Veldkampsteeg 4

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 9

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing 11

3.1 Beleidskaders 11
3.2 Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit 15
3.3 Cultuurhistorie en Monumenten 16
3.4 Archeologie 18
3.5 Milieukwaliteitseisen 20
3.6 Leidingen en kabels 21
3.7 Waterhuishouding 21
3.8 Welstand 22

Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten 23

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 25

Regels 27

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 29

Artikel 1 Begrippen 29
Artikel 2 Wijze van meten 34

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 35

Artikel 3 Wonen 35
Artikel 4 Waarde - Archeologie - 1 38

Hoofdstuk 3 Algemene regels 41

Artikel 5 Antidubbeltelregel 41
Artikel 6 Algemene bouwregels 42
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 43
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 44
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 45
Artikel 10 Overige regels 46

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 47

Artikel 11 Overgangsrecht 47
Artikel 12 Slotregel 48

Bijlagen bij regels **49**
Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis 49

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

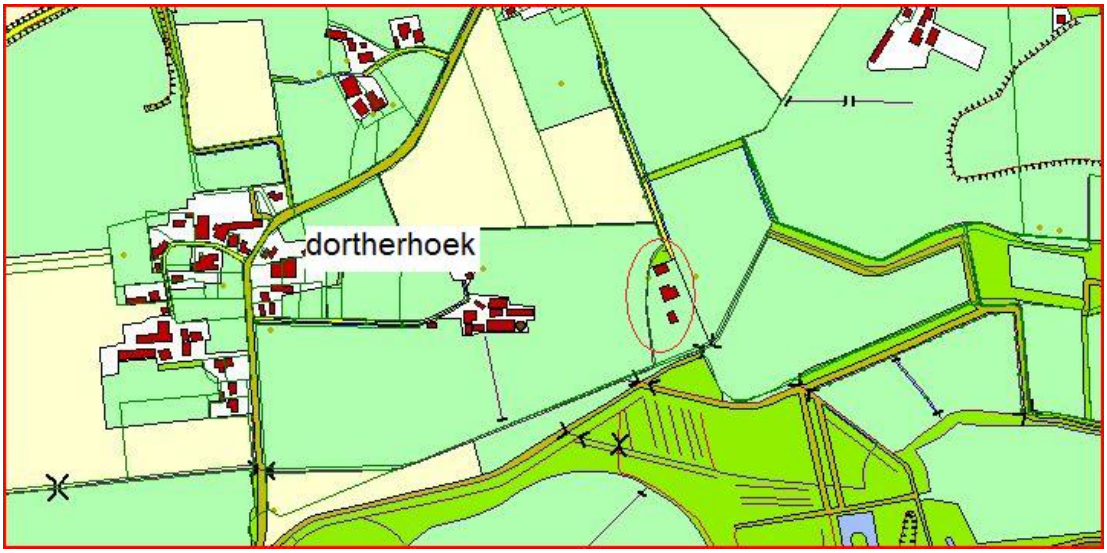
Aanleiding

Bij de gemeente Deventer is op 1 november 2012 een aanvraag binnengekomen om een wijziging bestemmingsplan voor de woningsplitsing van de karakteristieke boerderij op het perceel Veldkampsteeg 4 in Bathmen, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie I, nummer 176. Vervolgens is op 18 januari 2013 een aanvulling op de aanvraag binnengekomen om de woning in 3 wooneenheden te splitsen.

Plangebied

Het perceel wordt in het noorden begrensd door de Veldkampsteeg, in het oosten door de Hogesteeg, in het zuiden door de grens tussen Gelderland en Overijssel en in het westen door de Gorsselseweg.

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



Figuur 1 Globale ligging plangebied "Veldkampsteeg 4"

Planologisch regime

Voor het bovengenoemde perceel geldt momenteel het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer" (vastgesteld op 6 juni 2012 en op 6 september 2012 in werking getreden).

