

Buitengebied Deventer, Rossemansweg 3

Plantype: wijzigingsplan

Naam: Buitengebied Deventer, Rossemansweg 3

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.W015-VG01

Procedurestatus: in voorbereiding

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke onderbouwing	13
3.1	Beleidskaders	13
3.2	Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit	15
3.3	Cultuurhistorie en monumenten	16
3.4	Archeologie	18
3.5	Milieu-aspecten	19
3.6	Leidingen en kabels	21
3.7	Waterhuishouding	21
3.8	Mobiliteit	23
Hoofdstuk 4	Planopzet en juridische aspecten	25
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	31
Planregels		33
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	35
Artikel 1	Begrippen	35
Artikel 2	Wijze van meten	49
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	51
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	51
Artikel 4	Wonen	54
Artikel 5	Waarde - Archeologie - 1	60
Hoofdstuk 3	Algemene regels	63
Artikel 6	Antidubbeltelregel	63
Artikel 7	Algemene bouwregels	64
Artikel 8	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	66
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	67
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	68
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	69
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	70
Artikel 13	Overige regels	72
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	73
Artikel 14	Overgangsregels	73

g 3

Artikel 15 Slotregel

74

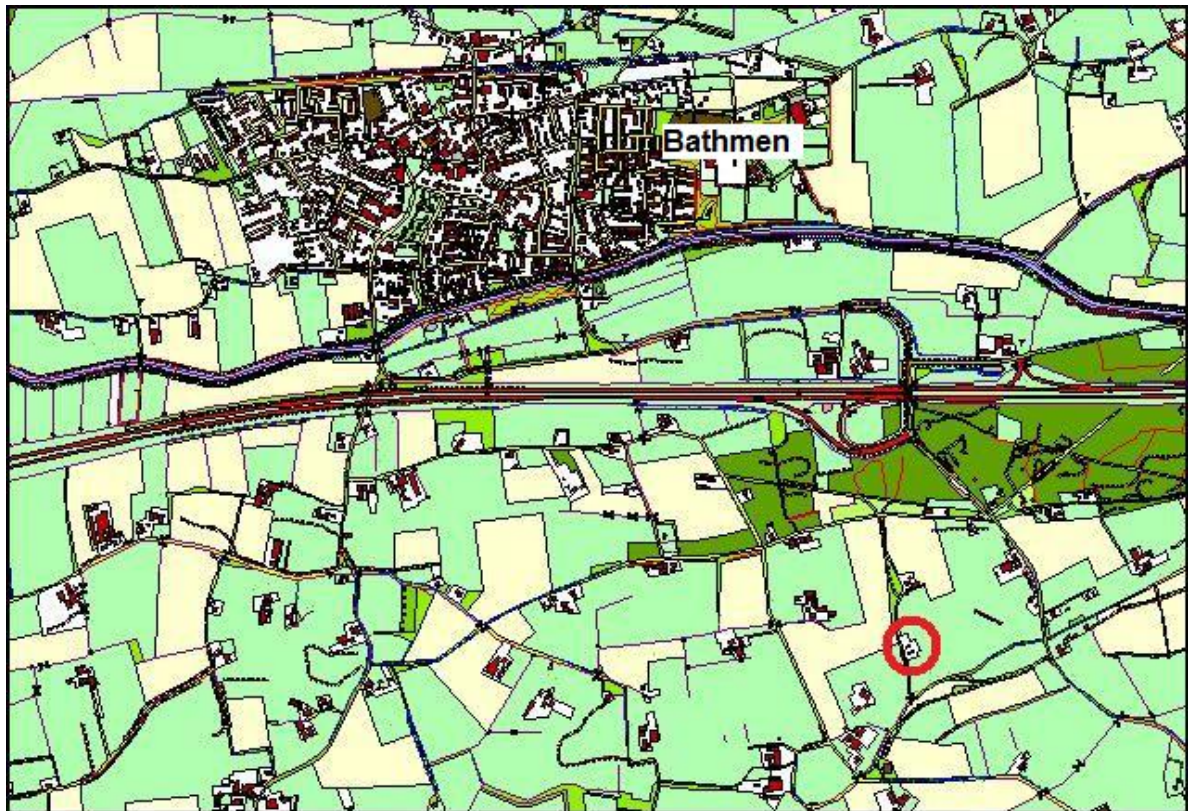
Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Algemeen

Bij de gemeente Deventer is op 7 februari 2014 een aanvraag om wijziging van het bestemmingsplan ontvangen. De aanvraag voorziet in het herbestemmen van een woning gelegen aan de Rossemansweg 3 te Bathmen. De woning is bestemd als agrarische bedrijfswoning, maar de huidige eigenaar wil deze niet meer als zodanig in gebruik nemen. De aanvrager verzoekt om die reden om een wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming.

In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied Buitengebied Deventer, Rossemansweg 3

Plangebied

Het perceel Rossemansweg 3 ligt aan de Rossemansweg ten zuidoosten van het dorp Bathmen en is kadastraal bekend gemeente Bathmen, sectie G, nummers 00241 en 00239.



Ligging kadastraal perceel, Rossemansweg 3

Planologische regiem

Voor bovengenoemde percelen geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' (vastgesteld 6 juni 2012). Het beoogde plan is in strijd met dit bestemmingsplan. Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Op deze gronden is de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan. De gronden gebruiken voor de functie wonen is in strijd met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' geeft het college van B&W de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen. Indien er aan de voorwaarden wordt voldaan kan het bestemmingsplan gewijzigd worden ten behoeve van vervolgfuncties. Het voorliggende initiatief voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, waardoor medewerking aan dit initiatief mogelijk is.

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt de herbestemming van de functie 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' naar de functie 'Wonen' mogelijk gemaakt.

