

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Vaststellen wijzigingsplan Veenweg 2 Bathmen

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-000518	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	20-03-2018
Datum	27-03-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.		d.d.		d.d.
<input checked="" type="checkbox"/> Akkoordstukken	20-03-2018	<input type="checkbox"/> Openbaar	--	<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Wethouder	12-03-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Programmamanager	12-03-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	13-03-2018
Regiemanager	12-03-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-03-22

Bijlagen

Vastgesteld BP Veenweg 2 verbeelding regels en toelichting

B & W d.d.: 20-03-2018

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met het wijzigingsplan "Veenweg2 en 2A". Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.W028-VG01 met bijbehorende bestanden.
- 2 Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten via een overeenkomst met de aanvrager zijn verzekerd;
- 3 het wijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen en de nota en het besluit openbaar te maken.;

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

**Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Ja
Bekendmaking conform Awb	Ja

## ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

## Toelichting

### Inleiding

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. De familie wil wel graag op dit adres wil kunnen blijven wonen. Daarom is bij de gemeente Deventer een verzoek om een bestemmingswijziging naar de bestemming "Wonen" ingediend.

### Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van het bewonen van de woning op het perceel Veenweg 2 in Bathmen.

### Kader

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". Het plan voldoet wel aan de wijzigingsmogelijkheid voor burgemeesters en wethouders.

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Landschapsonwikkelingsplan

### Argumenten voor en tegen

#### Beslispunt 1.

Het huidige erf is een compact schoon erf met een bedrijfswoning. De bestaande bebouwing blijft behouden. Die bestaat uit de woning (met inwoning) en de voormalige bedrijfsbebouwing, te weten de werktuigenberging, de koeienstal en de jongveestalling. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht. Op het erf zal geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden.

Met het erfinrichtingsplan enkele robuuste groenelementen toevoegen op het erf. Door deze aanplant wordt het erf aan de achterzijde als het ware verbonden met een lint van kavelgrens beplanting met het bestaande landschap (weilanden en bosjes). Kavelgrens beplanting is een kenmerk van het bestaande landschap. Eveneens zijn deze bomen belangrijk voor instandhouding en ontwikkeling van flora en fauna op een boerenerf

Er zijn geen factoren, zoals milieubeperkingen, die zich tegen de functieverandering verzetten. Hiermee voldoet het initiatief aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

#### Beslispunt 2

Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten via een overeenkomst met de aanvrager zijn verzekerd;

### Extern draagvlak (partners)

Er zijn geen zienswijze ingediend. Het plan is ongewijzigd vastgesteld

### Financiële consequenties

Afgezien van de kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan, zijn er aan het plan geen financiële gevolgen verbonden. Voor de plankosten zijn leges in rekening gebracht.

### Aanpak/uitvoering

Het wijzigingsplan kan worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Na het besluit tot vaststelling wordt het wijzigingsplan met bijbehorende documenten ter inzage gelegd gedurende 6 weken.

Belanghebbenden kunnen beroep indienen bij de Raad van State. Na de ter inzageperiode treedt het wijzigingsplan in werking indien er geen voorlopige voorziening is aangevraagd.

Nota nr. : 2018-000518

Deventer, 21 maart 2018

Burgemeester en wethouders van Deventer,

### **BESLUITEN**

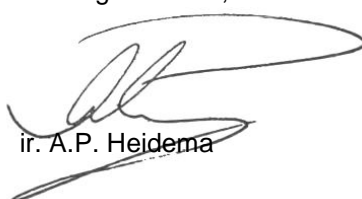
1. In te stemmen met het wijzigingsplan "Veenweg2 en 2A". Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.W028-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten via een overeenkomst met de aanvrager zijn verzekerd;
3. het wijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen en de nota en het besluit openbaar te maken.;

Aldus besloten in de vergadering van 21 maart 2018

Burgemeester en wethouders van Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



ir. A.P. Heidema

## Toelichting

### Inleiding

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. De familie wil wel graag op dit adres wil kunnen blijven wonen. Daarom is bij de gemeente Deventer een verzoek om een bestemmingswijziging naar de bestemming “Wonen” ingediend.

### Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van het bewonen van de woning op het perceel Veenweg 2 in Bathmen.

### Kader

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”. Het plan voldoet wel aan de wijzigingsmogelijkheid voor burgemeesters en wethouders.

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Landschapsontwikkelingsplan

### Argumenten voor en tegen

#### Beslispunt 1.

Het huidige erf is een compact schoon erf met een bedrijfswoning. De bestaande bebouwing blijft behouden. Die bestaat uit de woning (met inwoning) en de voormalige bedrijfsbebouwing, te weten de werktuigenberging, de koeienstal en de jongveestalling. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht. Op het erf zal geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden.

Met het erfinrichtingsplan enkele robuuste groenelementen toevoegen op het erf. Door deze aanplant wordt het erf aan de achterzijde als het ware verbonden met een lint van kavelgrens beplanting met het bestaande landschap (weilanden en bosjes). Kavelgrens beplanting is een kenmerk van het bestaande landschap. Eveneens zijn deze bomen belangrijk voor instandhouding en ontwikkeling van flora en fauna op een boerenerf

Er zijn geen factoren, zoals milieubeperkingen, die zich tegen de functieverandering verzetten. Hiermee voldoet het initiatief aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

#### Beslispunt 2

Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten via een overeenkomst met de aanvrager zijn verzekerd;

### Extern draagvlak (partners)

Er zijn geen zienswijze ingediend. Het plan is ongewijzigd vastgesteld

### Financiële consequenties

Afgezien van de kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan, zijn er aan het plan geen financiële gevolgen

---

verbonden. Voor de plankosten zijn leges in rekening gebracht.

#### **Aanpak/uitvoering**

Het wijzigingsplan kan worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Na het besluit tot vaststelling wordt het wijzigingsplan met bijbehorende documenten ter inzage gelegd gedurende 6 weken. Belanghebbenden kunnen beroep indienen bij de Raad van State. Na de ter inzageperiode treedt het wijzigingsplan in werking indien er geen voorlopige voorziening is aangevraagd.