Het beoogde plan is in strijd met dit vigerende bestemmingsplan. Het perceel heeft op basis van het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' met aanduiding "karakteristiek". Op de gronden die bestemd zijn als Wonen is per bouwvlak maximaal 1 woning toegestaan. Het splitsen van de karakteristieke boerderij in 3 wooneenheden is daarmee in strijd. Het vigerend bestemmingsplan geeft het college van burgemeester & wethouders wel de mogelijkheid om woningen met een karakteristieke aanduiding te splitsen. Deze mogelijkheid is opgenomen ten behoeve van het behoud van de karakteristieke waarden van de boerderij. Om mee te kunnen werken aan de wijzigingsbevoegdheid moet sprake zijn van de volgende voorwaarden:

a. woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
b. de aanduiding karakteristiek dient opgenomen te zijn omdat het blijkens bijlage 6 of 7 van het bestemmingsplan een karakteristiek hoofdgebouw betreft;
c. woningsplitsing 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. woningsplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ bedraagt;
h. woningsplitsing 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.

De woning heeft, volgens bijlage 6 en 7 van het vigerend bestemmingsplan, een karakteristiek hoofdgebouw. Doordat er meerdere wooneenheden worden mogelijk gemaakt met voorliggend plan, wordt bijgedragen aan het behoud van de karakteristieke woonboerderij.
De cultuurhistorische waarde wordt in stand gehouden omdat de ene woonheid al gerealiseerd is, en de andere 2 wooneenheden alleen de binnenkant van de karakeristieke boerderij zullen beinvloeden. De inhoud van het te splitsen pand beslaat 1567 m3 , meer dus dan 1500 m3.

Omdat het initiatief ook voldoet aan de overige voorwaarden van de wijzigingsbevoegheid, wordt met het voorliggende wijzigingsplan woningsplitsing van de karakteristieke boerderij in 3 eenheden mogelijk gemaakt.

Leeswijzer

Het eerstvolgende hoofdstuk geeft een planbeschrijving en de uitgangssituatie op de locatie. In hoofdstuk 3 volgt de ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor het plan geldende beleidskaders, de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling en de zogeheten randvoorwaarden, zoals archeologie, water en milieuhygiënische aspecten. Op basis van deze aspecten wordt in dit hoofdstuk onderbouwd waarom de voorgenomen ontwikkeling acceptabel is. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de planopzet en juridische aspecten nader toegelicht. Hoofdstuk 5 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Huidige situatie

Het plangebied wordt gevormd door een erf, waarvan het hoofdgebouw de status heeft van karakteristiek pand. Op het erf staat een woning (boerderij) en er staan twee bijgebouwen.

Het erf ligt te midden van grote, open percelen die in regulier, agrarisch gebruik zijn. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een bosgebied. In het plangebied zelf is relatief weinig opgaande begroeiing aanwezig.

Figuur 2 Bestaande situatie

Toekomstige situatie

Functioneel

Het voornemen een tweede woning te legaliseren en een eventuele derde woning te realiseren op de deel.

Bouwtechnisch

In eerste instantie verandert er bouwtechnisch niets, omdat de situatie al zo is, dat er 2 woongedeelten in de woning aanwezig zijn. In de toekomst kan het zijn dat de deel verbouwd wordt tot derde woning.

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) en het landschap beoordeeld en afgewogen.

3.1 Beleidskaders

Rijksbeleid

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

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

Figuur 3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

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

1. Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. In dit geval gaat het om het splitsen van een woning op het perceel Veldkampsteeg 4 te Bathmen. Dit pas binnen de gedachte van de SER-ladder.

2. De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte'. Het belangrijkste accent op de visie hier is de ontwikkeling van een mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede buren. Het ontwikkelingsperspectief maakt de ontwikkeling van diverse functies mogelijk, waaronder dus wonen.

3. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskenmerkencatalogus de volgende gebiedskenmerken:

   a. natuurlijke laag: het plangebied ligt op dekzandvlakte. De bijbehorende ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer

sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door beplanting met natuurlijke

soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. De splitsing van de woning past bij deze ambitie. De ontwikkeling is erop gericht om de huidige situatie te versterken. In een groot deel van het plangebied wordt de natuur versterkt door bos aan te planten. De bestemmingsregeling is beschermend van aard;

b. laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied valt landschappelijk gezien binnen het oude hoevenlandschap. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven. De ontwikkeling van de woonsplitsing past bij deze ambitie. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt doordat de woningsplitsing bijdraagt aan behoud van karakterteristieke panden;

c. stedelijke laag: het plangebied wordt niet aangeduid in de stedelijke laag;

d. lust- en leisurelaag: het plangebied wordt niet aangeduid in de lust- en leisurelaag.

Conclusie voor het plangebied

De woningsplitsing past binnen de Omgevingsvisie provincie Overijssel. De motivatie van de drie niveaus van het uitvoeringsmodel, (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken geeft de basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie of de woningsplitsing op het perceel Veldkampsteeg 4 gerealiseerd kan worden.

Omgevingsverordening

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

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

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

- de provinciale adviescommissie (regelt instelling, taken en werkwijze van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving);
- gemeentelijke ruimtelijke plannen (geeft instructies aan gemeenteraden over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen);
- grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgrondingen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);
- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan Waterschappen);
- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

Voor het plangebied Veldkampsteeg 4 is meer specifiek de regeling voor gemeentelijke ruimtelijke plannen van belang. Onderhavig bestemmingsplan sluit aan op de Omgevingsverordening.

Het plangebied is aangewezen als intrekgebied en grondwaterbeschermingsgebied in het kader van drinkwatervoorziening. Ook maakt het onderdeel uit van de Boringsvrije zone diep pakket. Voorts ligt het op basis van externe veiligheid in een laagvliegroute. Dit levert geen belemmering op, aangezien dit bestemmingsplan geen hoge bebouwing toestaat. Ook zijn er ontwikkelingsperspectieven benoemd waarvan het plangebied, net als bij de Omgevingsvisie, ligt in "buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte" (mixlandschap). Zie onderstaande figuur.

Conclusie voor het plangebied

Het ontwikkelingsperspectief verzet zich niet tegen de voorgenomen woningsplitsing.

Gemeentelijk beleid

Cultuurhistorie

Onderdeel van het gemeentelijk beleid voor het buitengebied is het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, erven en ensembles. Het betreft zowel monumenten als karakteristieke panden. De gemeente Deventer heeft het Oversticht gevraagd een inventarisatie naar de karakteristieke panden uit te voeren en om een voorstel te doen van actualisatie van gemeentelijke monumenten. Dit heeft geresulteerd in het document 'karakteristieke panden en gemeentelijke monumenten' (november 2009). Op de verbeelding in het bestemmingpslan Buitengebied Deventer zijn karakteristieke panden en monumenten voorzien van een aanduiding.

Om het behoud van de karakteristieke panden en erven te kunnen waarborgen en te stimuleren, is in het bestemmingsplan Buitengebied Deventer de volgende wijzigingsregel opgenomen:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van extra woningen in monumenten en karakteristieke panden die hoofdgebouwen zijn.

Het voorliggende wijzigingsplan voor woningsplitsing van de karakteristieke boerderij past binnen dit beleid. De draagkracht voor het behoud van de karakteristieke boerderij wordt vergroot door de splitising. Dit is uiteindelijk positief voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Beleidsnota Beroep en Bedrijf aan huis

Thuiswerken wordt steeds populairder. Regelmatig komen bij de gemeente verzoeken binnen om in de woning een bedrijf of beroep te mogen uitoefenen.

Bij de toetsing van deze aanvragen aan de bestemmingsplannen blijkt dat in een groot gedeelte van de (oudere) bestemmingsplannen in Deventer niets is geregeld ten aanzien van beroep en bedrijf aan huis. Hierdoor bestaat vaak onduidelijkheid over de vraag of het uitoefenen van bepaalde aan huis verbonden werkactiviteiten al dan niet is toegestaan of toegestaan kan worden.

