

## **Plasmansweg 2**

## 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>15</b>
3.1	Beleidskaders	15
3.2	Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit	19
3.3	Cultuurhistorie en Monumenten	20
3.4	Archeologie	21
3.5	Milieukwaliteitseisen	21
3.6	Leidingen en kabels	23
3.7	Waterhuishouding	23
3.8	Mobiliteit	24
3.9	Welstand	25
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>27</b>
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>29</b>
<b>Regels</b>		<b>31</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>33</b>
Artikel 1	Begrippen	33
Artikel 2	Wijze van meten	38
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>39</b>
Artikel 3	Wonen	39
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>41</b>
Artikel 4	Antidubbeltelregel	41
Artikel 5	Algemene bouwregels	42
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	43
Artikel 7	Algemene ontheffingsregels	44
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	45
Artikel 9	Overige regels	46
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>47</b>
Artikel 10	Overgangsrecht	47
Artikel 11	Slotregel	48

<b>Bijlagen bij de regels</b>	<b>49</b>
Bijlage 1      Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	49



# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

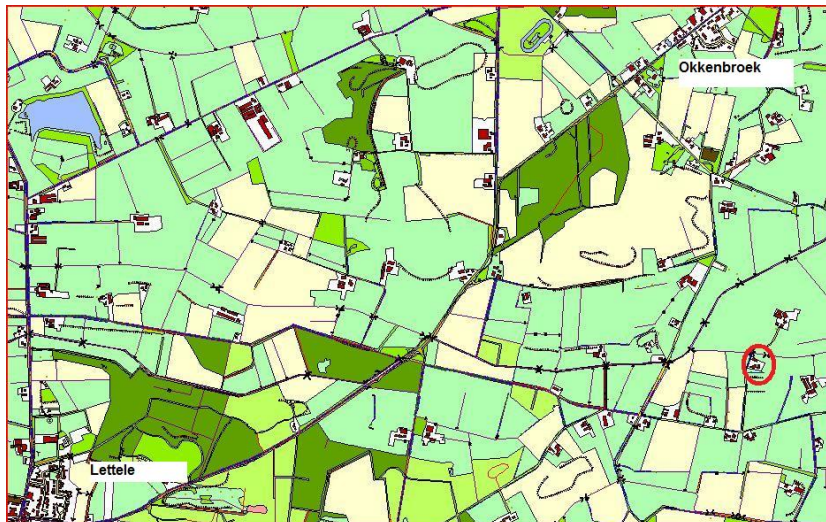
### *Aanleiding*

Bij de gemeente Deventer is op 26 oktober 2009 een aanvraag om een herziening bestemmingsplan binnengekomen voor het in gebruik nemen van een karakteristieke schuur als woonhuis op het perceel Plasmansweg 2 te Okkenbroek, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie F, nummer 3033 en 3034. In het kader van het VAB-beleid (beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen) komt een karakteristieke voormalig agrarische schuur in aanmerking voor functiewijziging naar wonen.

### *Plangebied*

Het perceel Plasmansweg 2 ligt aan de oostkant van de Plasmansweg, direct ten zuiden van de Soestwetering. Het perceel bevindt zich circa 2 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 aan de rechterkant.



Globale ligging plangebied "Plasmansweg 2"

### *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 burgerwoning aanwezig zijn en mogen de bijgebouwen niet gebruikt worden om in te wonen. Het plan voor functiewijziging van een schuur tot een woning is in strijd met deze bestemmingsbepaling, omdat er na realisatie van de beoogde functiewijziging sprake is van twee woningen in het plangebied.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de woonbestemming voor de bestaande woning en de nieuwe woning in de voormalige 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*

Het perceel ligt in een weteringenlandschap. Dit landschap heeft een half-open karakter. Door houtwallen en doorgaande laanbeplantingen ontstaan kleine en grotere groene kamers. De Plasmansweg zelf heeft een deels doorgaande laanbeplanting. De erven in de directe omgeving liggen op relatief grote afstand van elkaar (minimaal 70 m). Het perceel ligt daardoor in een grote open ruimte. Het perceel grenst aan de noordzijde aan de Soestwetering. Hieronder is een luchtfoto van het perceel aan de Plasmansweg 2 weergegeven.