Regels

# wijzigingsplan “Veenweg 2 en 2A, Bathmen”

---

Planstatus: vastgesteld

Datum: februari 2018

Plan identificatie: NL.IMRO.0150.W028-VG01

Auteur: ForFarmers FarmConsult

1 Inleidende regels .....	10
Artikel 1 Begrippen.....	10
1.1 plan .....	10
1.2 bestemmingsplan .....	10
1.3 verbeelding.....	10
1.4 aanduiding .....	10
1.5 aanduidingsgrens.....	10
1.6 aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw.....	10
1.7 afhankelijke woonruimte .....	10
1.8 agrarisch aanverwante nevenfunctie .....	10
1.9 agrarisch bedrijf.....	10
1.10 ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten.....	11
1.11 archeologisch onderzoek.....	11
1.12 archeologische verwachtingswaarde .....	11
1.13 archeologische waarde.....	11
1.14 bebouwing .....	11
1.15 bed & breakfast .....	11
1.16 bedrijf .....	11
1.17 bedrijfsplan.....	11
1.18 bedrijfs- of dienstwoning.....	12
1.19 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen.....	12
1.20 bestaande bedrijven.....	12
1.21 bestemmingsgrens .....	12
1.22 bestemmingsvlak.....	12
1.23 bevoegd gezag .....	12
1.24 biomassavergistingsinstallatie.....	12



1.25 bouwen.....	12
1.26 bouwgrens .....	12
1.27 bouwvlak .....	12
1.28 bouwwerk.....	12
1.29 bijgebouw .....	12
1.30 cultuurhistorische waarde.....	13
1.31 deel .....	13
1.32 deeltijd agrarisch bedrijf .....	13
1.33 detailhandel.....	13
1.34 dienstverlening.....	13
1.35 evenementen .....	13
1.36 extensieve dagrecreatie .....	13
1.37 extensiveringsgebied.....	13
1.38 gebouw .....	13
1.39 gevoelige functies.....	13
1.40 hoofdgebouw .....	13
1.41 inrichtingsplan .....	13
1.42 kampeermiddelen .....	14
1.43 kassen .....	14
1.44 karakteristiek.....	14
1.45 kelder.....	14
1.46 kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis .....	14
1.47 kleinschalig kampeerterrein .....	14
1.48 landschappelijke inpassing .....	14
1.49 landschapsontwikkelingsplan.....	15
1.50 landschapswaarde .....	15
1.51 landbouwontwikkelingsgebied.....	15

1.52 langdurig.....	15
1.53 mantelzorg.....	15
1.54 natuurwaarde.....	15
1.55 Nge (Nederlandse grootte-eenheden) .....	15
1.56 nevenfunctie.....	15
1.57 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden .....	15
1.58 nutsvoorzieningen .....	15
1.59 overkapping.....	15
1.60 paardenbak.....	16
1.61 paardenfokkerij .....	16
1.62 paardenhouderij.....	16
1.63 peil .....	16
1.64 plattelandskamer.....	16
1.65 reconstructiegebied .....	16
1.66 recreatiewoning/chalet.....	16
1.67 reëel agrarisch bedrijf.....	16
1.68 ruimtelijke kwaliteit.....	16
1.69 Staat van Bedrijfsactiviteiten.....	16
1.70 stacaravan .....	17
1.71 standplaats voor kampeermiddel .....	17
1.72 teeltondersteunende voorzieningen.....	17
1.73 verblijfsrecreatief terrein .....	17
1.74 verkoop agrarische producten .....	17
1.75 vervolgfunctie.....	17
1.76 verwevingsgebied.....	17
1.77 volwaardig agrarisch bedrijf .....	17
1.78 voorgevel .....	18

1.79 voormalig bedrijfsbebouwing.....	18
1.80 waterbergingsgebied.....	18
1.81 windturbine .....	18
1.82 woning .....	18
1.83 wooneenheid.....	18
1.84 zorgboerderij als nevenfunctie.....	18
1.85 zorgboerderij als vervolgfunctie.....	18
Artikel 2 Wijze van meten .....	19
2.1 afstand.....	19
2.2 bouwhoogte van een bouwwerk.....	19
2.3 dakhelling .....	19
2.4 goothoogte van een bouwwerk .....	19
2.5 hoogte van een windturbine .....	19
2.6 inhoud van een bouwwerk, niet zijnde een recreatiewoning.....	19
2.7 inhoud van een recreatiewoning.....	19
2.8 oppervlakte van een bouwwerk.....	19
2 Bestemmingsregels .....	20
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden.....	20
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	20
3.2 Bouwregels .....	21
3.3 Nadere eisen.....	24
3.4 Afwijken van de bouwregels .....	24
3.4.1 Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak .....	24
3.4.2 Ten behoeve van de bouw van afwijkende stalsystemen in de vorm van serrestallen en boogstallen .....	25
3.4.3 Ten behoeve van kuilvoerplaten, sleufsilo's en mestopslag buiten het bouwvlak .....	25
3.4.4 Ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen .....	25