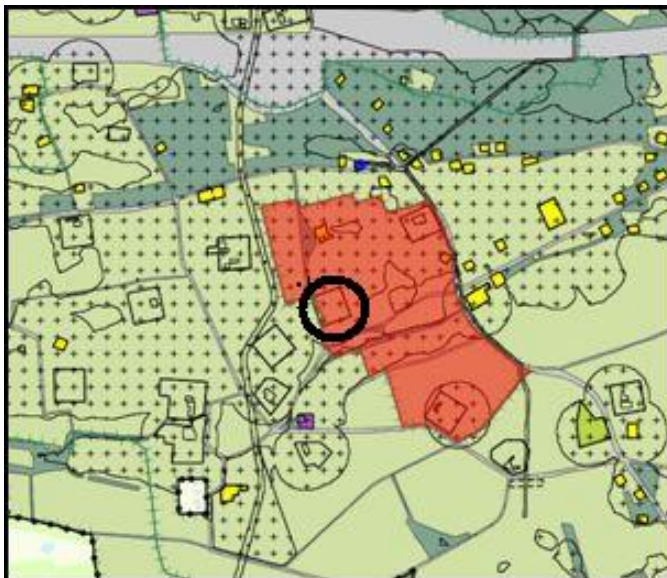
Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven, de uitgangssituatie op de locatie en het voorgenomen (bouw)plan. In hoofdstuk 3 volgt de ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor dit plan relevante beleidskaders en de zogeheten randvoorwaarden zoals archeologie, water en milieuhygiënische aspecten. Op basis van deze onderbouwing wordt duidelijk gemaakt waarom de voorgenomen ontwikkeling acceptabel is. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de planopzet en de juridische aspecten nader toegelicht. Hoofdstuk 5 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Huidige situatie

Het perceel Rossemansweg 3 is gelegen op de grens van (een gedeelte van) het LOG-gebied Bathmen ten zuiden van de A1. De grens tussen het LOG-gebied en verwevingsgebied loopt door het huidige agrarische bouwvlak heen. In dit gedeelte van het LOG-gebied zijn nog twee agrarische bedrijven gelegen en tevens twee woonpercelen. Rondom het LOG-gebied liggen ten zuiden en westen voornamelijk agrarische bedrijven en ten noorden en oosten voornamelijk woonpercelen.



Gedeelte van het LOG-gebied Bathmen, plankaart bestemmingsplan Buitengebied Deventer

Op het erf Rossemansweg 3 zijn een woning, drie schuren en een klein tuinhuisje gelegen. Achter de woonboerderij ligt een grote schuur, die in het verleden dienst deed als veestal. Aan de overzijde van de oprijlaan liggen een klein schuurtje en een berging/wagenloods. Het erf is voor een groot gedeelte onverhard en ingericht als sier- en moestuin. Toch kent het erf ook veel verharding, die is uitgevoerd in diverse materialen. De erftoegangsweg is geasfalteerd. Rondom de boerderij en de achterliggende schuur is bestrating in de vorm van hard gebakken straatklinkers toegepast. Ook zijn er betonplaten aan weerszijden van het achterdeel van de boerderij gepositioneerd. De toegang naar de schuren aan de overkant van de oprijlaan is uitgevoerd met betonnen stoeptegels.

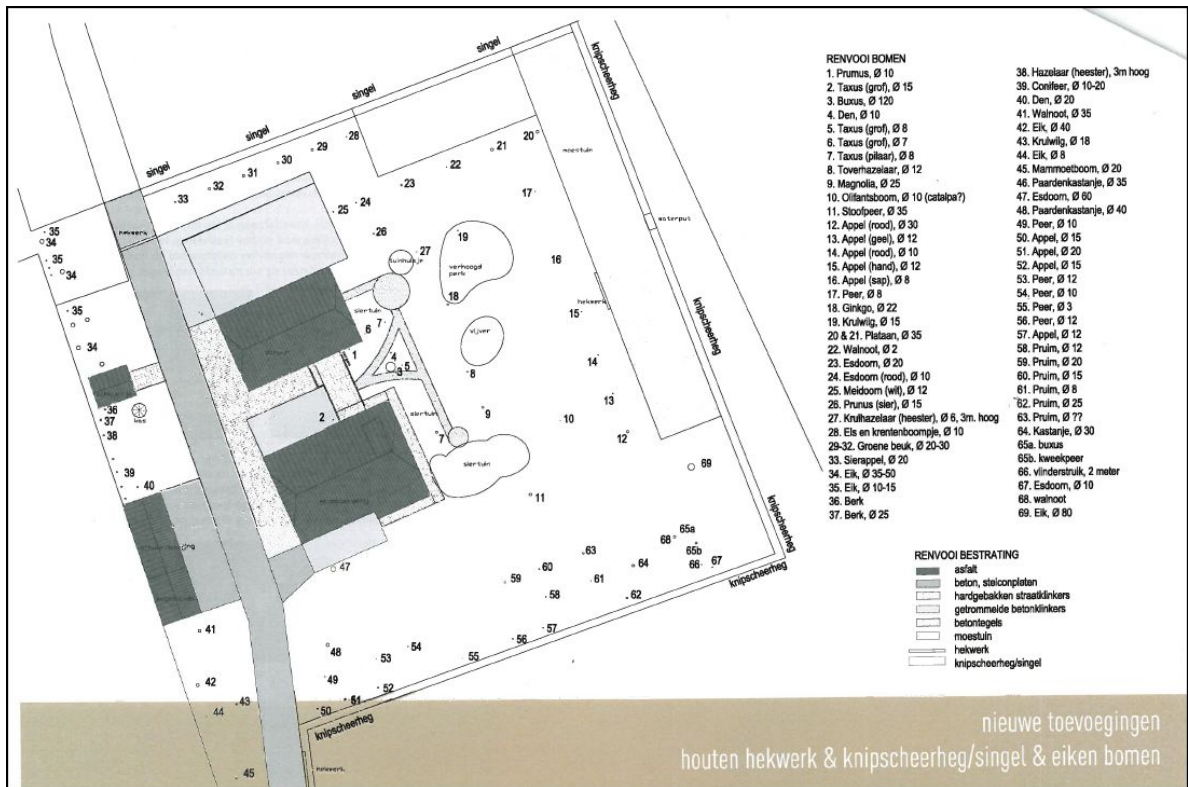


Luchtfoto Rossemansweg 3

Toekomstige situatie

Er wordt fysiek weinig veranderd aan het erf. De huidige opstallen blijven gehandhaafd, evenals de huidige inrichting van het erf. Er worden alleen enkele landschappelijke aanpassingen gedaan om het perceel op landschappelijk niveau te versterken en de overgang van het erf naar het landschap te verhelder. Aan de noordkant van het erf zal een singel worden gepland. Aan de oost- en zuidkant van het erf een knipscheerheg. Ook wordt een aantal extra bomen geplant en enkele houten hekwerken geplaatst.

g 3



Erfinrichtingsplan

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

Provinciaal beleid

De beleidsrichtlijnen uit de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer'. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt vervolgfuncties toe staan, indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf.

Deze wijzigingsbevoegdheid sluit aan op de provinciale ambitie om gebruik te maken van bestaande ruimte.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Deventer

Vervolgfuncties

Gezien de te verwachten ontwikkelingen in de agrarische sector, is het waarschijnlijk dat ook in de toekomst een aantal agrarische bedrijven wordt beëindigd. De vrijkomende bedrijfsgebouwen zijn onder andere gewild voor bewoning (woonboerderijen) en niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Dit biedt kansen voor plattelandsontwikkeling. Om enerzijds ongewenste ontwikkelingen te voorkomen (vestiging van functies die niet in het buitengebied thuishoren) en anderzijds tegemoet te komen aan de behoefte om passende vervolgfuncties mogelijk te maken, zijn in het bestemmingsplan Buitengebied mogelijkheden opgenomen voor niet-agrarische vervolgfuncties na beëindiging van agrarische bedrijven.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – vervolgfuncties toegestaan zijn.

Het voorliggende wijzigingsplan dat voorziet in het herbestemmen van de functie 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' naar de functie 'Wonen', past binnen dit beleid en de in het bestemmingsplan Buitengebied Deventer gestelde voorwaarde.

Visie Landbouwontwikkelingsgebieden Loo, Bathmen en Pieriksmars

De doelstelling van de ontwikkelvisie is het komen tot een gedragen visie voor de landbouwontwikkelingsgebieden Bathmen, Loo en Pieriksmars in de gemeente Deventer. Door het opstellen van deze ontwikkelvisie heeft de gemeente Deventer een instrument in handen om individuele aanvragen te toetsen, weten landbouwbedrijven waaraan hun aanvragen moeten voldoen en krijgen bewoners inzicht in de ontwikkelings(on)mogelijkheden in hun omgeving.

In grote lijnen wordt op basis van vier factoren; milieuruimte, landschapskarakteristiek, infrastructuur en de visie van de gemeente en vertegenwoordigers uit de LOG's, de ontwikkelvisie opgesteld.

Er wordt op basis van draagkracht van het landschap en draagvlak ruimte gegeven voor maximaal vijf nieuwvestigingen van intensieve veehouderijen (IV-bedrijven) in de drie LOG-gebieden.

De milieugebruiksruimte is de meest bepalend factor voor vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden voor de IV sector. Binnen de milieugebruiksruimte is de geurwet bepalend voor de mogelijkheden op een locatie. Dit wordt dan ook als een eerste schifting voor mogelijke locaties gebruikt. Gebieden waar minder ruimte is dan 69.000 ou worden niet als duurzame locaties voor nieuwvestiging gezien omdat er onvoldoende ontwikkelruimte beschikbaar is. Op de visiekaart zijn dit de rode gebieden. In de gele gebieden is wel milieuruimte, maar zijn er andere beperking waardoor nieuwvestiging niet mogelijk is. Op de groene locaties is ruimte voor nieuwvestiging van IV-bedrijven als aan de wettelijk verplichte procedures (milieu- en bouwvergunning) en de gestelde voorwaarden voor inpassing wordt voldaan. Per groene vlek is ruimte voor nieuwvestiging van maximaal één bedrijf.



Kaart LOG-visie LOG-gebied Bathmen

Het perceel Rossemansweg 3 (zwarte cirkel op bovenstaande kaart) is gelegen in een rood gebied en komt om die reden niet in aanmerking als vestigingslocatie voor een (nieuwe) intensieve veehouderij. Ook in de directe nabijheid is geen inpassingsruimte voor een (nieuwe) intensieve veehouderij. De mogelijke vestiging van een intensieve veehouderij binnen het LOG-gebied Bathmen wordt dat ook niet beperkt door voorliggende ontwikkeling.

3.2 Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit

Op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijke niveau wordt de nadruk 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). Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering, de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken 2009 en welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is.

Ook in het bestemmingsplan 'Buitengebied, Deventer' speelt ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol als het gaat om de mogelijkheden die worden geboden. Zo is een van de voorwaarden voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor vervolgfuncties dat er geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd, tenzij er sprake is van sanering van bestaande landschapsontsierende bebouwing en tevens dient er sprake te zijn van een adequate landschappelijke inpassing, waarbij de bestaande landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

In deze paragraaf zal op de voorwaarde van een adequate landschappelijke inpassing nader worden ingegaan. Het plan voorziet immers niet in nieuwe bebouwing, aan die voorwaarde wordt dan ook voldaan. Naast het provinciaal beleid, de vier-lagenbenadering en de gebiedskenmerken, zal ook worden ingegaan op de inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling in het gemeentelijke Landschapsontwikkelingsplan (LOP), voor zover deze afwijkt van het provinciale kader.

Landschappelijke inpassing - ontwikkelingsperspectief

In het provinciaal beleid is het grondgebied van de provincie opgedeeld op basis van zes ontwikkelingsperspectieven, drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven geven aan in welke richting het gebied zich dient te ontwikkelen en biedt een (ruimtelijk) kader voor ontwikkelingen binnen het gebied.

Het perceel Rossemansweg 3 is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied, accent op productie, landbouwontwikkelingsgebied'. Dit zijn de gebieden binnen de provincie die voorkomen in diverse landschapstypen en waar ruimte is voor ontwikkeling van intensieve veehouderij. De kwaliteitsambitie is ook hier om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren. Dit geeft agrarische ondernemers de uitdaging om hun vaak grote gebouwen zo te lokaliseren en vorm te geven dat ze de ruimtelijke- en milieukwaliteit versterken. Op basis van de gemeentelijk LOG-visie is gebleken dat het perceel Rossemansweg 3 en haar directe omgeving geen ruimte biedt voor de nieuwvestiging van een intensieve veehouderij. De verbouwing van de huidige boerderij is daarom ook niet in strijd met dit ontwikkelingsperspectief en sluit prima aan bij de provinciale kwaliteitsambitie voor dit gebied aangezien de toevoegingen een eigentijdse (vernieuwende) vormgeving bevatten, die voortbouwt op de oude principes. De hoofdvorm, de dakhellingen, maatvoering en ordening van gebouwen ten opzichte van elkaar zal hierdoor niet veranderen.

Landschappelijke inpassing - gebiedskenmerken

In het landschapsontwikkelingsplan Salland (LOP) is het gebied rond de Rossemansweg 3 aangewezen als 'dekzandrug'. Kenmerkend voor dit landschap is de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes 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.

Deze gebiedskenmerken worden in de Provinciale Omgevingsvisie eveneens benoemd. Op basis van de Provinciale gebiedskenmerken is het perceel gelegen op een 'dekzandvlakte en ruggen' (natuurlijke laag) en is er sprake van een 'oud hoevenlandschap' (agrarisch cultuurlandschap). Het landschap is relatief kleinschalig met een variatie van besloten tot halfopen ruimtes. Van oudsher een rijkdom aan landschapselementen, zoals bosjes, houtwallen, singels en landschappelijke hagen. Met name het in stand houden van de kleinschaligheid, de individuele erven, 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 erf Rossemansweg 3 is rijk beplant en gaat vloeiend over in het landschap. Het erf ligt aan het einde van het perceel en is bereikbaar via een rechte weg. Het erf heeft een rationeel en blokvormige opzet en de bebouwing is gericht op de weg. Langs de erftoegangsweg is niet volledige beplanting aangebracht, waardoor open doorzichten ontstaan. De beplanting die aanwezig is, vormen belangrijke ruimtevormende elementen in het landschap.

Het voorliggende plan heeft rekening gehouden met de aanwezige gebiedskenmerken en versterkt deze kenmerken. Na de algehele bedrijfsbeëindiging op het perceel Rossemansweg 3 biedt dit wijzigingsplan de mogelijkheid nieuwe 'rode functies', in dit specifieke geval wonen, op het erf toegestaan, waarbij de monumentale boerderij en het historisch waardevolle erfensemble worden behouden en versterkt. De huidige kwalitatieve erfbeplanting blijft eveneens behouden, waarbij de inrichting van het erf zoveel mogelijk in tact zal worden gelaten. De boomgaard, moestuin en bestaande bomen en bossages blijven behouden en karakteristieke landelijke elementen, zoals een houten hekwerk en een meidoornhaag worden toegevoegd aan het landschap. Hierdoor ontstaat een heldere overgang van erf naar landschap en worden de bestaande landschappelijk kwaliteiten op en rondom dit erf behouden en versterkt.

3.3 Cultuurhistorie en monumenten

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

Gemeentelijk monument

Het boerenerf, inclusief de boerderij en de schuur op het perceel Rossemansweg 3 vallen onder de monumentale status.

Monumentenbeschrijving

Inleiding en geschiedenis

De langhuisboerderij op het erf dateert uit de 19^{de} of/begin van de 20^{ste} eeuw. In 1935 werd het voorhuis links uitgebouwd, wat tevens een verhoging van de zijgevel inhield. In 1949 kwam een verbreding aan de rechterkant tot stand, waarbij tevens ook de hele rechter zijmuur van het achterhuis werd vernieuwd; ook werd de indeling van de voorgevel gewijzigd; in plaats van een groter midden venster en de entree deur kwamen twee vensters en het rechter opkamervenster werd vergroot. In het interieur verdween de gang ten gunste van een vergroting van de opkamer/bijkeuken. In 1961 werd het achterhuis verlengd.

De bijschuur met kookvertrek is in 1920 gebouwd en werd aan de achterzijde verlengd in 1952. Op het erf staan (mogelijk) nog een kippenhok (1958) en een wagenschuur (1964) en diverse grote, in recente tijd opgerichte stallen en schuren.

Beschrijving exterieur

De langhuisboerderij bevindt zich aan de bocht van de weg en is met de voorgevel naar het noordoosten georiënteerd. Het voorhuis springt iets uit ten opzichte van het achterhuis. Het afgewolfde dak is met riet gedekt, met stroken van muldenpannen aan de onderkant. De gevels zijn rondom opgetrokken boven een gepleisterde plint. De voorgevel is symmetrisch ingedeeld met twee grotere vensters in het midden en een kleiner exemplaar aan weerszijden. De zesruits schuiframen kunnen door paneelluiken worden gesloten, erboven zijn strekken aanwezig. In de linker zijgevel (zuidzijde) van het voorhuis zijn twee vensters als in de voorgevel aangebracht en in de rechterzijgevel een venster en een deur met zijlicht. Het achterhuis heeft gevels met de gebruikelijk indeling: in de zijgevels getoogde stalramen en deuren, en in de achtergevel een grote opening naar de deel tussen vierruits vensters en zijdeuren en een hooiluik.

De bijschuur was slechts op afstand te zien, maar lijkt haar vormgeving behouden te hebben. Het wolfdak is met riet gedekt en een strook aan de onderzijde met golfplaten. De grote deuren zijn dichtgezet.

Waardering

De boerderij is redelijk gaaf. Van belang is de stedenbouwkundige situering, tevens is het complex van bouwhistorisch, gebruikshistorisch en cultuurhistorisch belang vanwege:

- de situering van het complex aan de rand van de enk, omgeven door monumentale bomen, een boomgaard en weidegebied;
- de gemiddeld gaaf bewaarde architectuur van het hoofdgebouw, dat tevens bouw- en gebruikshistorisch vrij hoog wordt gewaardeerd; inwendig zijn mogelijk modernisering uitgeoerd, maar de gevels zijn geheel intact gebleven en de driebeukige basisindeling, de constructies met ankerbalkgebinten en sporenkap is behouden gebleven;
- de aanwezigheid van de bijschuur, de oude boerderij, die meer dan gemiddeld gaaf is bewaard, die bouw- en gebruikshistorisch een redelijk hoge cultuurhistorische waarde bezit;
- de ensemblewaarde; de indeling van het erf en de bebouwing worden meer dan gemiddeld hoog gewaardeerd; het ensemble is verder weinig aangetast door verbouwingen en moderne bijgebouwen en daardoor bezit het complex een hoge cultuurhistorische waarde, en;
- de groenstructuren, zoals de aan de zuidzijde aanwezige bomengroep en een boomgaard, die een positieve waarde hebben.

Beoordeling van het plan

Tegen de functiewijziging van agrarisch naar wonen bestaat vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen bezwaar. De monumentale en cultuurhistorische waarde van het boerenerf, de langhuisboerderij en bijschuur, zoals hierboven beschreven, worden door de gewenste functiewijziging niet onevenredig aangetast. Ook het voorgestelde inrichtingsplan is cultuurhistorisch inpasbaar. Op het erf zijn al vele bomen en struiken aanwezig, die zoals ook uit de monumentenbeschrijving blijkt een positieve waarde hebben. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen het toevoegen van een heg aan de woonzijde van de boerderij en een singel aan de noordzijde van het erf. Dat de knipscheerheg langs de oprijlaan wordt doorgezet als afgrenzing is cultuurhistorisch ook passend op deze plek in het landschap. De weg die over het erf van de Rossemansweg 3 naar de Veldkampsteeg 18 loopt en vanaf daar naar de Veldkampsteeg is in het voorgestelde plan afgesloten met een hek. Deze oude lijn in het landschap is cultuurhistorisch waardevol en het verwijderen van het hek over de weg zou meerwaarde geven aan de cultuurhistorische waarde van het landschap.

3.4 Archeologie

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

Verwachting

Op grond van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer, welke is verwerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer', heeft het erf Rossemansweg 3 een middelhoge verwachtingswaarde. Dit betekent dat nog niet duidelijk is welke eventuele archeologische restanten in de bodem aanwezig zijn, maar dat er wel sprake is van een kans op het aantreffen van archeologische resten. Deze archeologische verwachting is gebaseerd op de relatieve hoogte en het geven dat mensen in de prehistorie en in de middeleeuwen tot de bedijking de hogere plekken opzochten om te wonen.

Advies

Bij de gedeeltelijke herbestemming van een agrarische naar een woonfunctie vinden geen bodemversturende activiteiten plaats. Het doen van archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

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

3.5 Milieu-aspecten

Beleid

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

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

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

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

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

Bedrijven en milieuzonering

In relatie tot vergunde rechten van omliggende veehouderijen kan qua geurwetgeving gemeld worden dat ingevolge artikel 14, lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij, voor deze functiewijziging geldt dat de geurgevoeligheid van het pand gelijk blijft aan die van een agrarische bedrijfswoning. De functiewijziging van agrarische naar wonen vormt vanuit geuroptiek geen extra belemmering van vergunde rechten van omliggende bedrijven.

Geluid

De aangevraagde functiewijziging betreft een wijziging naar een woonfunctie en gaat niet gepaard met bouwactiviteiten, waarbij geluidgevoelige functies planologisch verschuiven. In die zin is deze functiewijziging niet van invloed op de vergunde geluidsruimte van omliggende (agrarische) bedrijven, omdat er qua geluidsgevoeligheid geen verschil bestaat tussen een woning en een agrarische bedrijfswoning. Daarmee is ook geen sprake van een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder, waardoor verdere toetsing aan deze wet in verband met wegverkeerslawaaï van de omliggende wegen, waaronder de op grote afstand gelegen Rijksweg A1, achterwege kan blijven.

Bodemkwaliteit

Op de locatie heeft in het verleden een bovengrondse dieseltank gestaan. Deze tank stond achter de schuur die achter de boerderij staat. Verder zijn er geen voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten uitgevoerd.

Resultaten bodemonderzoek

In januari/februari 2013 is door Van der Poel Milieu BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Rossemansweg 3 te Zuidloo/Bathmen (projectcode 11301.007). De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn:

- uitvoering heeft plaatsgevonden volgens de kwaliteitsnormen van het Besluit bodemkwaliteit;
- zintuiglijk zijn in enkele boringen sporen puin aangetroffen. Verder zijn geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging;
- ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank zijn zintuiglijk en analytisch geen oliecomponenten aangetroffen;
- in de boven- en ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden;
- in het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de streefwaarde en blijft beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

Conclusie ruimtelijke procedure

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaat er vanuit bodemhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling en functiewijziging van de locatie.

Luchtkwaliteit

Bij besluitvorming over luchtkwaliteit is een plan reeds inpasbaar als de gevolgen voor de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIBM) zijn. Een plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de '3% grens' niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) en bedraagt 1,2 µg/m³. Onderhavig plan is niet van invloed op de luchtkwaliteit, omdat de planvorming geen betrekking heeft op het toevoegen van wooneenheden. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld met gebruikmaking van de verkeersmilieukaart. Op basis van deze verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Externe veiligheid

Het plan heeft uitsluitend betrekking op een functiewijziging. Het aantal wooneenheden wijzigt niet. Daarmee is het plan ook niet van invloed op de hoogte van het groepsrisico in relatie tot de nabij gelegen hoge druk aardgastransportleidingen. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A1. Het aspect externe veiligheid is hiermee verder niet relevant.

Ecologie

Het plan heeft geen betrekking op fysieke ruimtelijke ingrepen, alleen op een functiewijziging. Daarmee worden eventueel aanwezige beschermde waarden niet aangetast en hoeft er geen ecologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Vooruitlopend op de gewenste interne verbouwing, waarbij de deel en de huidige boerderij tot één woning worden verbouwd is wel een quick scan flora en fauna uitgevoerd (Eerleroude, projectnr. P6157, d.d. 28 februari 2013). Uit dat onderzoek is gebleken dat op het erf een paar steenuilen broedt waar rekening mee gehouden moet worden. Het is dan ook zaak om geen ingrijpende maatregelen uit te voeren in de broedperiode die duurt van 1 februari tot 1 juli.

Voor eventueel aanwezige beschermde zoogdieren en amfibieën geldt dat het plangebied deel uitmaakt van hun leefgebied, maar dat er geen broedplaatsen zijn aangetroffen. Door de voorgenomen maatregelen vindt er alleen een tijdelijk verstoring plaats, maar blijft het leefgebied ook na de gewenste ingrepen behouden. Voor de in het plangebied aanwezige vogels geldt de algemene zorgplicht dat werkzaamheden buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden. Nader onderzoek en ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is dan ook niet noodzakelijk, als aan deze zorgplicht wordt voldaan.

Duurzaamheid

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

De lijst 'Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau' uit de VNG - publicatie 'Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw' is voor duurzaamheid een bruikbare 'checklist' met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden.

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

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

3.6 Leidingen en kabels

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

3.7 Waterhuishouding

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

Relevant beleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. In het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rijn en IJssel staat het beleid beschreven op een drietal hoofdthema's. Voor het thema Veiligheid is bescherming tegen hoog water op de rivieren het speerpunt. Het functioneren van de primaire en regionale waterkeringen staat hierbij centraal. Het thema Watersysteembeheer is gericht op het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren". Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvatten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem. Het einddoel is een robuust en klimaatbestendig watersysteem voor de toekomst. Voor het thema Waterketenbeheer streeft Waterschap Rijn en IJssel naar een goed functionerende waterketen waarbij er een optimale samenwerking met de gemeenten wordt nagestreefd.

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er is meer ruimte nodig voor het waterbeheer van de toekomst. Ook op andere terreinen, zoals recreatie, wonen en landbouw speelt water een centrale rol. Het waterschap wil in het watertoetsproces vroegtijdig meedenken over de rol van het water in de ruimtelijke ontwikkeling en wil samen met de gemeente op zoek naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Watertoetstabel

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1

Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Conclusie

Uit de watertoetstabel wordt de conclusie getrokken dat er geen waterbelangen in of nabij het plangebied spelen. Om deze reden hoeft er ook geen wateradvies ingewonnen te worden bij het waterschap.

3.8 Mobiliteit

Bereikbaarheid

Het buitengebied van Deventer is grotendeels ingericht als 60-km gebied. Het perceel Rossemansweg 3 wordt via een lange erftoegangsweg ontsloten op de Rossemansweg. Het onverharde gedeelte van de Rossemansweg sluit direct aan op de Braakmanssteeg. Vanaf daar kunnen het dorp Bathmen en de A1 eenvoudig worden bereikt. Via het verharde gedeelte van de Rossemansweg en de Zuidloerweg kan eveneens de Braakmanssteeg worden bereikt voor verder ontsluiting van het perceel.

Door de realisatie van de herbestemming neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel niet toe. Herbestemming leidt dan ook niet tot problemen op het omliggende wegennet.

Parkeren

In het algemeen kan gesteld worden dat bij nieuw- en verbouw de parkeernormen uit de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing zijn. Voor woningen gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. De parkeerbehoefte verandert niet en wordt in de huidige situatie reeds voorzien op eigen terrein. Het plan geeft geen aanleiding tot het toevoegen van parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten

Dit wijzigingsplan voorziet in een functiewijziging geldend voor de Rossemansweg 3 welke alleen middels het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer (artikel 4 lid 8 sub 5) mogelijk gemaakt kan worden.

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

Planopzet

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

Op dit wijzigingsplan zijn van toepassing de regels en de verbeelding welke deel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, met dien verstande dat de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer wordt gewijzigd, zoals aangegeven in de verbeelding van dit wijzigingsplan.

De toelichting

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

De planregels

Het bijzondere aan het wijzigingsplan is dat de planregels gelijk zijn aan die van het 'moederplan', te weten bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer', vastgesteld op 6 juni 2012. De planregels, zoals die in artikel 4 'Agrarische met waarden - Landschapswaarden' en artikel 21 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' zijn opgenomen, zijn derhalve overeenkomstig van toepassing op het plangebied van dit wijzigingsplan. In dit plan zijn omwille van de (digitale) leesbaarheid van het plan alleen de regels opgenomen die rechtsreeks volgen uit de gewijzigde verbeelding. De overige regels van het moederplan blijven onverminderd gelden.

Enkelbestemmingen

In onderhavig wijzigingsplan is de volgende enkelbestemming opgenomen:

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

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

Artikel 4 Wonen

Net als alle burgerwoningen en bijbehorende bijgebouwen en tuinen in het buitengebied is het perceel Rossemansweg 3 (gedeeltelijk) voorzien van de bestemming Wonen. Indien er meer dan 1 woning op een bouwvlak is toegestaan, is dit aangegeven middels een maatvoeringaanduiding. De inhoudsmaat bedraagt in het algemeen maximaal 750 m³, inclusief aan- en uitbouwen. Daarnaast is per woning 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen toegestaan (indien er middels een maatvoeringaanduiding een aantal woningen is aangegeven, dan geldt dat voor elke woning 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen gerealiseerd mag worden). Percelen in gebruik door hobbyboeren hebben ook de bestemming 'Wonen' gekregen. Omdat hobbyboeren vaak behoefte hebben aan ruimere mogelijkheden voor bijgebouwen, is hier een afwijkingsbevoegdheid voor opgenomen. Middels deze afwijkingsbevoegdheid is uitbreiding van de bijgebouwen tot 250 m² onder voorwaarden mogelijk.

Indien bij een woonbestemming reeds meer dan 100 m² aan bijgebouwen aanwezig is, kan via een saneringsregeling 50% van de bebouwing worden vernieuwd tot een maximum van 250 m². Tabel 4.1 geeft enkele rekenvoorbeelden.

Tabel 4.1 rekenvoorbeeld saneringsregeling wonen

voorbeelden		
bestaand	rekenregel	vervangende nieuwbouw
40 m ²		100 m ²
75 m ²		100 m ²
100 m ²		100 m ²
150 m ²	$150-100 = 50:2 = 25 + 100 = 125 \text{ m}^2$	125 m ²
200 m ²	$200-100 = 100:2 = 50 + 100 = 150 \text{ m}^2$	150 m ²
250 m ²	$250-100 = 150:2 = 75 + 100 = 175 \text{ m}^2$	175 m ²
300 m ²	$300-100 = 200:2 = 100 + 100 = 200 \text{ m}^2$	200 m ²
350 m ²	$350-100 = 250:2 = 125 + 100 = 225 \text{ m}^2$	225 m ²
400 m ²	$400-100 = 300:2 = 150 + 100 = 250 \text{ m}^2$	250 m ²
meer dan 400 m ²		250 m ²

Voormalige (agrarische) bedrijven hebben een functieaanduiding gekregen. Dit geldt ook voor het perceel Rossemansweg 3. Vanwege het vaak grote oppervlak aan voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen, is ervoor gekozen voor deze percelen ruimere gebruiksmogelijkheden, in de vorm van nevenfuncties, op te nemen. Voorwaarde is wel dat de bestaande bebouwing niet mag worden uitgebreid en nieuwe gebouwen niet mogen worden opgericht, tenzij bebouwing wordt gesaneerd. Daarbij geldt dat:

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

In tabel 4.2 worden hierover rekenvoorbeelden gegeven.

Tabel 4.2 rekenvoorbeeld saneringsregeling

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

Dubbelbestemmingen

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

In onderhavig wijzigingsplan zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen:

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 1

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

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

Algemene regels

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

Artikel 6 Antidubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

Bestaande maten

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

Herbouw (bedrijfs)woningen

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

Ondergronds bouwen

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

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

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

De herbouw van (bedrijfs)woningen wordt, naast een algemene afwijkingsregel, ook via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Indien aangetoond kan worden dat aan de uiterste

grenswaarde en de overige voorwaarden wordt voldaan, is herbouw buiten de bestaande fundamenteen toegestaan. Hiervoor dient wel een 'verzoek hogere waarde' te worden aangevraagd. Omdat dit uitsluitend mogelijk is in het kader van een bestemmingsplan of wijzigingsbevoegdheid, is deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Overgangs- en slotregels

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

Artikel 13 Overige regels

Overgangsrecht bouwwerken

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

Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 15 Slotregel

Hier staat de benaming van dit wijzigingsplan vermeld.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

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

Economische uitvoerbaarheid

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

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

Gelet op artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft ten behoeve van dit wijzigingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Het voorliggende plan betreft het herbestemmen van de functie 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' naar de functie 'Wonen'. Alleen bij realisatie van ten minste 10 woningen is er sprake van een zogenaamd "aangewezen bouwplan" op grond van artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijk ordening (Bro)

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

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Inspraak

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

Vooroverleg

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

Rijk:

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

plannen.

Provincie:

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

Waterschap:

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Rijn en IJssel is akkoord met de waterparagraaf zoals deze nu is weergegeven. De goedkeuring is toegekend op 27-02-2014.

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het wijzigingsplan Buitengebied Deventer, Rossemansweg 3, met identificatienummer NL.IMRO.0150.W015-VG01, van de gemeente Deventer,

1.2 *wijzigingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 *bestemmingsplan*

het bestemmingsplan Buitengebied Deventer met identificatienummer NL.IMRO.010.D125-VG01 van de gemeente Deventer.

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.4 *verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0150.W015-VG01

1.5 *aanduiding*

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

1.6 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aaneengebouwd

twee of meer aan elkaar gebouwde woningen of bestaande woningen die door middel van splitsing als twee afzonderlijke wooneenheden aangemerkt zijn.

1.8 aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw

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

1.9 afhankelijke woonruimte

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

1.10 agrarisch aanverwante nevenfunctie

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

1.11 agrarisch bedrijf

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

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

1.12 ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten

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

1.13 archeologisch onderzoek

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

1.14 archeologische verwachtingswaarde

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

1.15 archeologische waarde

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

1.16 bebouwing

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

1.17 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.

1.18 bedrijf

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

1.19 bedrijfsplan

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

1.20 bedrijfs- of dienstwoning

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

1.21 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsvlak

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

1.23 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.24 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.

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwvlak

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

1.27 *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.

1.28 *bijgebouw*

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

1.29 *cultuurhistorische waarde*

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

1.30 *deel*

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

1.31 *deeltijd agrarisch bedrijf*

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

1.32 *detailhandel*

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

1.33 *evenementen*

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

1.34 extensieve dagrecreatie

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

1.35 extensiveringsgebied

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

1.36 gebouw

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

1.37 geluidsgevoelige objecten

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

1.38 gevoelige functies

woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen.

1.39 hobbykas

een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.40 hobbymatige activiteiten

het uitoefenen van agrarische of natuurgerichte activiteiten die bijdragen aan het beheer van het landschap maar niet als volwaardig, reëel of deeltijd agrarisch bedrijf kunnen worden aangemerkt .

1.41 hoofdgebouw

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

1.42 horecabedrijf

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

1.43 inrichtingsplan

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

1.44 kampeermiddelen

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

1.45 kampeerseizoen

de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.46 kampeerterrein

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

1.47 kassen

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

1.48 karakteristiek

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

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

de waardering van de karakteristieke eigenschappen hebben betrekking op hoofdgebouwen tenzij anders in bijlage 6 of 7 van deze regels is aangegeven.

1.49 kelder

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

1.50 kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis

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

1.51 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

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

1.52 kleinschalig kampeerterrein

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

1.53 landschappelijke inpassing

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

1.54 landschapsontwikkelingsplan

het landschapsontwikkelingsplanm zoals vastgesteld op 19 november 2008.

1.55 landschapswaarde

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

1.56 landbouwontwikkelingsgebied

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

1.57 langdurig

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

1.58 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.

1.59 natuurwaarde

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

1.60 Nge (Nederlandse grootte-eenheden)

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

1.61 nevenfunctie

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

1.62 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.

1.63 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.

1.64 overkapping

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

1.65 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.

1.66 paardenfokkerij

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

1.67 paardenhouderij

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

1.68 peil

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

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

1.69 plattelandskamer

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

1.70 reconstructiegebied

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

1.71 recreatiewoning/chalet

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

1.72 reëel agrarisch bedrijf

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

1.73 ruimtelijke kwaliteit

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

1.74 seizoensgebonden standplaats kampeermiddel

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

1.75 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.

1.76 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.77 stacaravan

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

1.78 teeltondersteunende voorzieningen

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

1.79 tenthuisje

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

1.80 trekkershut

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

1.81 verkoop agrarische producten

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

1.82 vervolgfunctie

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

1.83 verwevingsgebied

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

1.84 volwaardig agrarisch bedrijf

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

1.85 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.

1.86 voormalig bedrijfsbebouwing

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

1.87 waterbergingsgebied

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

1.88 windturbine

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

1.89 woning

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

1.90 wooneenheid

een woning.

1.91 zorgboerderij als nevenfunctie

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

1.92 zorgboerderij als vervolgfunctie

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *afstand*

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

2.2 *bouwhoogte van een bouwwerk*

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

2.3 *dakhelling*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 *goothoogte van een bouwwerk*

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

2.5 *hoogte van een windturbine*

vanaf het peil tot aan de tiphoogte van de windturbine.

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

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

2.7 *inhoud van een recreatiewoning*

tussen de onderzijde van de onderste grondvloer (inclusief ondergrondse gedeelten), de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.11 onder a, b, e, f en g;
- b. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, voedersilo's, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water; met daaraan ondergeschikt:
- d. evenementen;
- e. extensieve dagrecreatie;

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling (min./max.)
lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-
erf- of terreinafscheidingen:	-	-	-	-		-
- voor de voorgevel					1 m	
- buiten bouwvlakken					1 m	
- overige plaatsen					2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- = Niet van toepassing.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij toepassing van de omgevingsvergunning zoals opgenomen in lid 3.5.1 tevens afwijken van het bepaalde in lid 3.2 teneinde afrastering behorende bij een paardenbak met een hoogte van ten hoogste 1,5 m toe te staan.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. buitenopslag is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. buitenopslag ten behoeve van nevenfuncties is niet toegestaan;
- c. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- d. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij de bestemming Wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning paardenbakken buiten het bouwvlak toe staan, met inachtneming van het volgende:

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

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

3.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

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

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

3.6.2 *Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- e. voor het eenmalig ophogen van grond tot een hoogte van maximaal 25 cm met een maximale oppervlakte van 2.000 m²;
- f. het genoemde onder e is niet van toepassing op gronden met de dubbelbestemmingen Waarde - Landschap - 1 met een zone van 50 m rondom die dubbelbestemming en op gronden met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied en binnen het bouwvlak.

3.6.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 3.1 onder b bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

3.7 **Wijzigingsbevoegdheden**

3.7.1 *Ten behoeve van nieuwe natuur*

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

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

3.7.2 *Ten behoeve van waterberging*

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

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

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen, daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' voormalige bedrijfsbebouwing;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken;

met daaraan ondergeschikt:

- de in tabel 4.1 vermelde toegestane nevenfuncties;
- bed & breakfast;
- evenementen;

Tabel 4.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

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

- = Niet van toepassing.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terrein afscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevel gebouwd worden;
- de afstand tussen de woning en het bijgebouw bedraagt ten hoogste 20 m;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling

overige woningen (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen)	één, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven	750 m ³	-	4,5 m	10 m	20°/55°
overige bijgebouwen overkappingen	-	-	100 m ²	3 m	6 m	20°/55°
gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing'	-	bestaand**	bestaand**	bestaand**	bestaand**	bestaand**
lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - overige plaatsen	-	-	-	-	1 m 2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- = Niet van toepassing.

* = Niet van toepassing voor platte, ondergeschikte bouwdelen.

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

met dien verstande dat:

- e. voor de reeds bestaande bijgebouwen boven de 100 m² het volgende geldt:
1. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
 2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
 3. het gebruik van kassen, anders dan hobbykassen is in geen geval toegestaan;
 4. van het bepaalde onder 2 kan eenmalig worden afgeweken indien bebouwing boven de 100 m², niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 250 m²;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' het volgende geldt:
1. het uitbreiden van bestaande bebouwing, niet zijnde de voormalige bedrijfswoning is in geen geval toegestaan;
 2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
 3. het gebruik van kassen is in geen geval toegestaan;
 4. van het bepaalde onder 2 kan eenmalig worden afgeweken indien alle bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 250 m².

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Ten behoeve van het maximum oppervlak aan bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 teneinde het maximum oppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m², met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt 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. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

4.3.2 Ten behoeve van nieuwbouw bij voormalig agrarische bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder f teneinde nieuwbouw toe te staan met inachtneming van het volgende:

- a. er dient sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen plaats te vinden, hierbij geldt het volgende:
 1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
 3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;
- b. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

4.4 Specifieke gebruiksregel

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

- a. wonen is niet toegestaan in bijgebouwen;
- b. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- c. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- d. het aantal slaappleaatsen ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4 tenzij middels een maatvoeringsaanduiding anders is aangegeven. In dat geval geldt het aantal kamers zoals aangegeven middels de maatvoeringsaanduiding;
- e. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing;
- f. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.
- g. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Ten behoeve van nevenfuncties

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

- a. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn de nevenfuncties Kleinschalig kamperen en plattelandskamers ook toegestaan op gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
- c. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- d. in afwijking van het bepaalde in onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is, tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
- e. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- g. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- k. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- l. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m²;
- m. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- n. ten behoeve van de nevenfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- o. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 1. de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
 4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 6. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- p. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
 1. het aantal kamers op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' bedraagt ten hoogste 5, met dien verstande dat de oppervlakte per kamer ten hoogste 50 m² bedraagt;
 2. het aantal kamers op overige gronden bedraagt ten hoogste 1, met dien verstande dat de oppervlakte ten hoogste 50% bedraagt van het oppervlak van het bijgebouw met een maximum van 50 m²;

3. de afstand tussen de plattelandskamers en het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 25 m.
- q. ten behoeve van gevoelige functies waar langdurig kinderen verblijven geldt het volgende:
 1. deze functies zijn niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
 2. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen.

4.6 Wijzigingsbevoegdheden

Ten behoeve van wijziging naar een agrarisch grondgebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschapswaarde of Agrarisch met waarde - Natuur en Landschapswaarde, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, met inachtneming van het volgende:

- a. planwijziging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardig agrarisch grondgebonden bedrijf;
- b. planwijziging is uitsluitend toegestaan indien er elders in de provincie Overijssel een agrarisch bouwvlak wordt opgeheven;
- c. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden waar een Rood voor Rood-ontwikkeling heeft plaatsgevonden;
- d. per bouwvlak wordt voorzien in maximaal één bedrijfswoning;
- e. de omschakeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardig grondgebonden veehouderijbedrijf, akker- en vollegrondstuinbouwbedrijf, fruit- en sierteeltbedrijf, boomkwekerij of duurzame intensieve veehouderij;
- g. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1;
- h. in aanvulling op het gestelde onder f geldt dat de wijziging naar een bouwvlak voor een fruit- en sierteeltbedrijf of boomkwekerij niet is toegestaan op gronden met de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en/of de bestemming 'Waterstaat - Intrekgebied';
- i. in aanvulling op het gestelde onder f geldt dat de wijziging naar een bouwvlak voor een intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan indien is aangetoond dat gebruik van een bestaand bouwvlak voor omschakeling naar een intensieve veehouderij niet mogelijk is;
- j. in aanvulling op het gestelde onder f geldt dat de wijziging naar een bouwvlak voor een intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- k. in het landbouwontwikkelingsgebied Lettele is er ruimte voor ten hoogste 1 nieuwe intensieve veehouderij, peildatum voor nieuwvestiging is 23 december 2008;
- l. de oppervlakte van het gewijzigde bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha;
- m. bij wijziging naar een intensieve veehouderij bedraagt de afstand tot omliggende bouwvlakken ten minste 100 m;
- n. bij wijziging naar een intensieve veehouderij bedraagt de afstand tot de bebouwde kom ten minste 500 m;
- o. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- p. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor de nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- q. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de

richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarde, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b, sub 1 en 2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

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

hebben;

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

5.3.2 *Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 27.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

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

7.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreepoortalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.
- d. het bepaalde onder a, b en c is niet van toepassing indien gebruikgemaakt wordt van de saneringsregeling, zoals opgenomen in artikel 4, lid 4.2 sub f4.

7.3 Herbouw (bedrijfs)woningen

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

7.4 Ondergronds bouwen

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

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

- inhoud van het ondergrondse bouwwerk en de inhoud van de woning gezamenlijk ten hoogste 750 m³;
- e. indien er geen sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk, geldt geen maximale inhoudsmaat voor het ondergrondse bouwwerk.

Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' het bepaalde in:

- artikel 4 lid 4.8.4 van het bestemmingsplan

10.2 Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' het bepaalde in:

- artikel 4 lid 4.8.1 van het bestemmingsplan;
- artikel 4 lid 4.8.2 van het bestemmingsplan;
- artikel 4 lid 4.8.4 van het bestemmingsplan;
- artikel 4 lid 4.6 van het wijzigingsplan.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Mantelzorg

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

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

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

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

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

11.3 Kleinschalige windturbines

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

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

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Woningssplitsing karakteristieke panden

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

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

12.2 Realisatie woning in een karakteristiek bijgebouw

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

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

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

12.3 Waarde - Archeologie

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

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

12.4 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen

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

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

Artikel 13 Overige regels

13.1 *Werking wettelijke regelingen*

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

13.2 *Toegelaten gebruik in afwijking van de bestemming*

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

13.3 *Verwijzing naar het bestemmingsplan*

Dit plan is een gedeeltelijke wijziging van:

De bestemmingen Agrarisch met waarden - Landschapswaarden en Wonen van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer dat door de gemeenteraad van Deventer is vastgesteld op 6 juni 2012, voor wat betreft de percelen Bronsvoorderdijk 14A en Bronsvoorderdijk 16.

Op dit wijzigingsplan zijn van toepassing de regels en de verbeelding welke deel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, met die verstande dat de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer wordt gewijzigd, zoals aangegevens in de verbeelding van dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsregels

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het wijzigingsplan Buitengebied Deventer, Rossemansweg 3