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

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

Dit is opgenomen in de beleidsnota. Hierbij geldt dat wanneer het bestemmingsplan een goede regeling kent, dit toegepast moet worden. Wanneer dit niet het geval is dan is de beleidsnota van toepassing.

3.2 Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit

In de vorige paragraaf is aangegeven dat de nadruk gelegd wordt op ruimtelijke kwaliteit. Het beleid kent geen strikte voorschriften meer met betrekking tot welke functie op welke plek moet plaatsvinden. Het beleid biedt ruimte aan economische dynamiek, zolang deze de ruimtelijke kwaliteit bevordert.

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

Bij de keuze om de woning op het perceel Veldkampsteeg 4 te splitsen, is rekening gehouden met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In de toekomstige situatie is geen sprake van een toename van bebouwing.

In het landschapsontwikkelingsplan Salland (LOP) is het gebied rond de Veldkampsteeg 4 aangewezen als 'dekzandruggen'. Kenmerkend voor dit landschap is de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen, zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen 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;
- knooperven;
- erven die vloeiend overgaan in het landschap;
- zandwegen en;
- reliëf door essen en kampen

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

Het plan heeft rekening gehouden met deze kenmerken en versterkt deze kenmerken.

3.3 Cultuurhistorie en Monumenten

De geschiedenis van het (plan)gebied

Op de kadastrale minuut van 1832 loopt de Veldkampsteeg door tot aan de Gorsselseweg. Pas vanaf de bouw van de boerderij wordt de Veldkampsteeg verlengd.

Volgens de boerderijnamen- kaart van Bathmen wordt Veldkampsteeg 4 in 1873 voor het eerst vermeld in het archief. De schuur rechts naast de boerderij is volgens de kadastrale kaarten tussen 1915 en 1934 gebouwd.

Figuur 4: Jaartal 1832, *Figuur 5:* 1889, *Figuur 6:* 1934

Karakteristiek

In september 2009 heeft het Oversticht in opdracht van de gemeente Deventer het Buitengebied onderzocht op de aanwezigheid van karakteristieke panden. Het erf Veldkampsteeg 4 kreeg de aanduiding karakteristiek.

Boerderij

Doordat er meerdere wooneenheden worden mogelijk gemaakt met voorliggend plan, wordt bijgedragen aan het behoud van de karakteristieke woonboerderij.

De cultuurhistorische waarde wordt in stand gehouden omdat er al twee woonheden gerealiseerd zijn, en de andere wooneenheid alleen de binnenkant van de karakteristieke boerderij zal beïnvloeden.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan behoudt de bestaande bebouwing in haar karakteristieke ensemble en vorm. Op deze wijze wordt de cultuurhistorische waarde van het erf beschermd. Door de splitsing is er meer draagkracht voor het behoud van de karakteristieke boerderij.

3.4 Archeologie

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

Inleiding
De aanvraag betreft de splitsing van een boerderij aan de Veldkampsteeg 4 te Bathmen in drie wooneenheden. In de huidige situatie bestaat de boerderij al uit twee eenheden. De aanvraag betreft daarom de legalisatie van de bestaande situatie en de mogelijkheid een derde wooneenheid op de deel te realiseren.