3.4.5 Ten behoeve van hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen .....	25
3.4.6 Ten behoeve van regenkapten .....	26
3.4.7 Ten behoeve van extra woonruimte .....	26
3.4.8 Ten behoeve van bebouwingsoppervlak paardenhouderijen.....	26
3.4.9 Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak .....	26
3.4.10 Realisatie bio-energie installatie .....	27
3.5 Specifieke gebruiksregels .....	27
3.6 Afwijken van de gebruiksregels.....	27
3.6.1 Ten behoeve van nevenfuncties.....	27
3.6.2 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij een agrarisch bedrijf.....	29
3.6.3 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij de bestemming Wonen.....	29
3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden .....	30
3.7.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning .....	30
3.7.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod .....	30
3.7.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning .....	30
3.8 Bestemmingsomschrijving.....	30
3.8.1 Ten behoeve van de realisatie van nieuwe agrarische bouwvlakken .....	30
3.8.2 Ten behoeve van de omschakeling naar een intensieve veehouderij .....	31
3.8.3 Ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij .....	32
3.8.4 Ten behoeve van het vergroten van agrarische bouwvlakken .....	32
3.8.5 Ten behoeve van vervolgfuncties.....	33
3.8.6 Ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning.....	34
3.8.7 Ten behoeve van nieuwe natuur.....	34
3.8.8 Ten behoeve van waterberging.....	34
3.8.9 Ten behoeve van plattelandswoning .....	35
Artikel 4 Wonen.....	35

4.1 Bestemmingsomschrijving.....	35
4.2 Bouwregels .....	36
4.3 Specifieke gebruiksregel .....	38
4.4 Afwijken van de gebruiksregels.....	38
4.5 Wijzigingsbevoegdheid.....	39
Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2 .....	40
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	40
5.2 Bouwregels .....	40
5.2.1 Vaststelling archeologische waarde .....	40
5.2.2 Uitzonderingen .....	40
5.2.3 Voorwaarden.....	41
5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden .....	41
5.3.1 Vergunningplicht .....	41
5.3.2 Uitzonderingen op vergunningplicht.....	41
5.3.3 Toelaatbaarheid .....	42
5.3.4 Voorwaarden.....	42
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3 .....	42
6.1 Bestemmingsomschrijving.....	42
6.2 Bouwregels .....	43
6.2.1 Vaststelling archeologische waarde .....	43
6.2.2 Uitzonderingen .....	43
Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:.....	43
6.2.3 Voorwaarden.....	43
Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorschriften verbinden: .....	43
6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden .....	43

6.3.1 Vergunningplicht .....	43
6.3.2 Uitzonderingen op vergunningplicht.....	44
6.3.3 Toelaatbaarheid .....	44
6.3.4 Voorwaarden.....	44
3 Algemene regels.....	46
Artikel 7 Anti-dubbelregel.....	46
Artikel 8 Algemene bouwregels .....	46
8.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten .....	46
8.2 Overschrijding bouwgrenzen.....	46
8.3 Herbouw (bedrijfs)woningen .....	46
8.4 Ondergronds bouwen.....	47
8.5 Voldoende parkeergelegenheid .....	47
Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	47
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels.....	47
10.1 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied .....	47
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels .....	47
11.1 Mantelzorg .....	47
11.2 Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen	48
11.3 Kleinschalige windturbines.....	48
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels.....	48
12.1 Woningsplitsing karakteristieke panden.....	48
12.2 Realisatie woning in een karakteristiek bijgebouw.....	49
12.3 Waarde - Archeologie.....	49
12.4 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen.....	49
Artikel 13 Overige regels .....	50
13.1 Werking wettelijke regelingen .....	50
13.2 Relatie.....	50

13.3 Toegelaten gebruik in afwijking van de bestemming.....	50
4 Overgangs- en slotregels.....	51
Artikel 14 Overgangsrecht.....	51
14.1 Overgangsrecht bouwwerken .....	51
14.2 Overgangsrecht gebruik .....	51
Artikel 15 Slotregel .....	51

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het wijzigingsplan Veenweg 2 en 2A, Bathmen met identificatienummer NL.IMRO.0150.W028-OW01 van de gemeente Deventer.

### 1.2 bestemmingsplan

het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening, met identificatienummer NL.IMRO.0150.D125a-VG01 van de gemeente Deventer.

### 1.3 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0150.D125-VG01.

### 1.4 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.

### 1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw

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

### 1.7 afhankelijke woonruimte

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

### 1.8 agrarisch aanverwante nevenfunctie

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

### 1.9 agrarisch bedrijf

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

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en boomkwekerij;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;



- c. intensieve veehouderij: een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m<sup>2</sup> bedrijfsoppervlakte dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden, of dieren 'biologisch' en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, , in potten of in containers, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

### **1.10 ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten**

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

### **1.11 archeologisch onderzoek**

onderzoek verricht door of namens een daartoe specifiek gecertificeerde dienst of instelling.

### **1.12 archeologische verwachtingswaarde**

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

### **1.13 archeologische waarde**

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

### **1.14 bebouwing**

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

### **1.15 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.

### **1.16 bedrijf**

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

### **1.17 bedrijfsplan**

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

### **1.18 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.

### **1.19 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wabo.

### **1.20 bestaande bedrijven**

bedrijven zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan; een bedrijf dat via nieuwvestiging in een landbouwontwikkelingsgebied is gerealiseerd, wordt na 5 jaar onder bestaand bedrijf gerekend.

### **1.21 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.22 bestemmingsvlak**

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

### **1.23 bevoegd gezag**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.24 biomassavergistingsinstallatie**

een afgesloten systeem van tanken/silo's dat gebruikt wordt voor de productie van energie uit biomassa (mest, bermafval, GFT en dergelijke).

### **1.25 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.

### **1.26 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.27 bouwvlak**

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

### **1.28 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.

### **1.29 bijgebouw**

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

### **1.30 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.

### **1.31 deel**

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

### **1.32 deeltijd agrarisch bedrijf**

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

### **1.33 detailhandel**

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

### **1.34 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

### **1.35 evenementen**

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

### **1.36 extensieve dagrecreatie**

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

### **1.37 extensiveringsgebied**

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

### **1.38 gebouw**

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

### **1.39 gevoelige functies**

woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen.

