

Oosterhuisweg 7

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing	15
3.1 Beleidskaders	15
3.2 Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit	19
3.3 Cultuurhistorie en Monumenten	20
3.4 Archeologie	22
3.5 Milieukwaliteitseisen	23
3.6 Leidingen en kabels	26
3.7 Waterhuishouding	26
3.8 Mobiliteit	26
3.9 Welstand	26
Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten	29
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	31
Regels	33
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	35
Artikel 1 Begrippen	35
Artikel 2 Wijze van meten	41
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	43
Artikel 3 Wonen	43
Artikel 4 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1	45
Artikel 5 Waarde - Landschapswaarden-1	47
Hoofdstuk 3 Algemene regels	49
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	49
Artikel 7 Algemene bouwregels	50
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	51
Artikel 9 Overige regels	52
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	53
Artikel 10 Overgangsrecht	53
Artikel 11 Slotregel	54

Bijlagen bij de regels	55
Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	55

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

Bij de gemeente Deventer is op 26 april 2010 een aanvraag om een herziening bestemmingsplan binnengekomen voor het creëren van wooneenheden in de bestaande karakteristieke boerderij op het perceel Oosterhuisweg 7 te Okkenbroek, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie K, nummer 746. In het kader van het VAB-beleid (beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen) wordt de monumentale boerderij met bijbehorende monumentale schuur door middel van een bestemmingsplanwijziging aangemerkt als woning. De boerderij wordt geschikt gemaakt voor twee woningen en de schuur wordt omgevormd tot één woning.

Plangebied

Het perceel Oosterhuisweg 7 ligt aan de westkant van de Oosterhuisweg. Het perceel bevindt zich circa 1 km ten zuiden van het dorp Okkenbroek.

In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven ter hoogte van de rode cirkel.



Globale ligging plangebied "Oosterhuisweg 7"

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 plan is in strijd met dit vigerende bestemmingsplan. Het perceel heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming 'woondoeleinden'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken,

tuinen en verhardingen. Op basis van de voorschriften mag op het perceel één woning aanwezig zijn en mogen de bijgebouwen niet gebruikt worden om in te wonen. Het onderhavige plan voor functiewijziging van een monumentale schuur tot een woning en het realiseren van één extra woning in het monumentale hoofdgebouw, is in strijd met deze bestemmingsbepaling, omdat er na realisatie van de beoogde functiewijziging sprake is van een drietal woningen in het plangebied.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt één extra woning in het bestaande hoofdgebouw en de toekenning van een woonfunctie aan de karakteristieke schuur juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Leeswijzer

Het eerstvolgende hoofdstuk geeft een planbeschrijving, de uitgangssituatie op de locatie en het voorgenomen inrichtingsplan. 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 bodem, water en de milieuhygiënische aspecten. Op basis van deze aspecten wordt in dit hoofdstuk onderbouwd waarom de voorgenomen ontwikkeling acceptabel is. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de planopzet en juridische aspecten nader toegelicht. Hoofdstuk 5 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

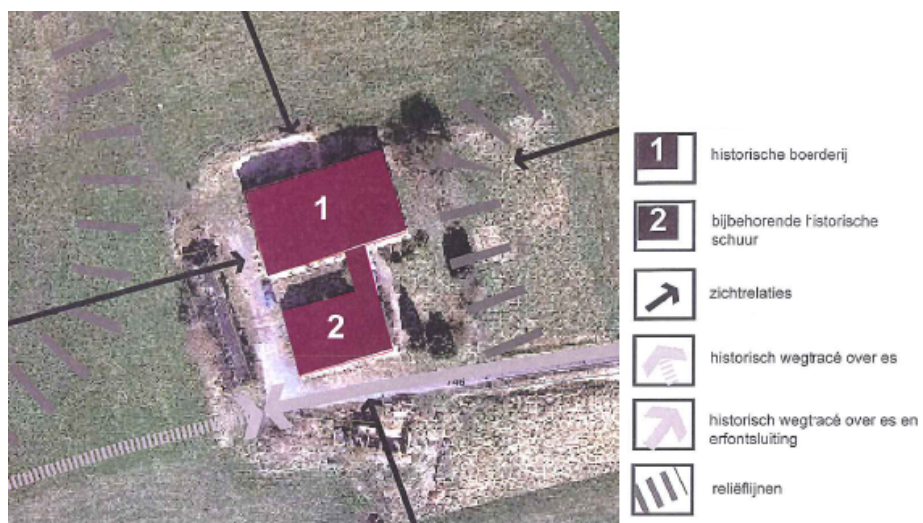
Huidige situatie

De locatie Oosterhuisweg 7 te Okkenbroek ligt in het buitengebied van de gemeente Deventer ten zuiden van Okkenbroek en ten noordoosten van Lettele. De locatie maakt onderdeel uit van de Borgelinkshoek, een dekzandlaagte met een nat karakter. Het landschap wordt gekarakteriseerd door lanen met open ruimtes. Het perceel is gesitueerd aan een oude esrand. De omliggende percelen zijn in gebruik als agrarische grond (overwegend weiland). Hieronder is een luchtfoto van het perceel aan de Oosterhuisweg 7 weergegeven.