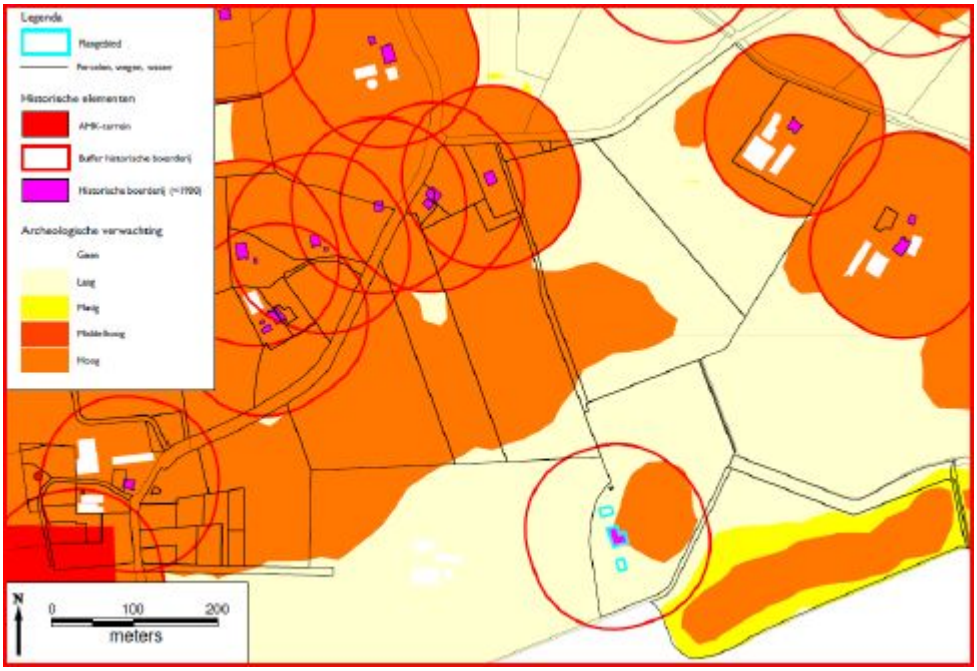
Verwachting
Het plangebied heeft een lage tot middelhoge archeologische verwachting. De archeologische verwachting is gebaseerd op de relatieve hoogte en het gegeven dat mensen in de prehistorie en middeleeuwen tot aan de bedijking de hogere plekken opzochten om te wonen. De lagere delen van het landschap werden wel gebruikt, maar minder intensief en zelden als nederzetting. Ook het plangebied is gelegen op een dekzandhoogte. In de gemeente Deventer zijn op vergelijkbare locaties prehistorische sporen aangetroffen. Gebieden die op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer een middelhoge en hoge verwachting hebben, dienen in het bestemmingsplan en de plankaart te worden opgenomen met de dubbelbestemming archeologische verwachting. Voor de voorwaarden die hier van toepassing zijn, wordt verwezen naar de planregels archeologie die zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Prehistorie
Er zijn in het plangebied en de omgeving daarvan geen vondsten of archeologische vindplaatsen uit de prehistorie bekend. Dit betekent niet dat met zekerheid geen vondsten of vindplaatsen uit deze periode kunnen worden aangetroffen. Op vergelijkbare locaties elders in Deventer zijn vindplaatsen uit alle perioden tussen het mesolithicum en de (laat) Romeinse tijd gevonden. Ook in dit plangebied moet rekening worden gehouden met vindplaatsen uit de prehistorie.

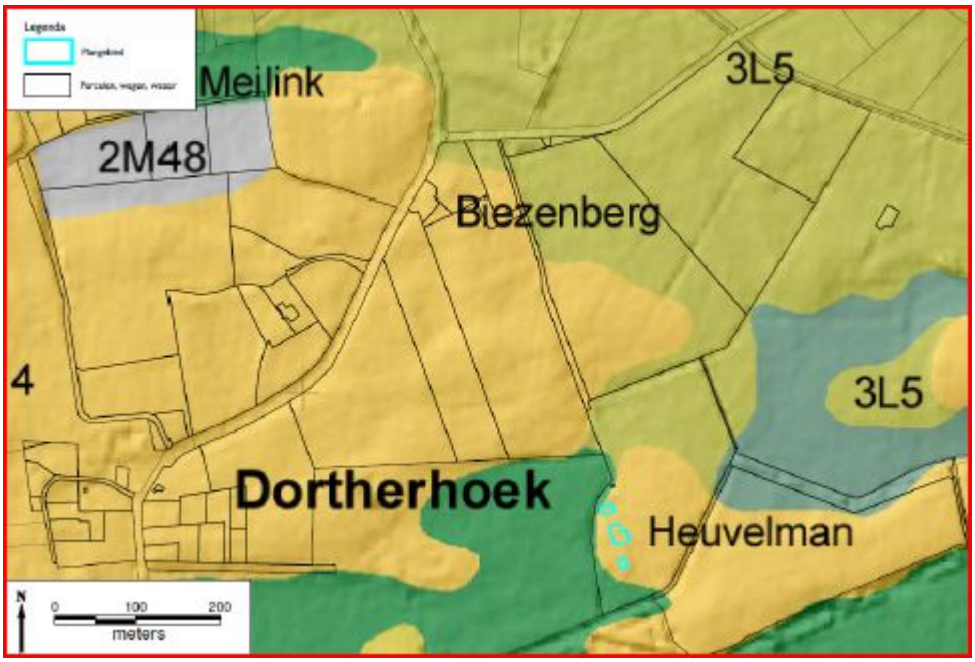
Middeleeuwen en nieuwe tijd
In het plangebied ligt de historische boerderij Heuvelman, met een eerste vermelding in 1873 (afb. 1). Rond historische boerderijen is een bufferzone van 100 m aangegeven, waarin oudere voorgangers en randverschijnselen van het erf worden verwacht. Het is gezien de late stichting van de boerderij echter niet waarschijnlijk, dat zich in het plangebied resten van oudere voorgangers bevinden. Wel kunnen hier resten van bijgebouwen aanwezig zijn. De