### **1.40 hoofdgebouw**

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

### **1.41 inrichtingsplan**

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

#### **1.42 kampeermiddelen**

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

#### **1.43 kassen**

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

#### **1.44 karakteristiek**

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

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

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

#### **1.45 kelder**

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

#### **1.46 kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis**

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning of bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen meldingsplicht op grond van het Activiteitenbesluit of vergunningplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, op een oppervlak van niet meer dan 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m<sup>2</sup> en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

#### **1.47 kleinschalig kampeerterrein**

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

#### **1.48 landschappelijke inpassing**

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

#### **1.49 landschapsonwikkelingsplan**

het landschapsonwikkelingsplan zoals vastgesteld op 19 november 2008.

#### **1.50 landschapswaarde**

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

#### **1.51 landbouwontwikkelingsgebied**

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

#### **1.52 langdurig**

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

#### **1.53 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.

#### **1.54 natuurwaarde**

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

#### **1.55 Nge (Nederlandse grootte-eenheden)**

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

#### **1.56 nevenfunctie**

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

#### **1.57 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden**

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming.

#### **1.58 nutsvoorzieningen**

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

#### **1.59 overkapping**

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

### **1.60 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.

### **1.61 paardenfokkerij**

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

### **1.62 paardenhouderij**

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

### **1.63 peil**

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: 10 cm boven de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

### **1.64 plattelandskamer**

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

### **1.65 reconstructiegebied**

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

### **1.66 recreatiewoning/chalet**

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

### **1.67 reëel agrarisch bedrijf**

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

### **1.68 ruimtelijke kwaliteit**

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

### **1.69 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

### **1.70 stacaravan**

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

### **1.71 standplaats voor kampeermiddel**

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.

### **1.72 teeltondersteunende voorzieningen**

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

### **1.73 verblijfsrecreatief terrein**

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht en bedrijfsmatig geëxploiteerd, en blijkens die inrichting en exploitatie bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen, recreatiewoningen en/of andere recreatieverblijven ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

### **1.74 verkoop agrarische producten**

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

### **1.75 vervolgfunctie**

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

### **1.76 verwevingsgebied**

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

### **1.77 volwaardig agrarisch bedrijf**

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

### **1.78 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.

### **1.79 voormalig bedrijfsbebouwing**

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

### **1.80 waterbergingsgebied**

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

### **1.81 windturbine**

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

### **1.82 woning**

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

### **1.83 wooneenheid**

een woning.

### **1.84 zorgboerderij als nevenfunctie**

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

### **1.85 zorgboerderij als vervolgfunctie**

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



## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 afstand**

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

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

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

### **2.3 dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.4 goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5 hoogte van een windturbine**

vanaf het peil tot aan de tiphoogte van de windturbine.

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

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

### **2.7 inhoud van een recreatiewoning**

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

### **2.8 oppervlakte van een bouwwerk**

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

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid [agrarisch bedrijf](#) onder a, b, e, f en g;

alsmede voor:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een intensieve veehouderij zoals bedoeld in artikel 1 lid [agrarisch bedrijf](#) onder c;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': een paardenhouderij zoals bedoeld in artikel 1 lid [paardenhouderij](#);
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak': een paardenbak;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf': tevens een agrarisch hulpbedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij': tevens een zorgboerderij inclusief nachtverblijf;
- g. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);
- h. de instandhouding van het ter plaatse aanwezige inlaatwerk en graafcoupure, zoals opgenomen in bijlage 8;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoerplaat': kuilvoerplaten;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag': mestopslag;
- k. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, voedersilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water;

met daaraan ondergeschikt:

- l. ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan': gedurende de periode oktober tot april tevens een onoverdekte natuurbaan;
- m. bed & breakfast;
- n. evenementen;
- o. extensieve dagrecreatie;
- p. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- q. kleinschalig kamperen ter plaatse van de adressen zoals opgenomen in bijlage 5;
- r. de in tabel 3.1 vermelde toegestane nevenfuncties;

met dien verstande dat:

- s. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' een bedrijfswoning niet is toegestaan.

**Tabel 31 Niet-agrarische nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan**

nevenfunctie	maximaal aantal m <sup>2</sup>	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van streekeigen agrarische producten	-	100
in pandige opslag en stalling	-	500
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
kano-, boot- of fietsenverhuur	-	100
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	gehele bedrijf	100
zorgboerderij (exclusief overnachten)	gehele bedrijf	200

- = niet van toepassing.

### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terrein afscheidingen, veekeringen en paardenbakken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de woningen aaneengebouwd te zijn;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling (min./max.)
bedrijfswoning	één, tenzij middels	-	750	4,5 m	10 m	20°/55°**

(inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen)	een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven		m <sup>3</sup>			
bijgebouwen en overkappingen per woning	-	100 m <sup>2</sup>	-	3 m	6 m	12°/55°**
hoge permanente teeltondersteunende kassen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'teeltondersteunende voorzieningen'	-	1.500 m <sup>2</sup>	-		6m	
lage permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'lage teeltondersteunende voorzieningen' [sba -ltv]	-	-	-	-	1,5 m	-
overige hoge permanente teeltondersteunende kassen	-	500 m <sup>2</sup>	-	-	6 m	-
rijhal ten behoeve van een paardenfokkerij > 70 Nge	-	1.000 m <sup>2</sup>	-	5,5 m	12 m	12°/55°**
bedrijfsgebouwen ter plaatse van de	-	be-	-	5,5 m	12 m	12°/55°**

aanduiding 'paardenhouderij'		staand*				
bedrijfsgebouwen ten behoeve van een agrarisch hulpbedrijf ter plaatse van de aanduiding (specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf)	-	bestaan d + 25%	-	5,5 m	12 m	12°/55°**
bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan'	-	be- staand*	-	bestaand*	bestaand*	-
overige bedrijfsgebouwen	-	volledig bouw- vlak	-	5,5 m	12 m	12°/55°**
sleufsilos voedersilo' mestsilo's	-	-	-	-	2 m 15 m 6 m	-
mestopslagplaten	-	-	-	-	3 m	-
luchtwassers	-	-	-	-	12 m	-
lichtmasten ten behoefte van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-
lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan'	-	-	-	-	8 m	-
erf- of terreinafscheidingen : - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken	-	-	-	-	1 m 1 m	-

- overige plaatsen					2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- = Niet van toepassing.