Luchtfoto bestaande situatie

De boerderij wordt vanaf de Oosterhuisweg via een oorspronkelijke weg (die vroeger over de es liep) ontsloten. De boerderij en de schuur liggen aan de noordzijde van deze weg en zijn met elkaar verbonden. Het woongedeelte van de boerderij is gesitueerd richting de Oosterhuisweg. De deel en de schuur zijn met de deuren gericht op de es, zoals dit van oorsprong gebruikelijk was. De boerderij en schuur zijn aangewezen als gemeentelijk monument en bevinden zich respectievelijk in een redelijke en slechte staat van onderhoud. Onderstaande kaart en afbeeldingen geven de bebouwing in de huidige situatie weer.



Kaart bebouwing bestaande situatie



Voorgevels

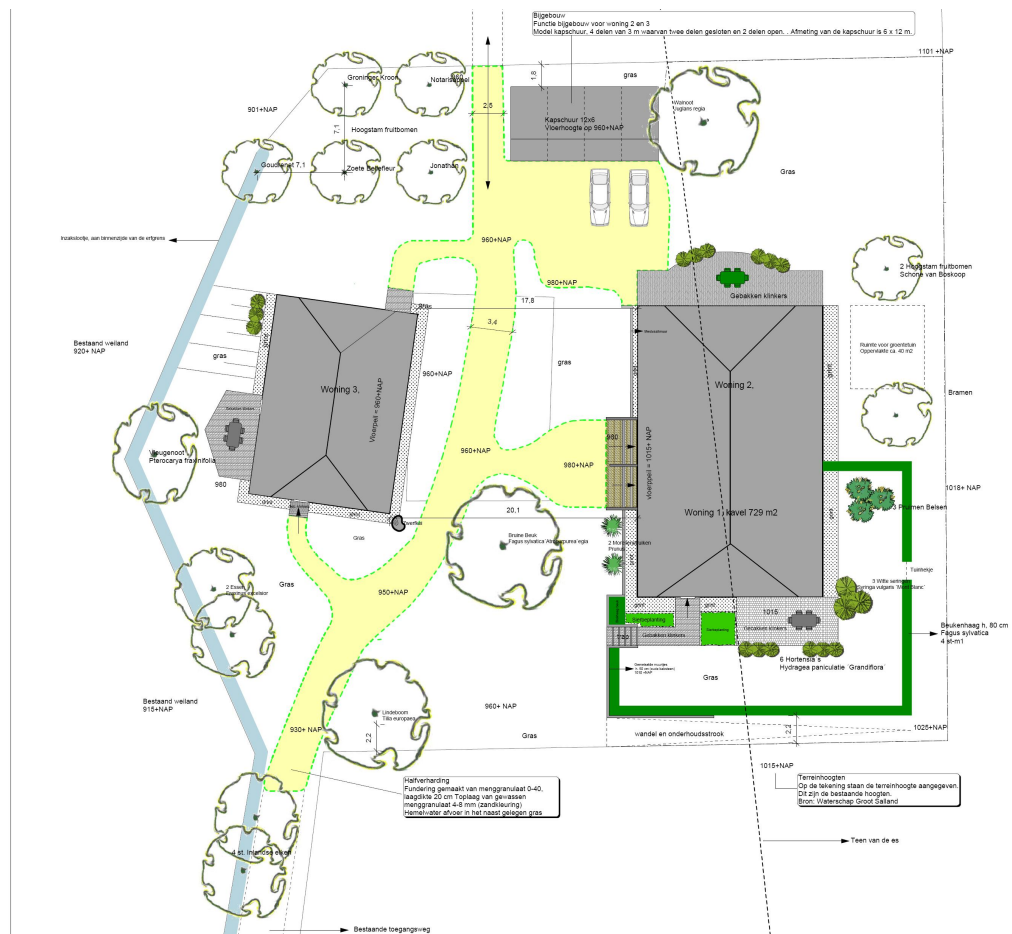


Achtergevels

Toekomstige situatie

Het plan is om de boerderij te renoveren aan de buitenzijde en om de binnenzijde geschikt te maken voor een extra woning (twee wooneenheden in totaal). Het plan bestaat er tevens uit de huidige schuur zorgvuldig te slopen en enkele meters in zuidelijke richting weer op te bouwen. Deze zal vervolgens als woning gebruikt worden. In het hele plangebied komen drie wooneenheden.