*Luchtfoto bestaande situatie*

Het plangebied wordt gevormd door het erf van een voormalige boerderij. De huidige erfbouwning bestaat uit een karakteristiek ensemble van boerderijwoning en stal als twee parallelle volumes naast elkaar. Naast en achter dit ensemble is een aantal ontsierende schuren/opstallen gesitueerd. Onderstaande figuur geeft de bebouwing in de huidige situatie weer. De boerderijwoning is het gebouw dat het meest zuidoostelijk ligt (rood omlijnd). De stal ligt ten oosten van de boerderijwoning (blauw omlijnd). Beide panden zijn karakteristiek waardevol. De overige schuren/opstallen hebben geen karakteristieke waarde.



Bebouwing bestaande situatie

### *Toekomstige situatie*

#### *Functioneel*

De stal die deel uitmaakt van het karakteristieke ensemble wordt verbouwd tot woning (het blauw omliggende pand in bovenstaande figuur). Ook wordt een nieuwe schuur gebouwd ten noordwesten van de stal c.q. nieuwe woning. De karakteristieke boerderijwoning blijft gehandhaafd. Naast en achter het karakteristieke ensemble van boerderijwoning en stal ligt een aantal schuren/opstallen die grotendeels worden gesloopt. Alleen de schuur aan de noordzijde blijft deels gehandhaafd. In het noorden en zuiden van het perceel worden bomen ge- of herplant. Voor een indruk van de toekomstige situatie wordt ook verwezen naar onderstaande figuur *Erfbeplantingsplan* waarbij de stal c.q. nieuwe woning is aangeduid met nummer 7. De boerderijwoning, de nieuw te bouwen schuur en de deels te handhaven schuur zijn aangeduid met de nummers 15, 8 respectievelijk 9.

#### *Stedenbouwkundig*

De sloop van de landschapontsierende schuren levert een kwaliteitsimpuls op. Gelet op de openheid van het landschap gaan de boerderij en stal (met woonbestemming) een compact erf vormen. De nieuwe woning in de stal wordt in het beeld duidelijk ondergeschikt ten opzichte van de bestaande boerderijwoning.

De bestaande boerderij en de nieuwe woning zijn beide middels de bestaande ontsluiting aan de Plasmansweg bereikbaar.

Het kader waarbinnen de erfinrichting plaatsvindt, is in onderstaande figuur weergegeven.



**LEGENDA**

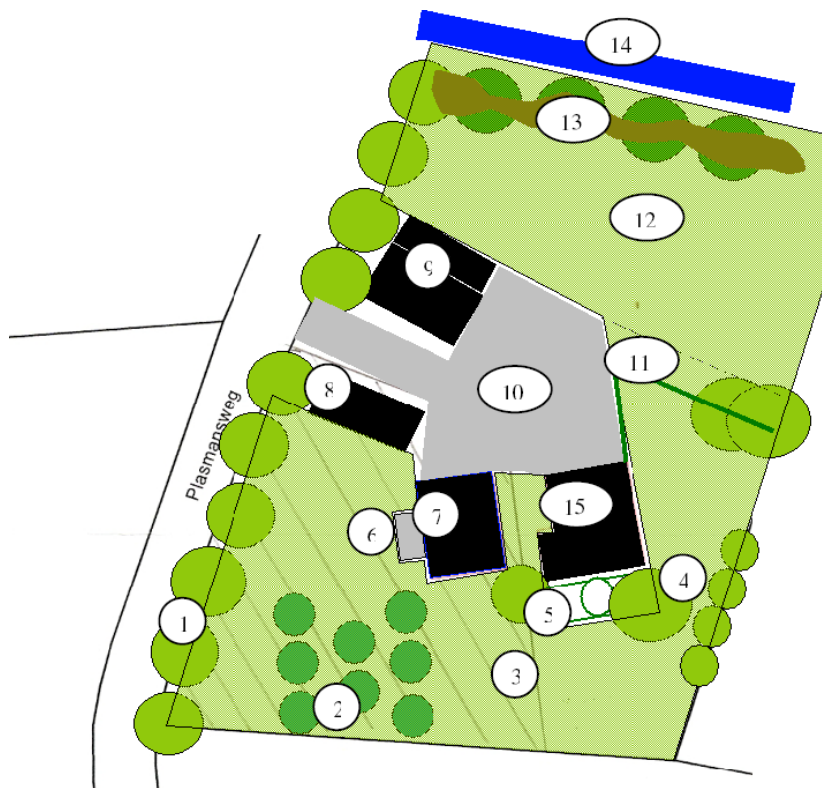
-  Bebouwing
-  Erf
-  Beeldbepalende beplanting
-  Siertuin
-  Weg
-  *(Symbol not explicitly labeled in the legend)*
-  Water

*Kader erf-inrichting*

### Erfbeplantingsplan

In het kader van de onderhavige aanvraag is een beplantingsplan opgesteld dat voorziet in kleinschalige beplanting rond de erven en de aanplant van circa één hectare bos (zie onderstaande figuur). Het erfbeplantingsplan heeft betrekking op de twee kavels aan de Plasmansweg 2, die zoveel mogelijk in samenhang zijn behandeld.

Er wordt, ten aanzien van de erfbeplanting, een duidelijke relatie gelegd tussen erfbebouwing en de situering aan de Plasmansweg. Enige terughoudendheid in beplanting versterkt deze relatie. Ten aanzien van het overige erf wordt in de directe nabijheid van de boerderij en de schuur erfbeplanting aangebracht of een siertuin aangelegd. Nieuwe erfbeplanting in de vorm van solitair of groepsgewijs geplaatste bomen en hagen kunnen onder de voorwaarde dat het erf een open karakter krijgt dat overgaat in het landschap.



- 1 Bestaande bomen Plasmansweg
- 2 Bestaande fruitbomen, verplaatst
- 3 Veldje
- 4 Bestaande bomen
- 5 Bestaande boom en siertuin
- 6 Locatie terras (optie)
- 7 Nieuwe woning
- 8 Locatie nieuwe schuur
- 9 Bestaande kapschuur en deel lage schuur
- 10 Verkeerszone
- 11 Bestaande beukhaag
- 12 Wei
- 13 Nieuwe bomen noordzijde met ondergroei
- 14 Wetering
- 15 Bestaande woning en deel

*Erfbeplantingsplan*



## 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 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 Plasmansweg 2. Het gaat om het, op grond van het VAB-beleid, mogelijk maken van een woning in een voormalig agrarische schuur. De bestemmingsplanherziening leidt tot renovatie van deze agrarische bebouwing, waardoor de kans op behoud van deze schuur aanzienlijk vergroot wordt.



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

*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 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 Plasmansweg 2 past bij deze ambitie. De ontwikkeling is erop gericht om de huidige situatie te versterken. In een groot deel van het plangebied wordt de natuur versterkt door bomen aan te planten. De bestemmingsregeling maakt de nieuwe ontwikkeling mogelijk, maar is verder beschermend van aard;

- b. laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied valt landschappelijk gezien binnen het oude hoevenlandschap. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een ontwikkeling wanneer dat mogelijk is. Het onderhavige plan past bij deze ambitie. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt. Landschapsontsierende bebouwing wordt verwijderd. De hoeveelheid rood in de nieuwe situatie verminderd. Door de aanplant van bos en andere landschappelijke elementen wordt de ruimtelijke kwaliteit verder versterkt;
- c. stedelijke laag: het plangebied wordt niet aangeduid in de stedelijke laag;
- d. lust- en leisurelaag: het plangebied is aangeduid als "ervaringen: donkere". De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. In het onderhavige plan wordt niet voorzien in openbare verlichting en past daarmee bij deze ambitie.

#### *Conclusie voor het plangebied*

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

#### Omgevingsverordening

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

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

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

- de provinciale adviescommissie (regelt instelling, taken en werkwijze van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving);
- gemeentelijke ruimtelijke plannen (geeft instructies aan gemeenteraden over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen, 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 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 omzetting van de schuur naar een woonfunctie is passend binnen deze doelstelling.

#### *Conclusie voor het plangebied*

Het ontwikkelingsperspectief 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.

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 VAB-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 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 schuur op het perceel Plasmansweg 2 te hergebruiken als woning en een deel van de bestaande opstallen te slopen, 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 nieuwe bebouwing op het perceel. Hiertoe is een kader ten behoeve van de erfinrichting en een erfbeplantingsplan opgesteld die als basis dienen voor de verbeelding (plankaart) van dit bestemmingsplan.

In het Landschapsontwikkelingsplan Salland (LOP) is het gebied rond de Plasmansweg 2 aangewezen als 'dekzandrug'. Kenmerkend voor dit landschap is de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen, zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen 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. Het uitgangspunt is dat de te handhaven bebouwing, de bestaande bomen op het erf en langs de Plasmansweg en de nieuw te bouwen schuur een goede basis vormen om ook in de toekomst een compact erf te vormen.

Onderdeel van het erfinrichtingsplan vormt de aanplant van nieuwe bomen met ondergroei langs de perceelsgrens in het noorden van het plangebied, parallel aan de Soestwetering. In het zuiden van het plangebied vindt herplant plaats van enkele fruitbomen. Hierdoor ontstaat meer samenhang binnen het onderhavige plangebied, maar ook met de omgeving.

### 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 eerste geschikt voor menselijke bewoning. Door bemesting werd het land in de loop der eeuwen soms wel een meter opgehoogd. Ongeveer duizend jaar geleden verplaatste de bevolking zich naar de flanken van de dekzandruggen.

#### *Cultuurhistorie*

Het meest beeldbepalend in het plangebied is de kenmerkende typologie - ensemble van boerderij en stal - als twee parallelle volumes naast elkaar. De boerderij heeft een rieten kap, de stal een pannendak. Dit ensemble is behoudenswaardig, renovatie is echter noodzakelijk.

De stal is karakteristiek vanwege:

- de eenvoudige hoofdvorm en het gesloten karakter;
- de gevels met deeldeuren en stalramen;
- de ankerbalkgebinten in vrij gave staat;
- een uniek kookhuis met een schouw van rond 1850.

De boerderij heeft geen monumentenstatus, maar is wel aangemerkt als karakteristiek pand door Het Oversticht in een inventarisatie naar karakteristieke panden in het buitengebied van de gemeente Deventer, d.d. november 2009.

Het voorliggende bestemmingsplan behoudt de bestaande bebouwing gedeeltelijk in haar karakteristieke ensemble en vorm. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid tot een nieuw (woon) gebruik van de bestaande schuur. Dit nieuwe gebruik maakt de renovatie van de karakteristieke schuur mogelijk. Op deze wijze wordt de cultuurhistorische waarde van het erf beschermd.

### 3.4 Archeologie

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

Het bestemmingsplangebied heeft een lage archeologische verwachting. Voor gebieden die op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer een lage verwachting geldt geen nadere onderzoeksverplichting of beperking in het bestemmingsplan.

### 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 staan centraal (economische ontwikkeling en milieu);
- de betrokkenheid van de burger (maatschappelijke ontwikkeling en milieu).

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

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

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

#### *Bedrijven en milieuzonering*

Het perceel Plasmansweg 2 ligt in het buitengebied van de gemeente Deventer. Het toekennen van een nieuwe bestemming aan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag geen negatieve invloed hebben op de omliggende agrarische bedrijven en hun rechten.

Het onderhavige plan betreft een initiatief vanuit het VAB-beleid. 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 geurgevoelige objecten (in casus een nieuwe woning) 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 geurgevoelige functies vormt vanuit geuroptiek dus geen belemmering van vergunde rechten van omliggende veehouderijen.

Over de inpasbaarheid van de geplande nieuwe woonfunctie in relatie tot geluidhinder van omliggende bedrijven kan gemeld worden dat volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 30 m geldt. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

#### *Geluid*

Relevante wegen liggen op een afstand van meer dan 250 meter. Agrarische bedrijven op een afstand van 150 meter en meer. De nieuwe woonfunctie is hiermee vanuit akoestisch perspectief, ruimtelijk goed inpasbaar in de omgeving. Akoestisch onderzoek is verder niet noodzakelijk voor de ruimtelijke procedure.

#### *Bodemkwaliteit*

Uit het historisch bodem bestand blijkt dat de planlocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Voorzover bekend is de locatie nimmer bodemkundig onderzocht, maar heeft ter plaatse geen opslag van brandstoffen in boven- en/of ondergrondse tanks plaatsgevonden. De locatie is onverdacht voor bodemverontreiniging. Daarom is een bodemonderzoek niet noodzakelijk voor de ruimtelijke procedure.

#### *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). Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor een 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 500 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 het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

#### *Externe veiligheid*

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984' en het ontwerp Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB), is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

#### *Ecologie*

De tot woonhuis te renoveren schuur lijkt vrij gesloten van opzet. Er is geen spouwmuur. Naar verwachting zijn er geen mogelijkheden aanwezig voor strikt beschermde diersoorten (bijvoorbeeld vleermuizen of steenmarter). Ten aanzien van vogels kan worden gesteld dat van de soorten met jaarrond beschermde nesten mogelijk gierwaluw of huismus als broedvogel aanwezig zijn. Ook kunnen er andere vogelsoorten in de bebouwing of de begroeiing direct grenzend aan de schuur broeden. Met al deze vogels dient rekening te worden gehouden. Dit betekent dat er geen werkzaamheden mogen plaatsvinden die nestelende of broedende vogels verstoren. Dit kan door te werken buiten de broedtijd (circa half maart tot half juli) of er zeker van te zijn dat zich op het moment van uitvoeren van werkzaamheden geen broedvogels aanwezig zijn.

Er is geen ecologische quickscan noodzakelijk. Bij aanwezigheid van broedende huismus of gierzwaluw is het wel verplicht maatregelen te nemen voor behoud van broedplaatsen voor deze soorten, bijvoorbeeld in de vorm van het plaatsen van nestpannen of een vogelvide.

### **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**

#### *Inleiding*

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

#### *Relevant beleid*

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

#### *Invloed op de waterhuishouding*

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 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 (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt 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 drukrioleringsstelsysteem mag geen drainage of regenwater worden aangesloten, omdat het rioleringsstelsysteem 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 (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

#### *Watertoetsproces*

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

## **3.8 Mobiliteit**

### *Bereikbaarheid*

Het buitengebied van Deventer is grotendeels ingericht als 60-km gebied. Het perceel Plasmansweg 2 wordt middels de bestaande ontsluitingsweg op de Plasmansweg ontsloten. Via de Klinkenweg en de Ikkinksweg is de N344 (Holterweg) eenvoudig te bereiken. Het centrum van Deventer is op circa 13 km van het perceel gelegen, Bathmen op 6 km. 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 op eigen erf gerealiseerd. Er is voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.



### 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 Plasmansweg 2 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 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 heeft de bestemmingsregel de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Ontheffing van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels.

In onderhavig bestemmingsplan is de volgende bestemming opgenomen:

### Artikel 3 Wonen

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

### *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 antidubbeltelregel (Artikel 4) 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 (Artikel 11).

### *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.

### *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 dat voorziet in hergebruik van een voormalig agrarische schuur voldoet 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 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 'Plasmansweg 2' van de gemeente Deventer.

#### 1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P247-OW01 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 *bebouwing*

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

#### 1.7 *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.

**1.8            *bestemmingsgrens***

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.9            *bestemmingsvlak***

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.10          *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.

**1.11          *bouwgrens***

de grens van een bouwvlak.

**1.12          *bouwperceel***

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

**1.13          *bouwvlak***

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

**1.14          *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.

**1.15          *bijgebouw***

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

**1.16**            **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.

**1.17**            **deel**

het huidig of voormalig bedrijfsgedeelte van de boerderij.

**1.18**            **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.

**1.19**            **gebouw**

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

**1.20**            **hoofdgebouw**

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

**1.21**            **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.

**1.22**            **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.

**1.23**                    **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.

**1.24**                    **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.

**1.25**                    **overkapping**

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

**1.26**                    **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.

**1.27**                    **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.

**1.28**                    **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.

**1.29**                    **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.

**1.30**

**woning**

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

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 afstand**

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

### **2.2 bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3 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 beganegrondvloer, 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:

- a. het wonen;
- b. kleinschalig beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in lid 3.4.1;
- c. bed & breakfast conform het gestelde in lid 3.4.1;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken.

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Woningen inclusief aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dieste van de bestemming worden gebouwd;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen karakteristieke woningen niet worden uitgebreid;
- d. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dak- helling
woningen (inclusief aan- en uitbouwen)	1	750 m <sup>3</sup>		4,5 m	10 m	20°/55°
bijgebouwen en overkappingen				3 m	6 m	
Verlichting ten behoeve van paardenbakken					8 m	
windturbine	1				15 m	
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevelrooilijn					1 m 2 m	
- overige plaatsen						
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m	

### **3.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen 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. ontheffing wordt uitsluitend verleend indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
- b. ontheffing wordt uitsluitend verleend 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**

#### **3.4.1 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 in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m<sup>2</sup> 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.

#### **3.4.2 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.



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 4    Antidubbelregel**

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 5      Algemene bouwregels**

### **5.1              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.

## **Artikel 6      Algemene gebruiksregels**

### **6.1              *Strijdig gebruik***

Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening 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 7      Algemene ontheffingsregels**

### **7.1              *Mantelzorg***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 6.1 onder a ten behoeve van het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw/bedrijfsgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

- a. een afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. 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 ontheffing wordt een overeenkomst tussen de gemeente en de betrokkenen gesloten waarbij de tijdelijkheid van de situatie verzekerd is;
- h. een verzoek om ontheffing wordt voorgelegd aan een deskundige met de vraag of aan het bepaalde in lid 7.1 onder a wordt voldaan.

### **7.2              *Vergroten inhoudsmaat karakteristieke gebouwen***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van de vergroting van de inhoudsmaat van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', met inachtneming van het volgende:

- a. de inhoud van de woning mag tot ten hoogste 750 m<sup>3</sup> worden vergroot;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de maximuminhoud van 750 m<sup>3</sup> overschreden mag worden indien er sprake is van het betrekken van de deel bij de woning met dien verstande dat de bestaande afmetingen van dat gebouw niet worden uitgebreid;
- c. het karakter van het pand dient in stand te worden gehouden.

## **Artikel 8      Algemene wijzigingsregels**

### **8.1              *Woningsplitsing karakteristieke panden***

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

- a. woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
- c. de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;
- d. woningsplitsing in twee wooneenheden is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt;
- e. woningsplitsing in drie wooneenheden is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m<sup>3</sup> bedraagt;
- f. ter plaatse van de gesplitste woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven.

## **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**bouwwerken**

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 10.1 onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1 onder a 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**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 Plasmansweg 2'.



## **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	Autobeklederingen	0	0	10	10	10	1	1G	1
0112		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
0122		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1P	1
0124	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
0124		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
0125		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1P	1
0125		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1P	1
0125	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1P	1
0125	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1P	1
014	A	Computerservice- en informatietechnologiebureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1P	1
014		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1P	1
014	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2P	1
0142		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2P	1
02		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1P	1
020		Ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2P	1
0501.2		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1P	1
0502	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1P	1