bufferzone komt daarmee voor boerderij Heuvelman te vervallen.

Ten westen, noorden en oosten van het plangebied liggen op wisselde afstand van circa 450-575 m nog meer historische boerderijen: Resten van deze boerderijen worden niet verwacht in het plangebied.
Naast boerderijen lag ten westen van het plangebied de historisch bekende middeleeuwse havezate Hof te Dorthof De Meijer. Dit was een versterkte boerderij, die op de grens van het Oversticht en Gelre lag. De Hof werd voor het eerst vermeld in 1318 en was toen in het bezit van de Schout van Salland. Resten van de havezate worden niet verwacht in het plangebied.



Figuur 7. Uitsnede uit de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer met archeologische verwachting en historische elementen.



Figuur 8. De geomorfologie van de omgeving van het plangebied.

3.5 Milieukwaliteitseisen

Beleid

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

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

Bedrijven en milieuzonering

Het perceel Veldkampsteeg 4 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer. Het perceel heeft al een woonbestemming en wordt als zodanig beschouwd bij vergunningverlening in het kader van de Wet milieubeheer voor omliggende (agrarische) bedrijven

Geluid

Ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder. Gezien de afstand tot omliggende (agrarische) bedrijven, mag o.b.v. de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering, verondersteld worden dat het geluid van deze bedrijven niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat zorgt, of dat hun vergunde rechten worden aangetast. Akoestisch onderzoek is verder niet noodzakelijk

Bodemkwaliteit

Er heeft op de locatie een huisbrandolietank gelegen. Deze is in 1998 gesaneerd en verwijderd, waarbij zintuiglijk geen verontreiniging is aangetoond. De locatie is daarmee niet verdacht voor een ernstig geval van bodemverontreiniging. Bodem vormt voor de ruimtelijke procedure verder geen aandachtspunt.

Luchtkwaliteit

Het plan is niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit. Ter plekke wordt voldaan aan de normstelling voor luchtkwaliteit en het plan zal geen overschrijding veroorzaken.

Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet in of nabij invloedsgebieden van externe veiligheid. Voor wat betreft het aspect externe veiligheid is er geen belemmering voor dit plan.

Ecologie

Er is geen sprake van fysieke ingrepen/bouwactiviteiten. Het plan is daarmee ook niet van invloed op eventueel voorkomende te beschermende soorten. Ecologisch onderzoek is voor de splitsing dan ook niet nodig.

3.6 Leidingen en kabels

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

3.7 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen gevolgen hebben op de waterhuishouding. Voorbeelden hiervan zijn een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden, etc. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

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

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire	Nee	2
	waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?		
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 (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m^2? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m^2? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee Nee	2 1 1 1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee Nee Nee	1 1 1
Grondwater-kwaliteit	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? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee	1 2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 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 Nee	1 1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 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

De waterhuishouding in het gebied wordt niet beïnvloed door voorliggend wijzigingsplan. Het bebouwd en verhard oppervlak neemt niet toe. Het waterschap heeft geen bezwaar tegen dit plan.

3.8 Welstand

Het plan voorziet in de splitsing van een bestaande boerderij. Uiterlijk vindt geen verandering plaats, waardoor welstand niet van toepassing is.

Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten

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 plan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de analoge en digitale verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels over het gebruik gekoppeld die zijn opgenomen in de planregels.

De planregels

Het bijzondere aan het wijzigingsplan is, dat de planregels gelijk zijn aan die van het "moederplan" te weten, bestemmingsplan Buitengebied, Deventer.

Digitalisering

Op 1 januari 2010 zijn de RO standaarden 2008 in werking getreden. Deze bevatten onder andere verplichte richtlijnen voor de vormgeving en digitalisering van bestemmingsplannen. Het wijzigingsplan sluit aan bij de nieuwe eisen conform de standaard Vergelijke Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). het wijzigingsplan is digitaal toegankelijk en raadpleegbaar gemaakt.

In onderhavig wijzigingsplanis de volgende *enkel*bestemming opgenomen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Wonen

De bestemming Wonen is bedoeld voor drie aaneengebouwde woningen, incl. beroepen en bedrijven-aan-huis en bed & breakfast. Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels gegeven. Hierop is ontheffing mogelijk. Daarnaast geldt een aantal specifieke gebruiksregels.

Dubbelbestemmingen

Regel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken.

In voorliggend bestemmingsplan is de volgende dubbelbestemming van toepassing:

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 1

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

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 plan ten grondslag liggen.

Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Voor de gemeente Deventer zijn aan de uitvoering van dit wijzigingsplan geen kosten verbonden. De ontwikkeling die door dit plan wordt mogelijk gemaakt, betreft een particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het project komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De enige kosten voor de gemeente Deventer zijn de begrote kosten voor de planvorming. Deze kosten kunnen worden doorberekend op grond van de legesverordening. Er zijn geen aanleidingen dat dit plan financieel onhaalbaar is. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan worden geacht te zijn aangetoond.

Inspraak

In artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan zijn betrokken. Aangezien het gaat om een wijzigingsplan dat al voorzien was in het moederplan Buitengebied, is er geen noodzaak voor een inspraakperiode van het wijzigingsplan.

Vooroverleg

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

Dit wijzigingsplan voorziet in de uitvoer van bestaand gemeentelijk beleid voor karakteristieke panden waar de provincie achter staat. Vooroverleg is daarom niet nodig.

Omtrent het vooroverleg met het Rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn. In dergelijke gevallen is vooroverleg met het Rijk niet nodig.

Ook wordt de waterhuishouding in het gebied niet beïnvloed door voorliggend wijzigingsplan. Het bebouwd en verhard oppervlak neemt niet toe. Het waterschap heeft geen bezwaar tegen dit plan.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het wijzigingsplan Veldkampsteeg 4 van de gemeente Deventer.

1.2 wijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

NL.IMRO.0150.W008-VG01 met de bijbehorende regels en bijlage.

1.3 aanduiding

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

1.4 archeologisch onderzoek

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

1.5 archeologische waarde

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

1.6 bebouwing

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

1.7 bed & breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt binnen de woning; onder een bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.8 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.

1.9 beroep of bedrijf aan huis

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

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 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.

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.14 bouwperceel

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

1.15 bouwvlak

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

1.16 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.

1.17 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in zowel functioneel als architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.18 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.

1.19 deel

het huidig of voormalig bedrijfsgedeelte van de boerderij.

1.20 extensieve dagrecreatie

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

1.21 gebouw

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

1.22 hoofdgebouw

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

1.23 landschappelijke inpassing

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

1.24 landschapswaarde

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

1.25 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.