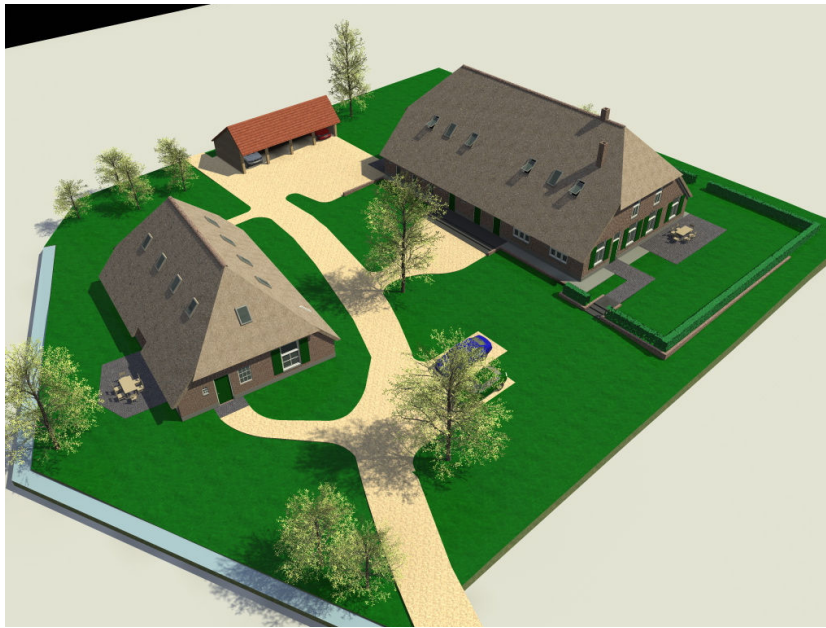
In onderstaande afbeelding is de erfinrichting weergegeven.



Erfinrichting Oosterhuisweg 7

Stedenbouwkundig

In de planvorming is uitgegaan van het zoveel mogelijk intact laten van de buitenzijde van de gebouwen. Ondanks dat het aantal wooneenheden ten opzichte van de bestaande situatie wordt vergroot, zal dit vanaf de buitenzijde nauwelijks waarneembaar zijn. De nieuwe toegangen zitten namelijk aan de kant van het middengebied (erf). Door meer ruimte te creëren tussen de gebouwen ontstaat er voldoende ruimte om het achterhuis en de schuur goed te ontsluiten. De historische weg tussen de gebouwen wordt hierdoor weer in ere hersteld. In deze situering van de gebouwen om het middenterrein worden de auto's aan het zicht onttrokken. In de onderstaande afbeeldingen zijn impressies van de toekomstige situatie opgenomen.



Vooraanzicht in vogelvlucht



Achteraanzicht in vogelvlucht

Bouwkundig

In de bestaande gebouwen worden drie volwaardige woningen gemaakt. De bestaande boerderij wordt gesplitst in twee woningen, waarbij de bestaande gevels (met gevelopeningen) nagenoeg niet wijzigen. In de voorgevel wordt de oude toegangsdeur weer in ere hersteld. In het voorhuis worden de authentieke elementen als de bestaande schouw met naastgelegen kasten zoveel mogelijk in tact gehouden en worden de hoofdlijnen van de oorspronkelijke indeling gehandhaafd.

In de deel wordt de tweede woning gerealiseerd. De staldeuren worden vervangen door kozijnen met glas. De authentieke gebintconstructie blijft gehandhaafd, en waar nodig versterkt, zodat hierop de nieuwe verdiepingsvloeren geplaatst kunnen worden.

In de nieuw op te bouwen schuur wordt de derde wooneenheid gemaakt, met behoud van zijn huidige uitstraling en kenmerken. Dit gebouw wordt zoveel als mogelijk met gebruikneming van de oude materialen hergebouwd.

Tot slot is er één (gezamenlijk) bijgebouw gepland in de vorm van een kapschuur.

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, zoals 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

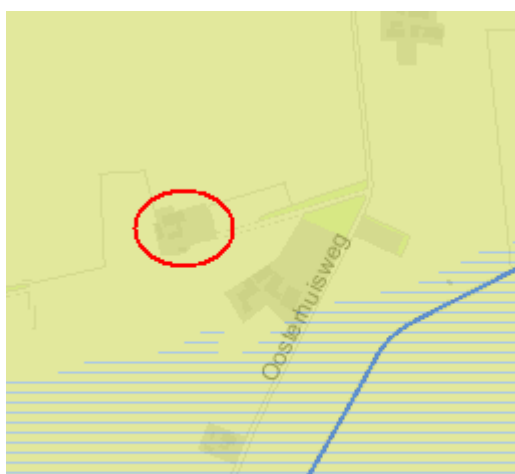


Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

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. Dit is het geval bij de ontwikkeling aan de Oosterhuisweg 7. Het gaat om het, op grond van het VAB-beleid, mogelijk maken van woningen in een monumentale boerderij en monumentale schuur. De bestemmingsplanherziening leidt tot renovatie van deze agrarische bebouwing, waardoor het behoud van deze bebouwing in beginsel veiliggesteld is.



Ontwikkelingsperspectief - Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte: mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede buren

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 buren. 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. Voorliggend plan aan de Oosterhuisweg 7 is daarmee passend binnen dit ontwikkelingsperspectief.
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 (strekking)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 Oosterhuisweg 7 past bij deze ambitie. De ontwikkeling is erop gericht om de huidige situatie te versterken. Bestaande hoogteverschillen op de kavel worden geaccentueerd door keermuren en trappen.

- b. laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied valt landschappelijk gezien binnen het essenlandschap. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen. Bij de planvorming van het plangebied Oosterhuisweg 7 is speciale aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing en de erfinrichting. De beeldbepalende open ruimte tussen de bossen en erven blijft bestaan. Het erf wordt ingericht met bomen en andere beplanting;
- 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 ontwikkeling van de woningen in de karakteristieke bebouwing aan de Oosterhuisweg 7 te Okkenbroek past binnen de Omgevingsvisie Overijssel. Het plan is in overeenstemming met de drie niveaus van het uitvoeringsmodel, (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken.

Omgevingsverordening

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

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

Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is ook toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in deze verordening. Waar mogelijk zijn afwijkmogelijkheden 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 waarvan het plangebied, net als bij de Omgevingsvisie, ligt in 'buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte' (mixlandschap).

Het accent 'veelzijdige gebruikruimte' 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 omzetting van de bebouwing naar een woonfunctie 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 omgevingsverordening verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

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 (VAB) 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. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen vrijkomende agrarische bebouwing binnen of buiten de agrarische sector. Bij karakteristieke gebouwen kan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied gebaat zijn met het in stand houden van de gebouwen.

Deventer kiest voor een actief faciliterende rol bij de uitvoering van de provinciale regelingen. De gemeente toetst de aanvragen en neemt daarnaast 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 realisatie van een tweetal VAB-woningen mogelijk maakt, naast de reeds bestaande woning.

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 zou kunnen 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 de planregels van dit bestemmingsplan. Ook in de bestemmingsregels 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 wordt gelegd op ruimtelijke kwaliteit. Het beleid kent geen strikte voorschriften meer met betrekking tot welke functie op welke plek moet plaatsvinden. Het beleid biedt ruimte aan economische dynamiek, zolang deze de ruimtelijke kwaliteit bevordert.

Om deze sturingsfilosofie te waarborgen heeft de provincie in de Omgevingsverordening opgenomen dat in het bestemmingsplan dient te worden onderbouwd op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5). In deze paragraaf wordt daarop nader ingegaan.

Bij de keuze om de bestaande woning en deel op het perceel Oosterhuisweg 7 te hergebruiken als woning en de verplaatsing van de historische schuur, is rekening gehouden met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Hierbij is weloverwogen omgegaan met de plaatsing van de nieuwe bebouwing op het perceel. Hiertoe is een erfinrichtingsplan en een landschapsplan opgesteld die als basis dienen voor de verbeelding (plankaart) van dit bestemmingsplan.



Landschapsontwikkelingsplan Visiekaart

In het Landschapsontwikkelingsplan Salland (LOP) is het gebied rond de Oosterhuisweg 7 aangewezen als 'dekzandrug' met de aanwezigheid van een escomplex, zie bovenstaande afbeelding. Kenmerkend voor dit landschap is de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen, zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen door essen en open ruimten ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van een besloten tot half open landschap. De historische ensembles die in het gebied voorkomen, zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd.

Enkele landschappelijke karakteristieken zijn:

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

Met name het in stand houden van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf van de essen is van groot belang, evenals het aanbrengen en behouden van kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandwegen, karakteristieke erven en de beeldbepalende open ruimte daartussen.

Het bouwplan heeft rekening gehouden met deze kenmerken en versterkt deze kenmerken. Met de toekomstige situering van de bebouwing, de aan te planten bomen rond het erf, de te herbouwen voormalige schuur tot een woning en de historische weg die over het erf loopt, past het plan van de Oosterhuisweg 7 in het Landschapsontwikkelingsplan Salland.

3.3 Cultuurhistorie en Monumenten

De geschiedenis van het gebied

Tijdens de laatste ijstijd werd het laaggelegen Sallandse dal bedekt met een laag stuifzand, de zogenaamde dekzandafzettingen. De verschillende soorten zand zorgden ervoor dat de laag niet egaal werd verdeeld maar dat er hoogteverschillen optraden. Zo ontstond op de lijn Raalte-Okkenbroek een reeks hoge dekzandruggen. Omdat droge gebieden in deze streken schaars waren, waren deze dekzandruggen het meest geschikt voor menselijke bewoning. Door bemesting werd het land in de loop der eeuwen soms wel een meter hoger. Ongeveer duizend jaar geleden verplaatste de bevolking zich naar de flanken van de dekzandruggen. Zo vinden we het oudste bouwland juist op deze ruggen, ook op deze rug, de Okkenbroeker Enk. Op de kadastrale kaarten (vanaf 1811) is ten zuiden van het kerkdorp Okkenbroek de Okkenbroeker Enk (es) goed herkenbaar. De oudste erven bevinden zich ten zuiden van de enk en worden aangeduid als de Buurtschap.

De geschiedenis van de enk

Op de eerste kadastrale minuut uit het begin van de negentiende eeuw is geen bebouwing te

zien op de enk zelf. Wel lopen er twee wegen, die op het erf Groot Oosterhuis-Krieger kruisen. De eerste weg loopt vanaf de Appenhuizerdijk over het huidige erf via de enk in de richting van het huidige Okkenbroek, de tweede van de Appenhuizerdijk over het huidige erf via de enk naar de 'Grote Brander', een ander aanzienlijk erf ten zuiden van de enk. De Appenhuizerdijk is de oude doorgaande weg die later Oosterhuisweg gaat heten.

Na 1986 verdwijnen de twee wegen grotendeels van de kadastrale kaarten. Van de weg naar de Grote Brander resteert nu nog alleen het tracé van de oprijlaan naar De Krieger.



Kadastrale kaart van 1848

De geschiedenis van de boerderij

In het Stadsarchief vinden we de eerste vermelding van het erf Groot Oosterhuis-Krieger in 1399. Op eerste exacte kaart, de kadastrale kaart van 1848, zien we dat er een boerderij ten zuiden van de oprijlaan ligt. In 1917 verschijnt de schuur aan de andere kant van de oprijlaan. Pas op de kaart van 1934 wordt de huidige situatie zichtbaar: de boerderij ten zuiden van de oprijlaan wordt afgebroken en men herbouwt hem in 1924 aan de andere kant van de oprijlaan naast de schuur.

Het erf op de enk

De Okkenbroeker Enk is een open landbouwgebied, dat een paar meter hoger ligt dan zijn omgeving. De boerderij 'Groot Oosterhuis- Krieger' is de grootste boerderij bij de Okkenbroeker Enk, naast andere erven met grote boerderijen zoals de Keurhorst, de Westerhof, Klein Oosterhuis en de Grote Brander. Deze boerderijen zijn groot en passen goed aan de rand van de enk. Sommige erven hebben nog een agrarische functie en daar heeft een geringe schaalvergroting plaatsgevonden. In vergelijking met de andere boerderijen is het aantal bijgebouwen van de boerderij 'Groot Oosterhuis- Krieger' gering en het erf leeg.

Waardering

Het erf valt op door de fraaie ligging op de flank van de uitgestrekte enk. De boerderij is groot

en indrukwekkend en past met haar maat goed aan de rand van de open enk. De forse boerderij is in detail goed herkenbaar gebleven, maar verkeert deels nog in slechte staat. De gebouwen zijn niet bijzonder oud, maar zeer kenmerkend vanwege hun sobere architectuur en hun oorspronkelijkheid. De boerderij en schuur hebben dezelfde stijlenmerken, waardoor het tweetal meer is dan de som der delen. De fraaie oprijlaan voert vanaf de Oosterhuisweg naar het erf. Omdat het erf iets richting de enk is opgeschoven, heeft het een unieke ligging en herbergt daarmee een extra te beschermen kwaliteit.

Het onderhavige plan beoogt het monumentale karakter op het perceel Oosterhuisweg 7 te behouden.

3.4 Archeologie

De gemeentelijk archeoloog heeft in juli 2010 in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een archeologisch beleidsadvies opgesteld.

Historie

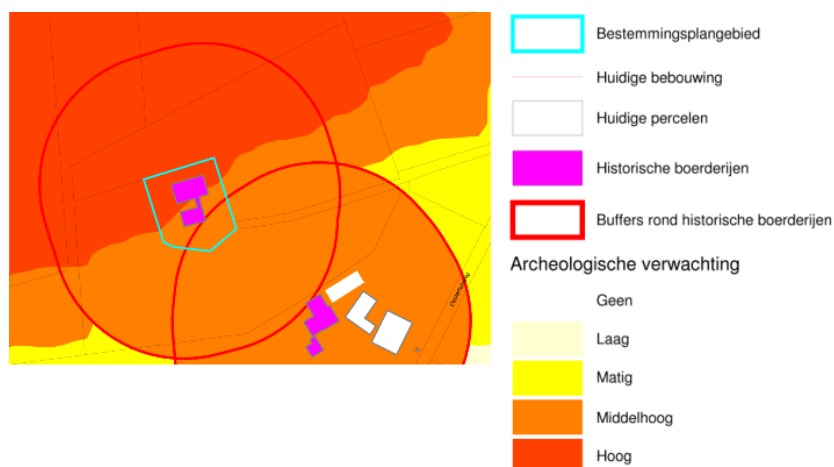
Er zijn in het bestemmingsplangebied en de omgeving geen archeologische vindplaatsen uit de prehistorie bekend. Wel ligt de locatie op de rand van een dekzandrug. Op vergelijkbare locaties elders in Deventer zijn vindplaatsen uit alle perioden tussen het mesolithicum en de (laat) Romeinse tijd aangetroffen. Ook in dit bestemmingsplangebied moet dus rekening worden gehouden met vindplaatsen uit de prehistorie en de vroege middeleeuwen.

In het bestemmingsplangebied lag de historische boerderij Groot Oosterhuis - Krieger, eerste vermelding 1399. Rond historische boerderijen is een bufferzone van 100 m aangegeven, waarin oudere voorgangers en randverschijnselen van het erf worden verwacht. Het bestemmingsplangebied ligt binnen deze bufferzone.

Ten zuidoosten van het bestemmingsplangebied ligt de historische boerderij Klein Oosterhuis, eerste vermelding 1601. Het bestemmingsplangebied ligt gedeeltelijk in de bufferzone van deze boerderij. Hier worden oudere voorgangers van deze boerderij verwacht.

Verwachting, selectie

Het noordelijke deel van het bestemmingsplangebied heeft een hoge archeologische verwachting en het zuidelijke deel heeft een middelhoge verwachting, zie onderstaande afbeelding.



Kaart archeologische verwachting en historische elementen

Ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden wordt in het onderhavige bestemmingsplan, in verband met de middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde, voor het hele plangebied de dubbelbestemming "waarde- archeologisch verwachtingsgebied" opgenomen.

3.5 Milieukwaliteitseisen

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 (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 perceel Oosterhuisweg 7 ligt in het buitengebied van de gemeente Deventer. Het toevoegen van twee nieuwe woningen mag geen negatieve invloed hebben op de omliggende agrarische bedrijven en hun rechten.

Het oprichten van woningen is niet milieuvergunningsplichtig in de zin van artikel 2.1 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In relatie tot vergunde rechten van omliggende veehouderijen kan qua geurwetgeving gemeld worden dat ingevolge artikel 14, lid 2 onder c van de Wet geurhinder en veehouderij, voor nieuwe woningen die in het kader van de VAB regeling worden opgericht een minimale afstand van 50 m buiten de bebouwde kom in acht genomen moet worden ten opzichte van agrarische bedrijven van derden. Binnen 50 m van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven. De nieuwe woningen vormen vanuit geuroptiek geen extra belemmering van vergunde rechten van omliggende bedrijven.

Geluid

De locatie ligt in de geluidzone van de Oosterhuisweg. De geluidsbelasting op de nieuwbouw,

ten gevolge van wegverkeerslawaaï, is getoetst aan de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB, de maximale grenswaarde bedraagt 53 dB.

In de nabijheid van de locatie is een agrarisch bedrijf gelegen. Door de herbouw van de schuur tot woning wordt de afstand tussen het bedrijf en de meest nabijgelegen geluidgevoelige bestemming kleiner. Er is beoordeeld in hoeverre dit belemmerend kan zijn voor het bedrijf.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de verkeersmilieukaart 2020 is vastgesteld dat de geluidbelasting als gevolg van de Oosterhuisweg op de nieuwbouwlocatie minder dan 48 dB (incl. 5 dB aftrek op grond van artikel 110g wet geluidhinder) bedraagt. Daarmee voldoet de geluidsbelasting aan de grenswaarde van 48 dB.

Agrarisch bedrijf Oosterhuisweg 5

Het agrarische bedrijf betreft een melkrundveehouderij welke viel onder het besluit Melkrundveehouderijen (melding in 2004). Inmiddels is dit besluit vervangen door het besluit Landbouw. In het besluit zijn voorschriften opgenomen t.a.v. het geluidsniveau bij geluidgevoelige objecten. De afstand tot het eerste geluidgevoelige object neemt af van circa 110 meter tot circa 70 meter. De activiteiten bij het bedrijf worden in de richting van de nieuwe woonbestemmingen afgeschermd door de bedrijfsbebouwing. Daarom mag verwacht worden dat het bedrijf aan de geluidsvoorschriften kan blijven voldoen. De nieuwe woonbestemmingen zijn derhalve niet belemmerend voor het bedrijf.

Op het bedrijf is ook een hondenkennel/-fokkerij gevestigd. Het is niet bekend in hoeverre deze activiteit als bedrijfsmatig moeten worden gezien. Op basis van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geldt voor deze activiteit een richtafstand voor geluid van 50 meter. De afstand tot de eerste woning bedraagt circa 70 meter. Omdat voldaan wordt aan de richtafstand is geen nader onderzoek verricht naar deze activiteit.

Bouwaanvraag

De geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woonbestemmingen bedraagt niet meer dan 53 dB (excl. aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder). Aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevel is bij de bouwaanvraag daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen bezwaren voor de nieuwe woonbestemmingen.

Bodemkwaliteit

Op basis van het historisch bodembestand (HBB) en het milieubestand (MPM) blijkt dat op de locatie geen voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten zijn uitgevoerd. Dit betekent dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging.

Op de locatie is een bodemonderzoek uitgevoerd door Van der Poel Consult B.V (rapportnr. 1.611.393, december 2006). De belangrijkste conclusies zijn:

- zintuiglijk zijn er geen bijzonderheden aangetroffen;
- in de boven- en ondergrond en het grondwater overschrijden geen van de onderzochte stoffen (oude standaard NEN pakket) de streefwaarde en/of de detectiegrens;
- op basis van de onderzoeksresultaten is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de bouwplannen.

Ruimtelijke procedure

Aangezien deze locatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging, is een bodemonderzoek voor de onderhavige bestemmingsplanprocedure niet noodzakelijk.

Ter plaatse van de toekomstige woningen is sprake van de voortdurende aanwezigheid (>2 uur per dag) van mensen. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen is daarom wel een bodemonderzoek nodig conform de NEN 5740 (met een vooronderzoek conform de NEN 5725). Op het moment van de indiening van een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen dient bovengenoemd bodemonderzoek uit 2006 compleet ingediend te worden. Op dat moment wordt beoordeeld of het onderzoek is uitgevoerd ter plaatse van het bouwblok en of het desbetreffende bodemonderzoek nog (geheel of gedeeltelijk) als geldig beschouwd kan worden.

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). Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. 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 de twee extra wooneenheden geen overschrijding zullen veroorzaken. 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, de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984' en het ontwerp Besluit externe veiligheid buisleidingen in of nabij het plangebied gelegen. Om die reden vormt het aspect externe veiligheid voor dit plan geen belemmering.

Ecologie

Het plangebied ligt op circa 1100 meter afstand van de dichtstbijzijnde Ecologische Hoofdstructuur (bestaande natuur en beheergebied). De verwachting is dat de geplande sloop en nieuwbouw geen effecten hebben op de waarden en het functioneren van de EHS. Er zijn geen juridisch zwaar beschermde plant- of diersoorten te verwachten op de plaats waar werkzaamheden worden uitgevoerd. De werkzaamheden hebben vooral betrekking op interne en kleinschalige verbouwingen. De te slopen schuur is in zeer slechte staat. Doordat het deels open en tochtig is, worden hier geen jaarrond beschermde nesten van uilen, zwaluwen, huismussen of vaste verblijfplaatsen van vleermuizen of steenmarter verwacht.

Bij de geplande werkzaamheden is het wel noodzakelijk zeker te zijn dat er geen broedende of

nestelende vogels worden verstoord. Indien in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn, is het van belang deze niet te verstoren en met werkzaamheden te wachten totdat jonge vogels zijn uitgevlogen. De werkzaamheden dienen dan ook te worden gestart buiten het broedseizoen of er dient voorafgaand aan sloop- en bouwwerkzaamheden een inspectie te worden uitgevoerd naar aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten of broedende vogels.

3.6 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen die planologisch relevant zijn.

3.7 Waterhuishouding

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

3.8 Mobiliteit

Het buitengebied van Deventer is grotendeels ingericht als 60-km gebied, zo ook de Oosterhuisweg. Het perceel Oosterhuisweg 7 wordt via de bestaande erftoegangsweg Oosterhuisweg ontsloten. In zuidelijke richting van de Oosterhuisweg is de N344 (Holterweg) via de Klinkenweg en de Ikkinksweg te bereiken. Het centrum van Bathmen, Schalkhaar en Deventer ligt op respectievelijk circa 6, 10 en 12 km van het perceel.

Door het toevoegen van twee woningen op het perceel neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel naar verwachting zeer beperkt 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

De herziening van de Woningwet, die op 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft ondermeer als doel het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. Sinds 1 juli 2004 is het niet meer mogelijk, zonder vooraf bekend gemaakte criteria, welstandseisen aan bouwplannen te stellen. De gemeente Deventer heeft deze criteria vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Deventer. De nota is een beheers- en verbeteringsinstrument voor de uiterlijke verschijningsvorm in bestaande gebieden. 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 Oosterhuisweg 7 ligt binnen welstandsniveau 2: 'regulier toetsingskader'. 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 worden uitgevoerd.

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 bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de analoge en digitale verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld die zijn opgenomen in de planregels. De gehanteerde terminologie is conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

De planregels

De opzet van de planregels sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

Dit heeft een aantal consequenties. De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) 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 (Artikel 1) en de Wijze van meten (Artikel 2) zijn met de invoering van de SVBP 2008 (gedeeltelijk) gestandaardiseerd, ook de opbouw van de planregels bij de bestemmingen is voor elke bestemming hetzelfde. In dit bestemmingsplan hebben de bestemmingsregels, voorzover van toepassing, de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Specifieke gebruiksregels.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Enkelbestemming

Artikel 3 Wonen

De bestemming wonen is bedoeld voor drie woningen, incl. beroepen en bedrijven aan huis en bed & breakfast. Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels gegeven. Hiervan kan afgeweken worden. Daarnaast geldt een aantal specifieke gebruiksregels, onder andere ten aanzien van beroepen en bedrijven aan huis.

Dubbelbestemmingen

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

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. 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 omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden.

