit de gesprekken met de omwonenden is gebleken dat deze locaties eveneens op bezwaren met betrekking tot uitzicht en (milieu)hinder stuiten. Daarom is besloten om de gekozen locatie (c.q. onderhavig plangebied) te handhaven. Deze locatie is in het kader van de Rood voor Rood-overeenkomst landschappelijk en stedenbouwkundig het meest geschikt bevonden. Bovendien is verdere aantasting van de molenbiotop niet aan de orde, omdat de aantasting reeds ontstaan is door de aanwezigheid van bebouwing en erfbeplanting van de boerderij aan de Muldersweg 1, door de grote bomen langs de westelijke weilanden en doordat er alleen nog een molenstomp aanwezig is aan de Muldersweg.

In 2009 is het voornemen voor deze bestemmingsplanwijziging gepubliceerd. Daarop is bezwaar gemaakt door een direct omwonende. Het bezwaar luidde dat er nog geen concreet bouwplan aan het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan ten grondslag ligt. Als er zich geen gegadigde aandient, dan is er sprake van onrechtmatig wijzigen van de bestemming. Dit bezwaar levert echter geen grond om van de bestemmingsplanprocedure af te zien. De Rood voor Rood-overeenkomst is voldoende rechtmatige aanleiding voor de bestemmingsplanwijziging. Een concreet bouwplan is in dit stadium nog niet nodig. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal een bouwaanvraag voor het perceel Muldersweg ong. aan het bestemmingsplan en de welstandsnota worden getoetst.

Voor dit bestemmingsplan is geen inspraak gehouden. Het plan is conform het vastgesteld ruimtelijk beleid omtrent Rood voor Rood. Wel heeft een aantal direct omwonenden bezwaar, maar dit wordt niet dermate zwaarwegend geacht om af te zien van de bestemmingsplanprocedure. Deze overwegingen hebben ertoe geleid dat geen inspraakmogelijkheden op dit bestemmingsplan gegeven zijn. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan. Dit is immers wettelijk bepaald.

#### *Vooroverleg*

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

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

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

Ook wordt de waterhuishouding in het gebied niet beïnvloed door voorliggende planherziening. Het rioolstelsel ter plaatse heeft voldoende capaciteit en infiltratie van hemelwater in de bodem is mogelijk. Het waterschap heeft geen bezwaar tegen dit plan. Om die reden heeft er ook geen vooroverleg met het Waterschap plaatsgevonden.

# **Regels**

*vastgesteld bestemmingsplan Muldersweg ong.*

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 *plan*

het bestemmingsplan Muldersweg ong. van de gemeente Deventer.

#### 1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P244-VG01 met de bijbehorende regels en bijlage.

#### 1.3 *aanduiding*

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

#### 1.4 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.5 *aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw*

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

#### 1.6 *archeologisch onderzoek*

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

#### 1.7 *archeologische waarde*

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

**1.8            *bebouwing***

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

**1.9            *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.

**1.10          *beroep of bedrijf aan huis***

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

**1.11          *bestemmingsgrens***

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.12          *bestemmingsvlak***

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.13          *bouwen***

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

**1.14          *bouwgrens***

de grens van een bouwvlak.

**1.15          *bouwperceel***

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



**1.16** ***bouwperceelsgrens***

de grens van een bouwperceel.

**1.17** ***bouwvlak***

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

**1.18** ***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.

**1.19** ***bijgebouw***

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

**1.20** ***detailhandel***

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

**1.21** ***gebouw***

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

**1.22** ***hoofdgebouw***

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

**1.23** ***landschappelijke inpassing***

de situering van de ontwikkeling waarbij rekening gehouden wordt met de landschappelijke kenmerken van de nabije omgeving.

**1.24 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.

**1.25 nutsvoorzieningen**

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

**1.26 overkapping**

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

**1.27 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.

**1.28 peil**

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

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

**1.29 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.

**1.30 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.

**1.31**

***woning***

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

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 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.

### **2.2 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 hoogte van een windturbine**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

### **2.5 inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.6 oppervlakte van een bouwwerk**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. in tegenstelling tot het bepaalde in lid 3.2 onder a mogen bijgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd worden;
- c. in tegenstelling tot het bepaalde in lid 3.2 onder a mogen aan- en uitbouwen tevens ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd worden;
- d. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling
woningen (inclusief aan- en uitbouwen)	1	750 m <sup>3</sup>		4,5 m	9 m	20°/55°
bijgebouwen en overkappingen			100 m <sup>2</sup>	3 m	6 m	
verlichting ten behoeve van paardenbakken					8 m	
windturbine	1				15 m	
erf- of terreinafscheidingen:						
- voor de voorgevelrooilijn					1 m	
- overige plaatsen					2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m	

### **3.3 Afwijking van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 teneinde het maximumoppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m<sup>2</sup> als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

- a. paardenbakken buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' zijn niet toegestaan;

#### *Beroepen en bedrijven aan huis*

- b. gebruik van (ruimten binnen) gebouwen ten behoeve van een kleinschalig beroep of bedrijf aan huis wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
  2. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieu-categorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
  3. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
  4. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  5. er mag in het kader van kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis geen horeca plaatsvinden;
  6. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
  7. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

#### *Bed & breakfast*

- c. gebruik van ruimten binnen een woning (hoofdgebouw incl. aan- en uitbouwen) ten behoeve van bed & breakfast wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid functioneert niet als zelfstandige wooneenheid (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet

- toegestaan);
2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
  3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de bed & breakfast bedraagt niet meer dan 4.

## **Artikel 4 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **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 bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
  3. het bepaalde in lid 4.2 onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
    - 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 Vergunningplicht**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> uit te voeren:

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



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

Het verbod zoals in lid 4.3.1 bedoeld 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. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### 4.3.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

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

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

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 5      Antidubbeltelregel**

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

## **Artikel 6    Algemene bouwregels**

### **6.1            *Overschrijding bouwgrenzen***

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

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

## **Artikel 7    Algemene gebruiksregels**

### **7.1            *Strijdig gebruik***

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

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

## **Artikel 8      Algemene afwijkingsregels**

### **8.1              *Mantelzorg***

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 onder a ten behoeve van het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

- a. een afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte wordt bewoond door de mantelzorgbehoevende(n);
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische bedrijven);
- d. de afhankelijke woonruimte voldoet aan de regels inzake bijgebouwen, met dien verstande dat de oppervlakte ten dienste van mantelzorg niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. gebruik wordt gemaakt van het dichtst bij de hoofdwoning gelegen bijgebouw, tenzij op grond van doelmatigheidsmotieven een ander op het perceel gelegen bijgebouw meer geschikt is;
- f. de afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit;
- g. in aanvulling op de omgevingsvergunning wordt een overeenkomst tussen de gemeente en de betrokkenen gesloten waarbij de tijdelijkheid van de situatie verzekerd is;
- h. een verzoek om omgevingsvergunning wordt voorgelegd aan een deskundige met de vraag of aan het bepaalde in lid 8.1 onder a wordt voldaan.

## **Artikel 9 Algemene wijzigingsregels**

### **9.1 Waarde - Archeologie**

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

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

## **Artikel 10 Overige regels**

### **10.1 *Werking wettelijke regelingen***

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  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 lid 11.1, onder a, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 onder a met maximaal 10%;
- c. het onder lid 11.1 onder a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.2 *Overgangsrecht gebruik*

- 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 lid 11.2 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 lid 11.2 onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. lid 11.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.



**Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Muldersweg ong.'.

*vastgesteld bestemmingsplan Muldersweg ong.*

## **Bijlagen bij regels**

### **Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis**