

TOELICHTING WIJZIGINGSPLAN "VEENWEG 2 EN 2A, BATHMEN"



INITIATIEFNER

H. Bieleman
Veenweg 2a
7437 SG Bathmen

PLANLOCATIE

Veenweg 2 en 2A
7437 SG Bathmen



TOELICHTING WIJZIGINGSPLAN "VEENWEG 2 EN 2A, BATHMEN"

Planlocatie: Veenweg 2 en 2A
7437 SG Bathmen

Adviseur/contact: FarmConsult
Sluisstraat 24
7491 GA Delden
farmconsult@forfarmers.eu
KvK nummer: 08207868
Vestigingsnummer: 000016141881

Projectleider
Daan Harmsen
tel. 06-51695819
daan.harmsen@forfarmers.eu

Identificatienummer: NL.IMRO.0150.W028.VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 26 februari 2018

Versie: 2.0

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	1
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	2
HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING	5
HOOFDSTUK 3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	7
HOOFDSTUK 4 PLANOPZET EN JURIDISCHE ASPECTEN	18
HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	22
BIJLAGE 1: ERFINRICHTINGSPLAN	24

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De familie Bieleman is woonachtig aan de Veenweg 2 en 2A te Bathmen. Op dit moment zijn de bijbehorende gronden bestemd als “Agrarisch met waarden - Landschapswaarden”. Omdat de oorspronkelijk aanwezige melkrundveehouderij niet meer in bedrijf is, maar de familie wel op dit adres wil kunnen blijven wonen, is bij de gemeente Deventer een verzoek om een bestemmingswijziging ter plaatse naar de bestemming “Wonen” ingediend.

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

Figuur 1.1:
 Ligging plangebied
 (Bron: PDOK viewer)



1.2 Plangebied

Het perceel Veenweg 2 en 2A ligt op ongeveer een kilometer ten oosten van de buurtschap Loo, direct ten zuiden van Bungalowpark Looërmark. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Bathmen, sectie F, nummer 85, 332 en 333 (zie de figuur op de volgende pagina). Het omvat het gehele oorspronkelijke agrarische bouwvlak.

1.3 Planologisch regime

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Deventer, 1e herziening” vastgesteld op 9 maart 2016. Het beoogde plan is in strijd met dit bestemmingsplan. De gronden hebben de bestemming “Agrarisch met waarden - Landschapswaarden”.

Figuur 1.2:
 Kadastrale kaart
 (Bron: PDOK viewer)



Het bestemmingsplan “Buitengebied Deventer, 1e herziening” geeft het college de mogelijkheid om ter plaatse op grond van artikel 4, lid 4.8.5, van de regels het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van vervolgfuncties. De wijzigingsbevoegdheid voorziet daarmee in het wijzigen van de bestemming “Agrarisch met waarden - Landschapswaarden” naar “Wonen”.

4.8.5 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden zodanig wijzigen dat - indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf - vervolgfuncties toegestaan zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt het volgende:
 1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
 3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd, met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g niet onevenredig worden aangetast;

- d. indien er sprake is van het bepaalde onder b dient door middel van een inrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan;
- e. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
- f. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden en waar mogelijk te worden versterkt;
- k. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- l. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- m. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- n. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- o. de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt;
- p. het aantal woningen mag niet toenemen;
- q. op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is wijziging naar gevoelige functies niet toegestaan;
- r. het bepaalde onder q is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- s. ten behoeve van de vervolgfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 - 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan, tenzij uit nader onderzoek is gebleken dat de functie, eventueel na het treffen van maatregelen, qua invloed en milieubelasting gelijk te stellen is aan de bedrijfsfuncties uit categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - 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.

Het initiatief voldoet aan bovenstaande voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid, waardoor medewerking aan dit initiatief mogelijk is. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt de omschakeling van het agrarische bedrijf aan de Veenweg 2 en 2A juridisch naar “Wonen” planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 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

2.1 Huidige situatie

Het plangebied wordt gevormd door het perceel Veenweg 2 en 2A .

Figuur 2.1:
 Luchtfoto Veenweg 2 en
 2A
 (Bron: PDOK viewer)



2.2 Toekomstige situatie

Het erf is ingericht voor de bestaande bebouwing. Het in de Bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan is een weergave van de toekomstige situatie (zie figuur 2.2 met een uitsnede uit erfinrichtingsplan).

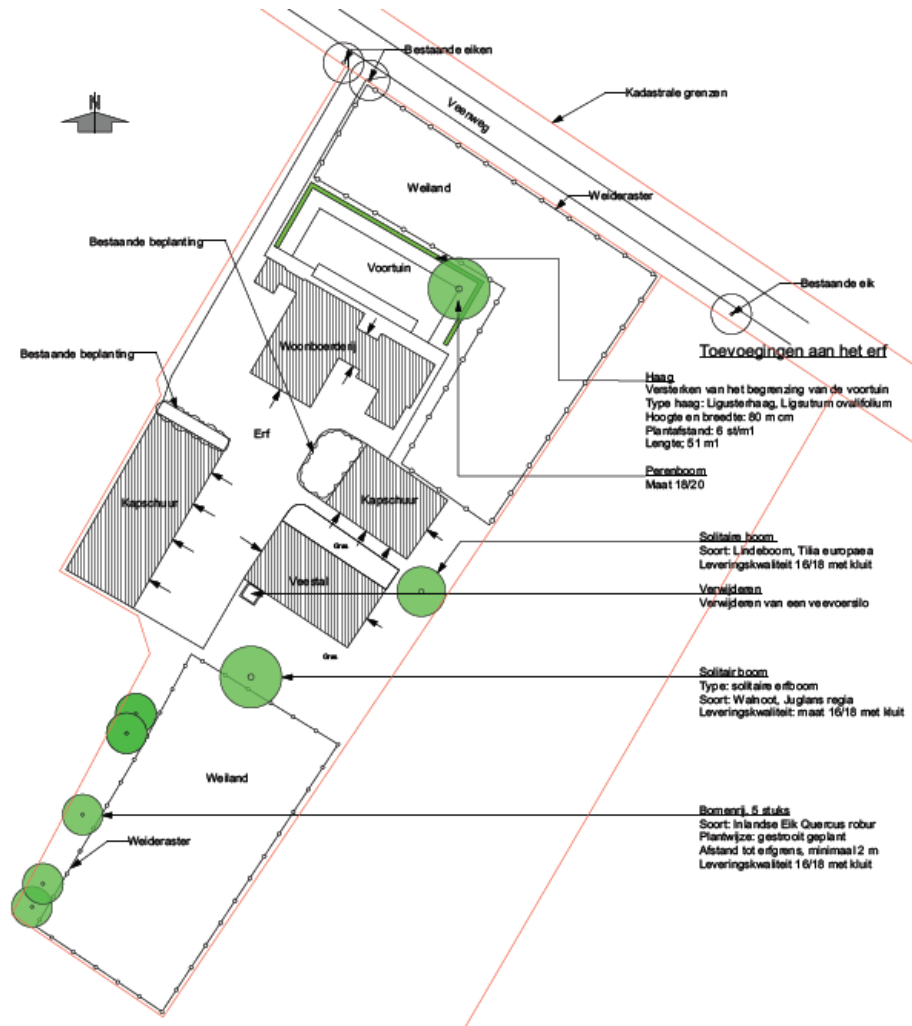
De bestaande bebouwing blijft behouden. Zij bestaat uit de woning (met inwoning) en de voormalige bedrijfsbebouwing, te weten de werktuigenberging, de koeienstal en de jongveestalling (zie ook figuur 2.1). Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht. Op het erf zal geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden.

Het erfinrichtingsplan (ook wel landschapsplan genoemd) voorziet in de toevoeging van robuuste, inheemse, groene elementen:

- aan de voortuin van de boerderij worden een Ligusterheg toegevoegd en een kerstboom verwijderd;
- op het erf worden drie solitaire bomen toegevoegd;
- een voersilo wordt verwijderd;
- op het erf wordt als robuust element een bomenlint met 5 inheemse eiken toegevoegd.

Voor parkeren van auto's is op het erf voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan de parkeernorm van gemeente Deventer. Hierdoor is voor het parkeren geen landschappelijke inpassing noodzakelijk.

Figuur 2.2:
Uitsnede erfplan
(Bron: Groenadviesbureau
H.A. ten Have)



Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

3.1 Inleiding

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

3.2 Beleidskaders

3.2.1 Rijksbeleid

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

3.2.2 Provinciaal beleid

De beleidsrichtlijnen uit de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn verwerkt in het bestemmingsplan “Buitengebied Deventer” en daarmee ook in de “1e herziening”. In beide bestemmingsplannen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om voormalige bedrijven om te kunnen zetten naar wonen.

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

Het omzetten van de bestemming van agrarisch bedrijf naar wonen worden geen extra mogelijkheden gecreëerd. Het risico op grondwaterverontreiniging neemt door het wijzigen van de bestemming niet toe. De grondwaterkwaliteit zal niet verslechteren en ook de risico's op verontreiniging van het grondwater worden niet vergoot.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan “Buitengebied Deventer” en “Buitengebied Deventer, 1e herziening”

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.

Het voorliggende wijzigingsplan dat voorziet in de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, past binnen het planologische regime (zie paragraaf 1.3).

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.

Gemeentelijke en/of Rijksmonumenten

Op het erf 1e Zuider Piekmarsweg 2 en 2A zijn geen monumenten aanwezig.

Cultuurhistorische waarden

In september 2009 heeft het Oversticht in opdracht van de gemeente Deventer het buitengebied onderzocht op de aanwezigheid van karakteristieke panden. Het erf is daarbij niet als 'karakteristiek' aangemerkt. Er zijn dus geen cultuurhistorische waarden aan het erf Veenweg 2 en 2A oegekend.

Conclusie:

Het nu voorliggende plan de functie van het perceel te wijzigen stuit niet op belemmeringen.

3.4 Archeologie

3.4.1 Inleiding

De archeologische verwachting voor de gemeente Deventer is gebaseerd op de landschappelijke en bodemkundige kenmerken van bekende archeologische vindplaatsen.

Een uitgebreide onderbouwing van de fysisch geografische bouwstenen van de archeologische verwachtingswaarden is te vinden in: Willemse, N.W., L.J. Keunen, L.M.P. van Meijel & T. Bouma, 2013. ...Die plaatsen, welke in de Douwelerkolk verdrongen zijn... Fysisch- en historisch-geografische bouwstenen voor een archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer (RAAP Rapport 2571), Weesp.

Vanaf de late middeleeuwen is het verband tussen landschappelijke mogelijkheden en locatiekeuze minder goed puur fysisch geografisch te verklaren, omdat de mens er steeds meer in slaagt de natuur naar zijn hand te zetten. Vanaf deze periode zijn historische bronnen zoals kaarten en geschriften beschikbaar, waardoor veel elementen goed kunnen worden gelokaliseerd.

Op de archeologische verwachtingskaart zijn recente archeologische en historische onderzoeksgegevens gecombineerd met de fysisch geografische verwachting ter plekke. Ook bekende verstoringen zijn weergegeven op de archeologische verwachtingskaart.

3.4.2 Het archeologiebeleid en de regels in dit wijzigingsplan

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. De gemeenteraad heeft de beleidsvrijheid om de beleidsgrenzen te bepalen. Voorwaarde is dat deze grenzen voldoende zijn onderbouwd.

Het archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing, zie hiervoor: Vermeulen, B., 2015. Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid (Interne Rapportages Archeologie Deventer 74), Deventer. Archeologisch onderzoek kan leiden tot aanpassing van de beleidswaarden van een gebied. De beleidskaart wordt zo nodig tussentijds geactualiseerd, op basis van de selectiebesluiten van het bevoegd gezag.

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie, zoals die in het wijzigingsplan zijn gehanteerd. In het wijzigingsplangebied Veenweg 2 en 2A is op een deel van de gronden de beleidswaarden '1', '2' en '3' van toepassing (zie figuur 3.1).

De beleidswaarden zijn vertaald in de regels van dit wijzigingsplan. In het bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" opgenomen voor de gebieden die op de beleidskaart een beleidswaarde 2 of hoger kennen. Er is voor gekozen om aan gebieden met beleidswaarde 'Archeologie 1' geen dubbelbestemming toe te kennen, aangezien bij deze waarde de kans op archeologische resten het kleinst is.

Waarde - Archeologie 2

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

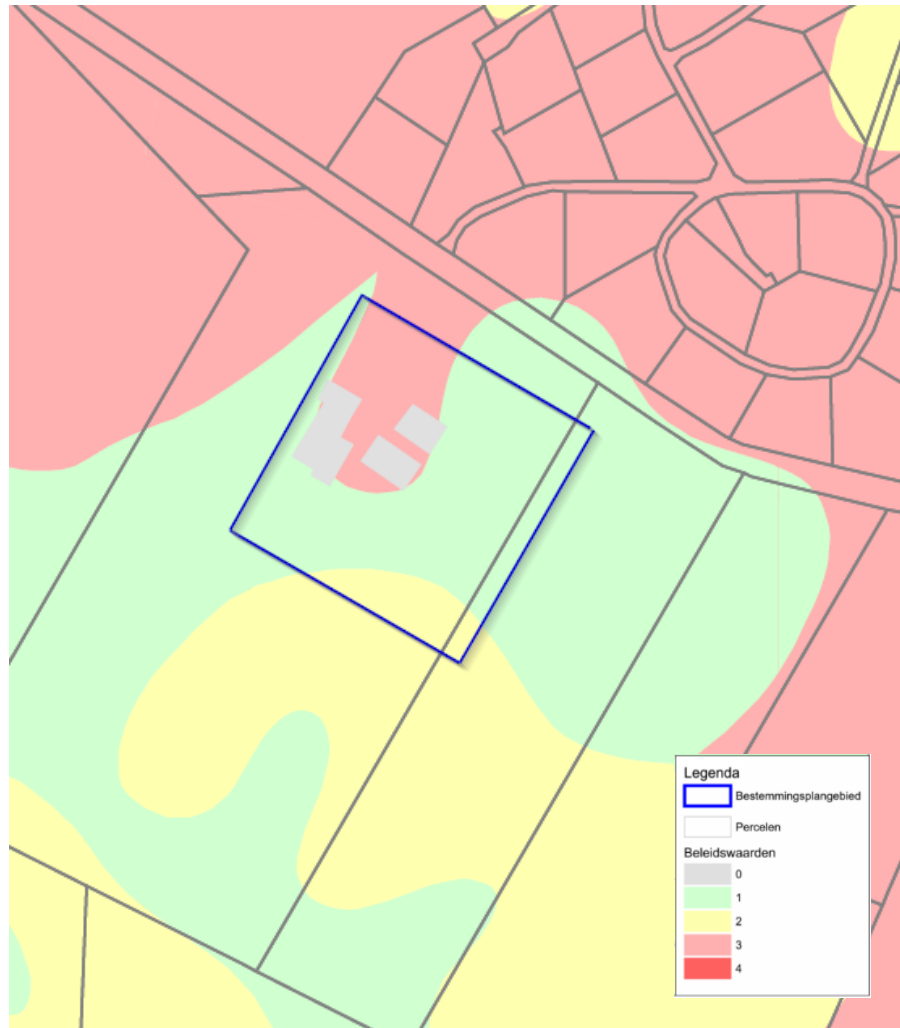
Waarde - Archeologie 3

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m² en 500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

3.4.3 Uitsnede beleidskaart

Voor de bedrijfsgebouwen (wit-grijze balkjes) geldt de waarde archeologie 0. En daaromheen is de kleur groen (waarde Archeologie 1), geel (waarde Archeologie 2) of roze (waarde Archeologie 3).