Artikel 5 Waarde - Landschapswaarden-1

Om de in het plangebied aanwezige es te beschermen, gelden er op deze gronden beperkingen met het oog op behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die met de es samenhangen. Hier geldt er een omgevingsvergunningstelsel 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 die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze planregels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk. Met de invoering van de Bro en de SVBP 2008 zijn ook deze regels gedeeltelijk gestandaardiseerd. In artikel 3.2.4. respectievelijk artikel 3.2.1. van de Bro zijn standaard regels opgenomen met betrekking tot de Anti-dubbeltelregel (Artikel 6) en het Overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik (Artikel 10). 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 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Voor de gemeente Deventer zijn aan de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. De ontwikkeling die door dit plan wordt mogelijk gemaakt, betreft een particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het project 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 juncto artikel 6.2.1. Bro te worden vastgesteld.

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

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder e van het 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.

Voor dit bestemmingsplan is geen inspraak gehouden. Het plan is namelijk conform het vastgesteld ruimtelijk beleid. Het kan daarom als onomstreden worden beschouwd. Er zijn weinig belanghebbenden wegens de ligging in het buitengebied. Deze overwegingen hebben ertoe geleid dat afgezien is van het houden van inspraakmogelijkheden op dit bestemmingsplan. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan. Dit is immers wettelijk bepaald.

De Stichting Monumenten Buitengebied heeft op 8 juli 2010 haar visie op het plan toegestuurd aan de gemeente.

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 beleid en waarvoor door de gemeente een beleidskader (VAB-beleid) is gemaakt, mits dat beleidskader is voorzien van een positief advies van de provinciale diensten. Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van een woning in een karakteristieke boerderij en in het hergebruik van een karakteristieke voormalig agrarische schuur als woning. Om die reden voldoet dit plan aan zowel het provinciale als gemeentelijk VAB-beleid. Door de provincie is reeds een advies afgegeven dat het gemeentelijk beleidskader (Ontwikkelingskader wonen en werken Buitengebied Deventer) kan

worden gebruikt als basis voor het verlenen van vrijstellingen ex artikel 19 lid 2 WRO.

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 bebouwd en verhard oppervlak neemt niet toe. Het rioolstelsel ter plaatse heeft voldoende capaciteit en infiltratie van hemelwater in de bodem is mogelijk. Het waterschap Groot Salland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Derhalve heeft er ook geen vooroverleg met het Waterschap plaatsgevonden.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Oosterhuisweg 7' van de gemeente Deventer.

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P251-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 *archeologisch 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 *bestaandeafstands-,hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen*

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen.

1.11 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 *bevoegd gezag*

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.14 *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.

1.15 *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak.

1.16 *bouwvlak*

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

1.17 *bestemmingsvlak*

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

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

1.20 *bijgebouw*

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

1.21 *cultuurhistorischewaarde*

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.

1.22 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.

1.23 gebouw

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

1.24 hoofdgebouw

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

1.25 kleinschalig beroep of bedrijf aan huis

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

1.26 landschapswaarde

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

1.27 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.

1.28 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.

1.29 *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.

1.30 *overkapping*

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

1.31 *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.

1.32 *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.

1.33 *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.

1.34 *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.

1.35 *woning*

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *afstand*

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

2.2 *bouwhoogte van een bouwwerk*

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

2.3 *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 (wieken)as van de windturbine.

2.6 *inhoud van een bouwwerk*

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

2.7 *oppervlakte van een bouwwerk*

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen;
- kleinschalig beroep of bedrijf aan huis: conform het gestelde in lid 3.3.1;
- bed & breakfast: conform het gestelde in lid 3.3.2;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- woningen, inclusief aan- en uitbouwen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' dienen de woningen aaneengebouwd te zijn;
- bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goot-hoogte woning	max. bouw-hoogte woning	dak- helling
woningen (inclusief aan- en uitbouwen)	zoals is aangeduid ter plaatse van de aanduiding maximum aantal wooneenheden	950 m ³ per woning		4,5 m	10 m	20°/55°
bijgebouwen en overkappingen			72 m ²	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 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Kleinschalige beroepen of bedrijven aan huis

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

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

3.3.2 Bed & breakfast

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

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

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 m² uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en groundbewerkingen dieper dan 0,50 m onder

- maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die een bodemingreep dieper dan 0,5 m tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 0,5 m onder maaiveld.

4.3.2 *Uitzonderingen*

Het verbod van 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. 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 de 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 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 Waarde - Landschapswaarden-1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschapswaarden-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen, te weten:

- a. openheid;
- b. reliëf.

5.2 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Landschapswaarden-1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

5.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.2.1. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

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

5.2.3 *Voorwaarde voor de omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden, zoals in lid 5.2.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 5.1 bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

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 Overschrijdingbouwgrenzen

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.

7.2 Bestaandeafstanden en maten

In die gevallen dat bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 *Strijdig gebruik*

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

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

Artikel 9 Overige regels

9.1 *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 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht ~~toe~~ 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 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 10.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het in lid 10.1 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.

10.2 Overgangsrecht ~~toe~~ 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 lid 10.2 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 10.2 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 10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Oosterhuisweg 7'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

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