1.26 natuurwaarde

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

1.27 nutsvoorzieningen

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

1.28 overkapping

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

1.29 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.

1.30 peil

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

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

1.31 plattelandskamers

min of meer zelfstandige appartementen die aangeboden worden ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.32 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.

1.33 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 hoogte van een windturbine

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

2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. ter plaatste van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn maximaal drie aangebouwde woningen toegestaan;
c. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden;
d. de afstand tussen de woning en het bijgebouw bedraagt ten hoogste 20 m;
e. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen karakteristieke woningen niet worden uitgebreid;
f. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling
woningen (inclusief aan- en uitbouwen)	drie	750 m³		4,5 m	10 m	20°/55°
bijgebouwen en overkappingen			100 m²	3 m	6 m	
Verlichting ten behoeve van paardenbakken					8 m	
windturbine	1				15 m	
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevelrooilijn - overige plaatsen					 1 m 2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m	

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

a. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' kunnen nadere eisen gesteld worden aan de situering en/of de lengte-breedteverhouding van nieuw te bouwen bebouwing en de nokrichting van de kappen van gebouwen, teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en/of landschappelijke situatie van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het karakteristieke pand te verzekeren.

3.4 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in lid 3.2 teneinde het maximumoppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m² als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

3.5 Specifieke gebruiksregels

a. paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;

Beroepen en bedrijven aan huis

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

7. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

Bed & breakfast

c. gebruik van ruimten binnen een woning (hoofdgebouw incl. aan- en uitbouwen) ten behoeve van bed & breakfast wordt overeenkomstig de bestemming aangemarkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
   1. de toerische recreatieve overnachtingsmogelijkheid functioneert niet als zelfstandige wooneenheid (realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
   2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
   3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de bed & breakfast bedraagt niet meer dan 4.

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

3.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'houtsingel' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

3.6.2 Uitzonderingen

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

a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

3.6.3 Toepassingsvoorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 1

4.1 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 archeologische verwachtingswaarden.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
    3. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
        - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
        - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
        - een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders 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 verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die een bodemingreep dieper dan 50 cm tot gevolg hebben;
f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 50 cm;
g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 50 cm onder maaiveld.

4.3.2 Uitzonderingen

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

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 in acht is genomen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3.3 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen van het bepaalde in artikel 7.1 onder a ten behoeve van het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw/bedrijfsgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

a. een afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
b. de afhankelijke woonruimte wordt bewoond door de mantelzorgbehoevende(n);
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische bedrijven);
d. de afhankelijke woonruimte voldoet aan de regels inzake bijgebouwen, met dien verstande dat de oppervlakte ten dienste van mantelzorg niet meer dan 75 m² bedraagt;
e. gebruik wordt gemaakt van het dichtst bij de hoofdwoning gelegen bijgebouw, tenzij op grond van doelmatigheidsmotieven een ander op het perceel gelegen bijgebouw meer geschikt is;
f. de afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit;
g. in aanvulling op de ontheffing wordt een overeenkomst tussen de gemeente en de betrokkenen gesloten waarbij de tijdelijkheid van de situatie verzekerd is;
h. een verzoek om ontheffing wordt voorgelegd aan een deskundige met de vraag of aan het bepaalde onder a wordt voldaan.

8.2 Vergroten inhoudsmaat karakteristieke gebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen van het bepaalde in hoofdstuk 2 ten behoeve van de vergroting van de inhoudsmaat van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', met inachtneming van het volgende:

a. de inhoud van de woning mag tot ten hoogste 750 m³ worden vergroot;
b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de maximuminhoud van 750 m³ overschreden mag worden indien er sprake is van het betrekken van de deel bij de woning met dien verstande dat de bestaande afmetingen van dat gebouw niet worden uitgebreid;
c. het karakter van het pand dient in stand te worden gehouden.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Waarde - Archeologie 1

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.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig een omgevingsvergunning van lid 11.1 onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 onder a met maximaal 10%;
c. het onder lid 11.1 onder a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2 onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. lid 11.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Veldkampsteeg 4'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

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