Figuur 3.1:
Ter plaatse toepasselijke
archeologische
beleidswaarde
(Bron: Gemeente Deventer)



Regime	≥ 0 m2	> 5 m2	> 10 m2	> 40 m2	> 100 m2	> 200 m2	> 500 m2	> 1000m2	> 2500 m2	> 10000 m2	Diepte Vrijstelling
Waarde 0	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	n.v.t.
Waarde 1	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	0.5 m
Waarde 2	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	0.5 m
Waarde 3	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0.5 m
Waarde 4	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0.5 m
Waarde 5	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0.3 m
Waarde 6	Geen	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0.3 m
Waarde 7	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0.3 m

Geen:

Bij bouwwerkzaamheden zullen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken geen archeologische voorwaarden worden verbonden.

Ook is hier op basis van archeologie nooit een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

Meldingsplicht:

Bij bouwwerkzaamheden zal aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken een archeologische meldingsplicht worden verbonden.

Bij werkzaamheden die de bodem verstoren en niet samenhangen met een omgevingsvergunning bouwen is hier op basis van archeologie een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Ook hieraan zal alleen een meldingsplicht worden gekoppeld.

Bij een meldingsplicht dient de aanvrager de gemeente Deventer minimaal vijf dagen voor de aanvang van de werkzaamheden op de hoogte te brengen en de gelegenheid te bieden voor een archeologische waarneming. Deze waarneming kent een korte doorlooptijd en is voor rekening van de gemeente. Er kunnen echter geen stilstandskosten in rekening worden gebracht.

Indien blijkt dat de aanvraag deel uitmaakt van een groter plan dat in stukken wordt geknipt, zullen de verschillende deelaanvragen als één geheel worden behandeld.

Onderzoek:

Bij bouwwerkzaamheden wordt aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken de verplichting tot onderzoek of behoud van de mogelijk aanwezige archeologische resten verbonden.

Bij werkzaamheden die de bodem verstoren en niet samenhangen met een omgevingsvergunning bouwen is hier op basis van archeologie een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Ook hieraan zal de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek of het behoud van de resten worden verbonden.

Indien blijkt dat de aanvraag deel uitmaakt van een groter plan dat in stukken wordt geknipt, zullen de verschillende deelaanvragen als één geheel worden behandeld.

Conclusie:

De aanwezige archeologische waarden worden middels een archeologische dubbelbestemming planologisch geborgd.

3.5 Milieuaspecten

3.5.1 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;
- geurhinder;
- luchtkwaliteit;
- risico/veiligheid;
- ecologie;
- duurzaamheid.

3.5.2 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds.

Dit plan regelt de herbestemming van een agrarische bedrijfsfunctie naar een reguliere woonfunctie. Het plan biedt geen mogelijkheid tot het vestigen van nieuwe hinder veroorzakende bedrijfsmatige activiteiten. Tevens is de afstand tot bestaande omliggende (agrarische) bedrijven dusdanig (> 200 meter) dat zij niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Dit plan heeft daarmee geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van eventueel bestaande omliggende bedrijven en dus ook niet voor nieuwe hinder veroorzakende bedrijfsactiviteiten.

Conclusie:

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5.3 Geluid

De voorgenomen planologische wijzigingen maken geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk. In dit kader is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie:

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5.4 Bodem

Voor zover bekend is het plangebied niet verdacht voor een ernstig geval van bodemverontreiniging. Voor de ruimtelijke procedure is geen aanvullend bodemonderzoek nodig.

Conclusie:

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5.5 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 in betekende mate toevoegen van wooneenheden. De voorgenomen planologische wijzigingen heeft (daardoor) geen (negatieve) invloed op het aantal verkeersbewegingen en daarmee niet van nadelige invloed op de luchtkwaliteit.

Het uitvoeren van luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de Verkeersmilieukaart. Op basis van de Verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van de percelen in het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5.6 Externe veiligheid

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn normen en richtwaarden opgenomen in de wetgeving in de vorm van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans van éénmaal in de miljoen jaar op een dergelijk ongeval is als norm in de regelgeving opgenomen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.

Het groepsrisico geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (tegelijk) overlijden. Het groepsrisico is echter geen harde norm, maar een oriënterende waarde.

De planologische wijziging van een agrarische bedrijfsfunctie naar een reguliere woonfunctie is niet van (negatieve) invloed de persoonsdichtheden binnen het plangebied. Ook biedt het plan geen mogelijkheden voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten en is het plan daarmee niet van invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Conclusie:

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5.7 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogel- en/of Habitatrictlijn. Ook is het niet gelegen binnen hwr Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur, EHS). Op de Atlas van Overijssel met daarin de Omgevingsvisie van provincie Overijssel, is te zien dat op ruim 2 kilometer een NNN-gebied aanwezig is (Atlas van Overijssel, Provincie Overijssel 2013). Negatieve effecten op het functioneren van het NNN zijn niet aan de orde. Het nemen van vervolgstappen is dan ook niet aan de orde.

Het plangebied ligt ook niet in een gebied dat beschermd is onder de Wet natuurbescherming. Aangezien er geen nieuwbouw of verandering van de bestaande bebouwing aan de orde is, zijn geen negatieve effecten te verwachten op instandhoudingsdoelen van het genoemde en andere natuurgebieden die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming. Het nemen van vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming is in deze situatie dan ook niet nodig.

Buiten de bescherming van de Wet natuurbescherming en het NNN kan er sprake zijn van natuurgebieden die beschermd worden middels provinciaal beleid. In dit provinciale beleid is de bescherming van bijvoorbeeld ganzenfoeragee-

rgebied en weidevogelgebied uitgewerkt. Volgens de kaart behorend bij Omgevingsvisie Overijssel ligt het plangebied niet in of in de nabijheid van zowel weidevogelbeheer- als ganzengebied (Provincie Overijssel 2013). Het nemen van vervolgstappen is in deze situatie niet nodig.

Conclusie:

Geconcludeerd wordt dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen aantasting plaatsvindt van gebieden waar aanwezige natuurwaarden bescherming genieten op grond van (inter)nationale of provinciale kaders.

Soortenbescherming

Het is van belang dat de natuurwaarden van het genoemde netwerk niet aangetast worden door de functiewijziging. Het feit dat de agrarische bedrijfsactiviteiten van de voormalige melkrundveehouderij gestaakt worden, is van positieve invloed op eventueel aanwezig beschermde soorten. Immers, het gebruik van het perceel zal in intensiteit afnemen. Dit plan voorziet verder niet in sloop-, bouw- of andere activiteiten welke van invloed kunnen zijn op beschermde soorten.

Conclusie:

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd de bestemmingswijzigingen niet leidt tot nadelige gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten. Er hoeft dan er geen ecologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

3.5.8 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 realisatie windturbines en een klimaatneutraal stadkantoor. Ook wordt er gewerkt aan een duurzaam energiebedrijf in een lokale coöperatieve vorm samen met verschillende organisaties. De sleutel zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen, wil de gemeente die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of scheidt de juiste voorwaarden. Zo hebben we een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkelt waarmee de potentie voor o.a. koude-/ warmte opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor warmte-koude opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

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

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Het is in die zin verstandig inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met bijvoorbeeld een BREAAM 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

Watertoets

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

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan is slechts sprake van een planologische wijziging. De feitelijke situatie verandert niet.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van grondwateroverlast.

Boringsvrije zone (drinkwater)

Het plangebied ligt in een boringsvrije zone. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op verontreiniging van het grondwater. Drinkwatervriendelijke functies worden gestimuleerd en voor de overige functies wordt een restrictief beleid gevoerd. Het provinciale beleid voor de drinkwaterwinning is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel. De regels omtrent grondwaterbescherming zijn verwerkt in de Omgevingsverordening Overijssel (zie paragraaf 3.2.2 van deze toelichting).

Ligging in een intrekgebied

Het plangebied ligt niet in een intrekgebied.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij het afvoeren van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromenhemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem.

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.

Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. Ten behoeve van de watertoets is de watertoetstabel van het waterschap ingevuld, waarmee in beeld gebracht wordt welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit de watertoetsprocedure doorlopen dient te worden.

Onderstaand is de watertoetstabel opgenomen die in samenspraak met het waterschap is ingevuld.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit #
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Ja/Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Ja/Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Ja/Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Ja/Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Ja/Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Ja/Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Ja/Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja/Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja/Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Ja/Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Ja/Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Ja/Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Ja/Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Ja/Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja/Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja/Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja/Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Ja/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)?	Ja/Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Ja/Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Ja/Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Ja/Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Ja/Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Ja/Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Ja/Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Ja/Nee	1

Aangezien op alle vragen met 'nee' kan worden geantwoord, is het plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap te worden gevraagd. Er zijn derhalve geen waterbelangen aan de orde.

Conclusie:

Er staan geen waterhuishoudkundige belangen in de weg aan het wijzigingsplan.

3.7 Mobiliteit

Bereikbaarheid

Het buitengebied van Deventer is grotendeels ingericht als 60-km gebied. Veenweg 2 en 2A is ontsloten via een bestaande oprit ontsloten op de Veenweg.

Door het planologisch realiseren van een woning in plaats van een agrarisch bedrijf neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel af. Dit 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 het gemeentelijke parkeerbeleid van toepassing zijn. Voor woningen gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Op het erf is ruimte genoeg voor deze parkeerbehoefte.

Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten

Dit wijzigingsplan is gericht op het mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling die middels het toepassen van een wijzigingsbevoegd uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' (artikel 4, lid 4.8.5) mogelijk gemaakt kan worden.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek en de opzet van dit wijzigingsplan, dat in grote lijnen overeenkomt met het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'.

Planopzet

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

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

De planregel zoals die in artikel 21 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' zijn opgenomen, zijn in dit wijzigingsplan gebruikt als basis. Het wijzigingsplan betreft een zelfstandig leesbaar bestemmingsplan waarbij het moederplan niet geraadpleegd hoeft te worden.

Enkelbestemmingen

In onderhavig wijzigingsplan is de volgende enkelbestemming opgenomen:

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

Aangezien niet het gehele oorspronkelijke agrarische bouwvlak omgezet wordt in een woonbestemming, behoudt een deel van de gronden de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap". Ter plaatse is de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan.

Artikel 4 Wonen

Net als alle burgerwoningen en bijbehorende bijgebouwen en tuinen in het buitengebied is het perceel Veenweg 2 en 2A voorzien van de bestemming "Wonen". Het woonbestemmingsvlak is kleiner dan het oorspronkelijke agrarische bouwvlak uit het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening", omdat een deel van de gronden de agrarische functie behoudt.

Voormalige bedrijfsgebouwen

Na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing" geldt het volgende:

1. er geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;

2. van het bepaalde onder 1 kan eenmalig worden afgeweken, indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden, met dien verstande:
 - a. indien er sprake is van sloop tot 250 m² het gesloopte oppervlak teruggebouwd mag worden;
 - b. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² te allen tijde 250 m² teruggebouwd mag worden;
 - c. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² ten hoogste 1/3 mag worden teruggebouwd, met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;
3. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
4. detailhandel en horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
5. het aantal woningen mag niet toenemen.

Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die over één 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 voorrangregel 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 2

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

Ter plaatse van deze dubbelbestemming mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m² en 500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

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 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 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 wijzigingsplan 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. De regels als gevolg van de Reconstructiewet zijn 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 14 Overgangsregels

Overgangsrecht bouwwerken

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

Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 15 Slotregel

Hier staat de benaming van dit 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. Hiervoor is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Gelet op artikel 6.12, eerste en 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.

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 bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening". Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een beroep in te dienen op het wijzigingsplan.

Om een ieder de gelegenheid te bieden om kennis te nemen van het voorliggende plan, heeft het ontwerp-wijzigingsplan overeenkomst artikel 3.8 Wro van 28 december 2017 tot en met 7 februari 2018 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp-wijzigingsplan zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Vooroverleg

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

Rijk:

Omtrent het vooroverleg met het Rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn. Op 1 januari 2012 is de VROM-Inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie

Leefomgeving en Transport (ILT). De ILT heeft geen adviserende en coördinerende rol met betrekking tot de advisering op voorontwerp ruimtelijke plannen. Dit heeft als gevolg dat gemeenten na 1 januari 2012 geen gecoördineerd rijksadvies op een voorontwerpplan meer ontvangen. De VROM-Inspectie reageert vanaf januari inhoudelijk niet meer op nieuw toegezonden plannen.

Provincie:

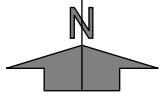
Dit (bouw)plan valt formeel niet binnen de provinciale vrijstellingslijst van Gedeputeerde Staten van Overijssel. In overleg met de provincie is echter besloten dat vooroverleg niet noodzakelijk is, indien het gaat om de realisatie van een wijziging van de bestemming van bedrijf naar wonen op basis van de betreffende wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan “Buitengebied Deventer” en “Buitengebied Deventer, 1e herziening”.

Er kan dan een analogieredenering op toe gepast worden ten aanzien van B1 van de lijst met plannen waarvoor geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden; 'plannen voor geheel of gedeeltelijke vernieuwing, vervanging of verandering van een bestaande en bestemde (bedrijfs)woning.

Waterschap:

In afstemming met het Waterschap Rijn en IJssel is de watertoets doorlopen (zie paragraaf 3.7). Het waterschap gaat akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

Bijlage **1**: Erfinrichtingsplan



Toevoegingen aan het erf

Haag
Versterken van het begrenzing van de voortuin
Type haag: Ligusterhaag, Ligustrum ovalifolium
Hoogte en breedte: 80 m cm
Plantafstand: 6 st/m1
Lengte; 51 m1

Perenboom
Maat 18/20

Solitaire boom
Soort: Lindeboom, Tilia europaea
Leveringskwaliteit 16/18 met kluit

Verwijderen
Verwijderen van een veevoersilo

Solitaire boom
Type: solitaire erfboom
Soort: Walnoot, Juglans regia
Leveringskwaliteit: maat 16/18 met kluit

Bomenrij, 5 stuks
Soort: Inlandse Eik Quercus robur
Plantwijze: gestrooit geplant
Afstand tot erfgrrens, minimaal 2 m
Leveringskwaliteit 16/18 met kluit

Opdrachtgever:
Herman Bieleman en Anja Wichers
Veenweg 2 en 2a
7437 SG Bathmen

Spanjaardsdijk 53
7433 PW SCHALKHAAAR
Tel. 0570 532 060
Fax 0570 532 465
Mobiel 0651 346 628

E-Mail info@harrytenhave.nl
Internet www.harrytenhave.nl

Titel Landschappelijk inpassing, Veenweg 2, 2a Bathmen		
Tekening nummer 2017033	Getekend door HTH	Datum 27 nov 2017
Bestandsnaam Bieleman Bathmen, schaal 1:500 A3 formaat (stand		

Toelichting landschappelijk inpassing erf Veenweg 2 en 2 A Bathmen



Opdrachtgever:
Herman Bieleman en Anja Wichers
Veenweg 2 en 2a
7437 SG Bathmen
Anja_wichers@hotmail.com
Telefoon: 06-30708851

Harry ten Have
Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
E-mail: info@harrytenhave.nl
Website: www.harrytenhave.nl
Telefoon: 0570-532000
Mobiel: 06-51346628

Algemeen

Herman Bieleman en Anja Wichers willen graag de agrarische bestemming Veenweg 2 en 2a Bathmen wijzigen in een woonbestemming. De agrarische activiteiten zijn een aantal jaren geleden beëindigd. Dit is mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders van gemeente Deventer.

Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (art. 4, lid 4.8, onder 4.8.5 van het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" door de gemeente gelden onder meer de volgende voorwaarden: er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g niet onevenredig worden aangetast; parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden; de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden en waar mogelijk te worden versterkt.

De bovenstaande uitgangspunten zijn vertaald een landschappelijke inpassingsplan. Zie bijlage: plan met het nummer 2017033, datum 27 november 2017.

Toelichting

De gebouwen op het erf

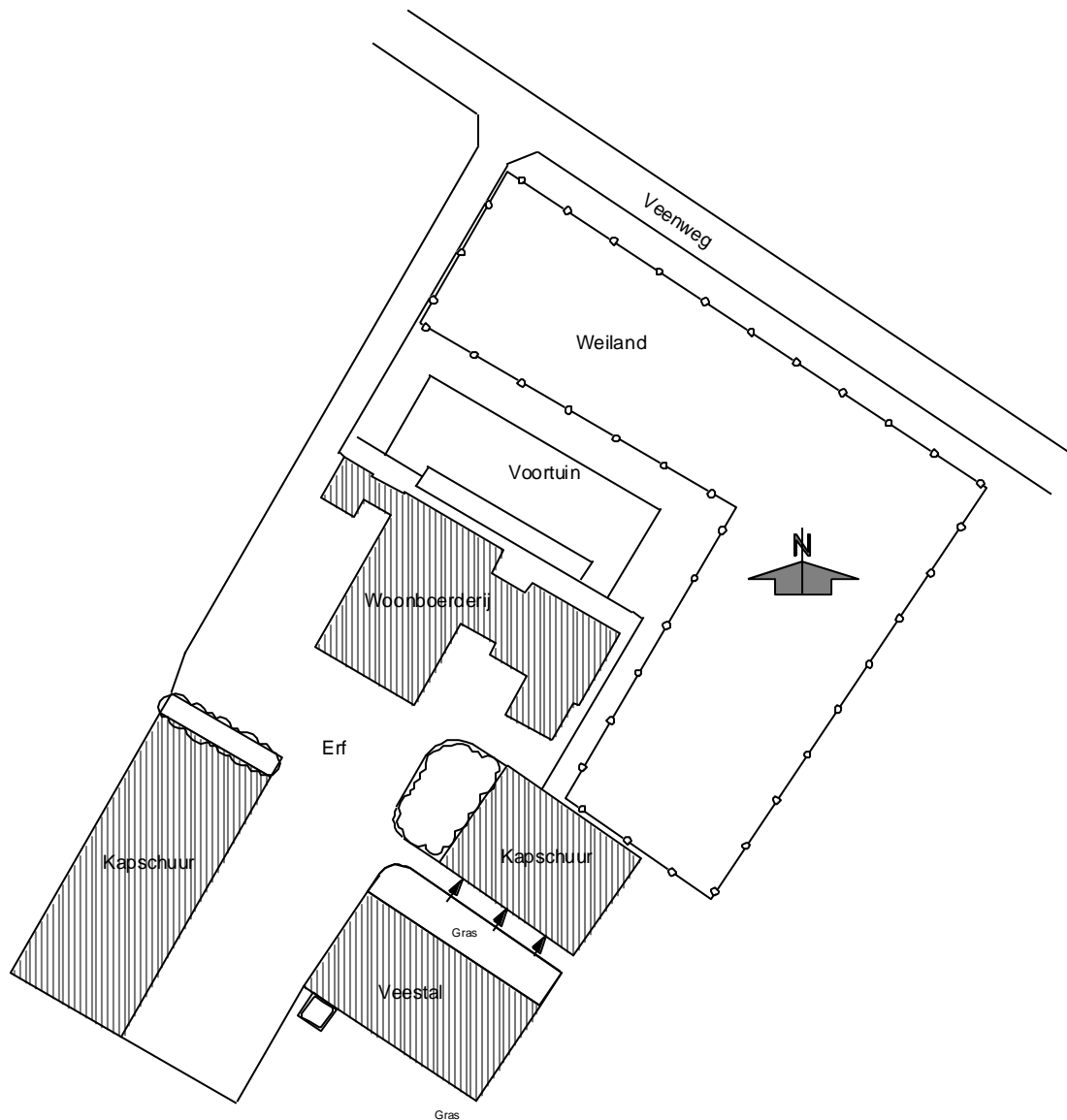
Op het erf aan de Veenweg 2 en 2a staat een woonboerderij met een drietal schuren (2 kapschuren en een veestal) Het erf is schoon en netjes verzorgd, eveneens zijn de schuren goed onderhouden.

De schuren zijn in gebruik voor, bij bestemming geregelde, vervolgfuncties.

Het gehele agrarisch ensemble blijft behouden.



Foto's van het erfbeeld



Overzicht van de gebouwen op het erf

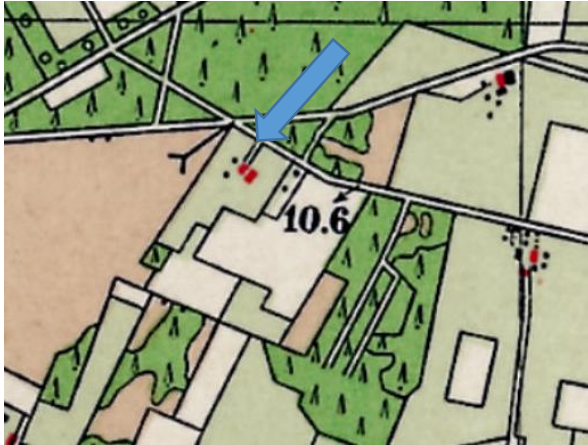
Parkeren op het erf

Op het erf is ruim voldoende parkeergelegenheid om te kunnen voldoen aan de parkeernomen voor wonen van gemeente Deventer. Hierdoor is voor het parkeren geen landschappelijk inpassing noodzakelijk.

Landschappelijke inpassing

Analyse

De boerderij Veenweg 2a is ontstaan in de jaren 1930. Door ontginning van de 'Bathmense veen' werd landbouw mogelijk. De oorspronkelijke boerderij is nu nog aanwezig.



Topografische situatie in de jaren dat het erf is ontstaan, ongeveer in 1930

In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw is aan het erf een kapschuur, jongveestal en ligboxenstal toegevoegd. Ongeveer 2010 zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd.

Het erf ligt in een gebied met kleine bospercelen. Op sommige kavelgrenzen en wegen staan verstrooid eiken bomen. Dit zijn de restanten van het oude landschap.



Topografische situatie 2017



Het erf en het landschap

Ondanks de ontginning, is het oude cultuurlandschap nog goed te herkennen.

De dekzandruggen zijn overwegend half open gebieden door de aanwezigheid van reliëf en veel beplantingselementen als wegbeplanting, kavelgrensbeplanting (houtwallen en houtsingels) en bosjes in combinatie met een verspreid bebouwingspatroon.

Het erf maakt onderdeel uit van dit gebied. De gebouwen op het erf vormen een sterk ensemble.

Het erf ligt op 30 meter afstand van de Veenweg. Het erf wordt omringd door weilanden. Op het erf staan geen landschappelijke streekeigen bomen of andere landschappelijke beplanting. Aan de voorzijde is een eenvoudige tuin. De oppervlakte van het erf, inclusief de gebouwen, is ca. 6000 m²

Analyse

- Het erf is een mooi agrarisch ensemble
- De inrichting en verzorging van het erf en de gebouwen is goed
- De agrarische gebouwen hebben inmiddels een ander functie gekregen (stalling van caravans) De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en de installaties zijn verwijderd
- Door het ontbreken van robuuste groenelementen is het erf vrij kaal te noemen. Door enkele robuuste elementen toe te voegen sluit het erf beter aan op de omgeving. Hierbij moet het open karakter van het landschap worden gehandhaafd.



Huidige situatie van het erf

Kwaliteitsimpulsen erf Veenweg 2 en 2a:

1. Aan de voortuin van de boerderij wordt een Ligusterheg toegevoegd en een kerstboom wordt weggehaald.
2. Op het erf worden drie solitaire bomen toegevoegd.
3. Een voersilo wordt verwijderd.
4. Op het erf wordt als robuust element een bomenlint met 5 inheemse eiken toegevoegd.

Heg om de voortuin

In het inpassingsplan wordt de bestaande voortuin voorzien van een Ligusterheg. Hierdoor wordt het erf aan de voorzijde duidelijk begrenst en beleving van achter- en voorzijde versterkt. De niet inheemse beplantingen moeten worden weggehaald of worden verwijderd.



Tuin, bestaande situatie



Te verwijderen oude kerstboom

Enkele bomen op het erf

Door de transformatie zijn de agrarische activiteiten op het erf beëindigd en hierdoor ontstaat 'overruimte' die kan worden voorzien van enkele inheems solitaire erfbomen. Door deze toevoeging krijgt het erf enkele robuuste groenelementen. Voor ruimte en ontwikkeling van erfvogels en –fauna zijn dit belangrijke elementen. Er worden drie bomen toegevoegd, één aan de voorzijde en twee op het erf.

Te verwijderen voersilo

Op het erf staat nog een oude voersilo. Deze wordt niet meer gebruikt en moet worden verwijderd.



Te verwijderen voersilo

Bomenlint

Langs een erfgrans, buitenzijde van het erf, wordt een bomenlint van vijf inheemse bomen toegevoegd. Door deze aanplant wordt het erf aan de achterzijde als het ware verbonden met een lint van kavelgrans beplanting met het bestaande landschap (weilanden en bosjes). Kavelgrans beplanting is een kenmerk van het bestaande landschap. Eveneens zijn deze bomen belangrijk voor instandhouding en ontwikkeling van flora en fauna op een boerenerf.