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

\*\* = Niet van toepassing voor platte, ondergeschikte bouwdelen.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a. indien en voor zover meer dan 1.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt opgericht, kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en de afmeting van de bebouwing alsmede aan de terreininrichting teneinde een verantwoorde landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf te verzekeren;
- b. 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 en/of landschappelijke situatie van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het karakteristieke pand te verzekeren.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

#### 3.4.1 Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van een bouwvlak en het bepaalde in lid 3.2 onder a, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege de milieuwetgeving of het dierenwelzijn is vereist;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 3.1 onder g niet onevenredig worden aangetast;
- c. het bouwvlak mag eenmalig worden overschreden met niet meer dan 25 m, met dien verstande dat het maximum te overschrijden oppervlak ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruik gemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak en de oppervlakte van de overschrijding mag samen in geen geval meer bedragen dan 1,5 ha.

### **3.4.2 Ten behoeve van de bouw van afwijkende stalsystemen in de vorm van serrestallen en boogstallen**

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de goothoogte en dakhelling voor bedrijfsgebouwen zoals bepaald in lid 3.2 onder d teneinde een afwijkende dakvorm voor bedrijfsgebouwen te realiseren, met inachtneming van het volgende:

- a. ten behoeve van de bouw van serrestallen en/of boogstallen;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande landschappelijke waarden, zoals genoemd in lid 3.1 onder g, niet onevenredig worden aangetast.

### **3.4.3 Ten behoeve van kuilvoerplaten, sleufsilos en mestopslag buiten het bouwvlak**

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a teneinde kuilvoerplaten, sleufsilos en mestopslag buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aansluitend aan het bouwvlak en binnen een zone van 50 m vanaf de grens van het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien voldoende afstand tot omliggende hindergevoelige objecten in acht wordt genomen;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande landschappelijke waarden, zoals genoemd in lid 3.1 onder g, niet onevenredig worden aangetast;
- d. mestopslag in mestsilos is niet toegestaan;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken behorende bij mestzakken bedraagt ten hoogste 2 m.

### **3.4.4 Ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen**

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32 onder a teneinde tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de bevoegdheid tot afwijken is niet van toepassing op hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- b. lage permanente en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan het bouwvlak;
- c. de hoogte van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. het oppervlak van lage permanente teeltondersteunende voorzieningen bedraagt ten hoogste 2 ha;
- e. de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 3.1 onder g niet onevenredig worden aangetast.

### **3.4.5 Ten behoeve van hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen**

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder d teneinde een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup> aan

permanente hoge teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- er dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande landschappelijke waarden, zoals genoemd in artikel 3.1 onder g, niet onevenredig worden aangetast.

#### **3.4.6 Ten behoeve van regenkapen**

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a teneinde permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van regenkapen buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- de bevoegdheid tot afwijken is uitsluitend van toepassing op regenkapen behorende bij een fruitteeltbedrijf.

#### **3.4.7 Ten behoeve van extra woonruimte**

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de voor de bedrijfswoning geldende maximale inhoudsmaat, teneinde het mogelijk te maken de inhoud van de woning te vergroten tot 1.000 m<sup>3</sup>, zulks ten behoeve van de inwoning van een tweede arbeidskracht, of een rustende boer met inachtneming van het volgende:

- a. aan de bevoegdheid tot afwijken inzake extra woonruimte wordt uitsluitend medewerking verleend indien sprake is van een bedrijfseconomisch duurzaam, volwaardig agrarisch bedrijf en de extra woonruimte noodzakelijk is voor de huisvesting van een tweede arbeidskracht of een rustende boer;
- b. uitbreiding van de woning dient bij voorkeur plaats te vinden binnen het bestaande hoofdgebouw;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt, indien op het bouwvlak reeds een woning aanwezig is die voor de bedoelde huisvesting geschikt of geschikt te maken is;
- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt geen gebruikgemaakt indien er reeds twee of meer woningen op het perceel aanwezig zijn.

#### **3.4.8 Ten behoeve van bebouwingsoppervlak paardenhouderijen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het maximale bebouwingsoppervlak ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', met inachtneming van het volgende:

- a. het bebouwingsoppervlak bedraagt ten hoogste 1 ha;
- b. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden middels een bedrijfsplan;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

#### **3.4.9 Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak**

Het bevoegd gezag kan bij toepassing van de omgevingsvergunning zoals opgenomen in lid 3.6.2 en/of 3.6.3 tevens afwijken van het bepaalde in lid 3.2 teneinde afrastering behorende bij een paardenbak met een hoogte van ten hoogste 1,5 m toe te staan.



### 3.4.10 Realisatie bio-energie installatie

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de realisatie van een bio-energie installatie bij een omgevingsvergunning afwijken van de in lid 3.2 gestelde bouwregels, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. realisatie van de bio-energie installatie dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- c. de gezamenlijke inhoud van de bio-energie en biomassa silo's bedraagt ten hoogste 3.000 m<sup>3</sup>;
- d. de verwerkingscapaciteit bedraagt ten hoogste 80 ton biomassa per dag;
- e. de bio-energie productie dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. buitenopslag is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat de totale stapelhoogte ten hoogste 4 m bedraagt;
- b. buitenopslag ten behoeve van nevenfuncties is niet toegestaan;
- c. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m<sup>2</sup> en mag er niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- d. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- e. het aantal slaappleaatsen ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4;
- f. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- g. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar;
- h. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m<sup>2</sup>; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan;
- i. uitbreiding van het oppervlak aan bedrijfsgebouwen in gebruik voor de intensieve veehouderijtak ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' waar tevens de aanduiding 'intensieve veehouderij' geldt is niet toegestaan.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.6.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie tot ten hoogste 100 m<sup>2</sup> is toegestaan, met dien verstande dat aangetoond dient te worden dat deze nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt dat nieuwbouw bij volwaardige agrarische bedrijven voor agrarisch aanverwante nevenfuncties tot ten hoogste

- 850 m<sup>2</sup> is toegestaan, met dien verstande dat de nieuwbouw niet meer dan 50% van de totale bebouwing mag uitmaken en dat aangetoond dient te worden dat deze nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;
- d. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden;
  - e. indien er sprake is van het bepaalde onder b of c dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
  - f. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
  - g. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
  - h. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
  - i. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
  - j. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
  - k. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden en waar mogelijk te worden versterkt;
  - l. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
  - m. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
  - n. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m<sup>2</sup>;
  - o. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m<sup>2</sup> en mag er niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
  - p. ten behoeve van de nevenfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
    - 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
    - 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
  - q. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
    - 1. nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
    - 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
    - 3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
    - 4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
    - 5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
    - 6. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g niet onevenredig worden aangetast;
    - 7. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Horeca teven buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Horeca, gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 8 lid 8.5.
    - 8. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Sport

teven buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Sport, gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 16 lid 16.3.2.;

9. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Wonen teven buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Wonen, gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 21 lid 21.5 onder o;
- r. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
  1. het aantal kamers bedraagt ten hoogste 5;
  2. de oppervlakte per kamer bedraagt ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
  3. de totale gezamenlijk oppervlakte bedraagt ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
- s. ten behoeve van gevoelige functies waar langdurig kinderen verblijven geldt het volgende:
  1. deze functies zijn niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
  2. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen.

### **3.6.2 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij een agrarisch bedrijf**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. per agrarisch bedrijf is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de oppervlakte van een paardenbak mag maximaal 1.200 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de paardenbakken dienen aansluitend aan het agrarische bouwvlak gerealiseerd te worden;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

### **3.6.3 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij de bestemming Wonen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt voor paardenbakken behorende bij aangrenzende percelen met de bestemming Wonen en dienen aansluitend aan de bestemming Wonen gerealiseerd te worden;
- b. per woning is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 1.200 m<sup>2</sup>;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

### **3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **3.7.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

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

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- d. de aanleg van verhardingen > 50 m<sup>2</sup> (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

#### **3.7.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod**

Het verbod van lid 3.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- e. voor het eenmalig ophogen van grond tot een hoogte van maximaal 25 cm met een maximale oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>;
- f. het genoemde onder e is niet van toepassing op gronden met de dubbelbestemmingen Waarde - Landschap - 1 met een zone van 50 m rondom die dubbelbestemming en op gronden met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied en binnen het bouwvlak.

#### **3.7.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 3.1 onder g bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

### **3.8 Bestemmingsomschrijving**

#### **3.8.1 Ten behoeve van de realisatie van nieuwe agrarische bouwvlakken**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de realisatie van een nieuw agrarisch bouwvlak op gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de aanvrager aantoont dat de bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien er elders in de provincie Overijssel een agrarisch bouwvlak wordt omgezet naar Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' of een vergelijkbare bestemming of er elders in de provincie Overijssel een agrarisch bouwvlak wordt opgeheven;

- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardig grondbonden veehouderijbedrijf, akker- en vollegrondstuinbouwbedrijf, fruit- en sierteeltbedrijf, boomkwekerij of intensieve veehouderij;
- d. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak voor een fruit- en sierteeltbedrijf of boomkwekerij niet is toegestaan op gronden met de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en/of de bestemming Waterstaat - Intrekgebied;
- e. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat deze wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is op gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1;
- f. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak voor een agrarisch bedrijf uitsluitend is toegestaan indien is aangetoond dat gebruik van een bestaand bouwvlak voor omschakeling naar een agrarisch bedrijf niet mogelijk is;
- g. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak voor een intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- h. in het landbouwontwikkelingsgebied Lettele is er ruimte voor ten hoogste 1 nieuwe intensieve veehouderij, peildatum voor nieuwvestiging is 23 december 2008;
- i. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha;
- j. voor een nieuw bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij bedraagt de afstand tot omliggende bouwvlakken ten minste 100 m;
- k. voor een nieuw bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij bedraagt de afstand tot de bebouwde kom ten minste 500 m;
- l. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor de nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- n. indien op het te saneren bouwvlak de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of een vergelijkbare aanduiding is opgenomen, is ter plaatse van het nieuwe agrarische bouwvlak eveneens geen bedrijfswoning toegestaan;
- o. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

### **3.8.2 Ten behoeve van de omschakeling naar een intensieve veehouderij**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardige intensieve veehouderij;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- c. de afstand tot omliggende bouwvlakken bedraagt ten minste 100 m;
- d. de afstand tot de bebouwde kom bedraagt ten minste 500 m;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt na planwijziging ten hoogste 1,5 ha;
- f. in het landbouwontwikkelingsgebied Lettele is er ruimte voor ten hoogste 1 nieuwe intensieve veehouderij, peildatum voor nieuwvestiging is 23 december 2008;
- g. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

### 3.8.3 Ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een paardenhouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardige paardenhouderij;
- b. bij een volwaardige paardenhouderij bedraagt het oppervlak van het bouwvlak (inclusief alle voorzieningen) ten hoogste 1 ha;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het geen onevenredige afbreuk doet aan de in lid 3.1 onder g genoemde waarden;
- e. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

### 3.8.4 Ten behoeve van het vergroten van agrarische bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover het een bestaand agrarisch bedrijf betreft;
- c. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom:
  1. sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoren; en
  2. ter plaatse van gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1, uitbreiding op gronden zonder die bestemming niet mogelijk is;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. bouwvlakken mogen worden vergroot tot ten hoogste 2 ha;
- f. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' waar tevens de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' geldt;
- g. bouwvlakken ten behoeve van de intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' mogen worden vergroot tot ten hoogste 1,5 ha;
- h. het bepaalde onder e is niet van toepassing op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' gelegen in LOG. Hier geldt dat uitsluitend bedrijven, ouder dan 5 jaar, voorzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mogen vergroten tot 2 ha;
- i. indien het bouwvlak vergroot wordt tot 1,5 ha dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 3.1 onder g niet onevenredig worden aangetast; op gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1, dient met het inrichtingsplan tevens aangetoond te worden dat met realisatie van het inrichtingsplan de karakteristiek van de es(sen) als geheel versterkt wordt;
- j. indien het bouwvlak tot meer dan 1,5 ha vergroot wordt, dient door middel van een inrichtingsplan te worden aangetoond dat sprake is van een goede landschappelijke



inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

### 3.8.5 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 m<sup>2</sup> mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
  2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m<sup>2</sup> mag te allen tijde 250 m<sup>2</sup> teruggebouwd worden;
  3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m<sup>2</sup> mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd, met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m<sup>2</sup>;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 3.1 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;
  - 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.

### **3.8.6 Ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning**

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning binnen bouwvlakken met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien permanent toezicht door twee bedrijfshoofden noodzakelijk is;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien er nog niet eerder een tweede agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf aanwezig is geweest;
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast, indien inwoning of uitbreiding van de bestaande eerste agrarische bedrijfswoning niet mogelijk is;
- d. de wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- e. het bepaalde onder d is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- f. de afstand tussen de tweede bedrijfswoning en de overige bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 25 m;
- g. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- h. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

### **3.8.7 Ten behoeve van nieuwe natuur**

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

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

### **3.8.8 Ten behoeve van waterberging**

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



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

### 3.8.9 Ten behoeve van plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met inachtneming van het volgende:

- a. Het betreft een legaal tot stand gekomen bestaande of voormalige bedrijfswoning behorende bij een agrarisch bedrijf dat in werking is.
- b. Alle betrokken partijen, de agrariër op het betreffende agrarisch bouwperceel en de toekomstige bewoner van de plattelandswoning, hebben schriftelijk verklaard dat men de voormalige agrarische bedrijfswoning van de status "plattelandswoning" wenst te voorzien.
- c. Het college kan in afwijking van lid b besluiten om medewerking te verlenen aan deze wijzigingsbevoegdheid voor het aanduiden van een plattelandswoning indien sprake is van een situatie die meer dan 10 jaar feitelijk in gebruik is als burgerwoning.
- d. er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- e. op het agrarisch bouwvlak vervalt de mogelijkheid van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.8.6 voor een tweede agrarische bedrijfswoning;
- f. de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in artikel 3.2 zijn overeenkomstig van toepassing;

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

- d. de in tabel 4.1 vermelde toegestane nevenfuncties;
- e. bed & breakfast;
- f. evenementen.

**Tabel 4.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan**

nevenfunctie	maximaal aantal m <sup>2</sup>	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie

verkoop-aan-huis van streekeigen agrarische producten	-	100
in pandige opslag en stalling	-	500 m <sup>2</sup>
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
kano-, boot- of fietsenverhuur	-	100

- = Niet van toepassing.

#### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling
overige woningen (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen)	één, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven	750 m <sup>3</sup>	-	4,5 m	10 m	20°/55°
overige bijgebouwen overkappingen per woning	-	-	100 m <sup>2</sup>	3 m	6 m	20°/55°
gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige	-	bestaand**	bestaand**	bestaand*	bestaand*	bestaand**

bedrijfsbebouwing						
lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - overige plaatsen	-	-	-	-	1 m 2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- = Niet van toepassing.

\* = Niet van toepassing voor platte, ondergeschikte bouwdelen.

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

met dien verstande dat:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' het volgende geldt:
1. het uitbreiden van bestaande bebouwing, niet zijnde de voormalige bedrijfswoning is in geen geval toegestaan;
  2. nieuwbouw van gebouwen, uitgezonderd (de voormalige bedrijfs)woning, is in geen geval toegestaan;
  3. nieuwbouw van de (voormalige bedrijfs)woning is uitsluitend toegestaan, mits de nieuwbouw plaatsvindt op of binnen de bestaande funderingen;
  4. het gebruik van kassen is in geen geval toegestaan;
  5. in afwijking van het bepaalde onder 2 geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt het volgende:
    - a. indien er sprake is van sloop tot 250 m<sup>2</sup> mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
    - b. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m<sup>2</sup> mag te allen tijde 250 m<sup>2</sup> teruggebouwd worden;
    - c. van het gesloopte oppervlak boven 250 m<sup>2</sup> mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd, met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Specifieke gebruiksregel

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

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

### 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

*Ten behoeve van nevenfuncties*

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

- a. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn de nevenfuncties Kleinschalig kamperen en plattelandskamers ook toegestaan op gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
- c. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- d. in afwijking van het bepaalde in onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is, tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
- e. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- g. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- k. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- l. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m<sup>2</sup>;
- m. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m<sup>2</sup> en mag er niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;

- n. ten behoeve van de nevenfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
  - 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan, 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;
- o. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
  - 1. de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
  - 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
  - 3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
  - 4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
  - 5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
  - 6. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- p. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
  - 1. het aantal kamers op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' bedraagt ten hoogste 5, met dien verstande dat de oppervlakte per kamer ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 2. het aantal kamers op overige gronden bedraagt ten hoogste 1, met dien verstande dat de oppervlakte ten hoogste 50% bedraagt van het oppervlak van het bijgebouw met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  - 3. de afstand tussen de plattelandskamers en het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 25 m.
- q. ten behoeve van gevoelige functies waar langdurig kinderen verblijven geldt het volgende:
  - 1. deze functies zijn niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
  - 2. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen.

#### 4.5 Wijzigingsbevoegdheid

*Ten behoeve van wijziging naar een agrarisch grondgebonden bedrijf*

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

- a. planwijziging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardig agrarisch grondgebonden bedrijf;
- b. planwijziging is uitsluitend toegestaan indien er elders in de provincie Overijssel een agrarisch bouwvlak wordt opgeheven;
- c. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden waar een Rood voor Rood-ontwikkeling heeft plaatsgevonden;
- d. per bouwvlak wordt voorzien in maximaal één bedrijfswoning;
- e. de omschakeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardig grondbonden veehouderijbedrijf, akker- en vollegrondstuinbouwbedrijf, fruit- en sierteeltbedrijf, boomkwekerij of duurzame intensieve veehouderij;

- g. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1;
- h. in aanvulling op het gestelde onder f geldt dat de wijziging naar een bouwvlak voor een fruit- en sierteeltbedrijf of boomkwekerij niet is toegestaan op gronden met de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en/of de bestemming Waterstaat - Intrekgebied;
- i. in aanvulling op het gestelde onder f geldt dat de wijziging naar een bouwvlak voor een intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan indien is aangetoond dat gebruik van een bestaand bouwvlak voor omschakeling naar een intensieve veehouderij niet mogelijk is;
- j. in aanvulling op het gestelde onder f geldt dat de wijziging naar een bouwvlak voor een intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- k. in het landbouwontwikkelingsgebied Lettele is er ruimte voor ten hoogste 1 nieuwe intensieve veehouderij, peildatum voor nieuwvestiging is 23 december 2008;
- l. de oppervlakte van het gewijzigde bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha;
- m. bij wijziging naar een intensieve veehouderij bedraagt de afstand tot omliggende bouwvlakken ten minste 100 m;
- n. bij wijziging naar een intensieve veehouderij bedraagt de afstand tot de bebouwde kom ten minste 500 m;
- o. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- p. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor de nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- q. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Vaststelling archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep groter is dan 2500 m<sup>2</sup> en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld;
- c. Als de bodemingreep groter is dan 1000 m<sup>2</sup>, kleiner is dan 2500 m<sup>2</sup>, en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld, kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 5.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

#### 5.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

- a. als het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering,
- b. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

### 5.2.3 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het bieden van gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep groter is dan 1000 m<sup>2</sup>, kleiner is dan 2500 m<sup>2</sup>, en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.

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

### 5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die groter is dan 1000 m<sup>2</sup> en een bodemverstoring die dieper is dan 0,50 m onder maaiveld:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
- h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemversturende werking.

### 5.3.2 Uitzonderingen op vergunningplicht

Het in artikel 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;

- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren of slopen van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

### 5.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
  - 1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
  - 2. als de grondingreep groter is dan 1000 m<sup>2</sup> en kleiner is dan 2500 m<sup>2</sup>, met in achtname van het bepaalde onder 5.3.4 onder a.

### 5.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep groter is dan 1000 m<sup>2</sup> en kleiner is dan 2500 m<sup>2</sup>, kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Als uit het in artikel 5.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
  - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

## Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.



## 6.2 Bouwregels

### 6.2.1 Vaststelling archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep groter is dan 500 m<sup>2</sup> en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep groter is dan 200 m<sup>2</sup>, kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>, en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 6.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

### 6.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

- a. als het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering,
- b. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

### 6.2.3 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het bieden van gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep groter is dan 200 m<sup>2</sup>, kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>, en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.

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

### 6.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die groter is dan 200 m<sup>2</sup> en een bodemverstoring die dieper is dan 0,50 m onder maaiveld:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;

- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
- h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemversturende werking.

### 6.3.2 Uitzonderingen op vergunningplicht

Het in artikel 6.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

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

### 6.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
  1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
  2. als de grondingreep groter is dan 200 m<sup>2</sup> en kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>, met in achtname van het bepaalde onder 6.3.4 onder a.

### 6.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep groter is dan 200 m<sup>2</sup> en kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>, kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Als uit het in artikel 6.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

## 3 Algemene regels

### Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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 8 Algemene bouwregels

#### 8.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
  1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
  2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.
- d. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien gebruikgemaakt wordt van de saneringsregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 4.2, onder e, onder 5.

#### 8.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, 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.

#### 8.3 Herbouw (bedrijfs)woningen

- a. In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt dat algehele herbouw van (bedrijfs)woningen uitsluitend mag plaatsvinden op of binnen de bestaande funderingen.
- b. In afwijking van bovenstaande lid, is bouwen met een geringe afwijking van de bestaande fundering ten behoeve van aan- en uitbouwen toegestaan, mits de afstand tot de weg niet minder dan 15 meter bedraagt.

## 8.4 Ondergronds bouwen

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

- a. het bouwen van ondergrondse ruimten is uitsluitend toelaatbaar binnen bouwvlakken;
- b. de ondergrondse ruimte mag uitsluitend vanuit de binnenzijde van een gebouw waaronder het wordt gerealiseerd, toegankelijk zijn;
- c. ondergrondse bouwwerken met een ruimtelijke uitstraling zijn uitsluitend toegestaan onder woningen;
- d. indien er sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk dan bedraagt de inhoud van het ondergrondse bouwwerk en de inhoud van de woning gezamenlijk ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;
- e. indien er geen sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk, geldt geen maximale inhoudsmaat voor het ondergrondse bouwwerk.

## 8.5 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

## Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

## Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

### 10.1 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

De gronden met de aanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn bedoeld voor het weergeven van de Verwevingsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet.

## Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

### 11.1 Mantelzorg

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

- a. een afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;

- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte is gesitueerd binnen het bouwvlak en voldoet aan de regels inzake bijgebouwen, met dien verstande dat de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. een afhankelijke woonruimte heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen;
- e. de bevoegdheid tot afwijken wordt voorgelegd aan een deskundige met de vraag of aan het bepaalde onder a wordt voldaan.

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

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [artikel 8 lid 3](#) ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen met inachtneming van het volgende:

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

### **11.3 Kleinschalige windturbines**

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

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

## **Artikel 12 Algemene wijzigingsregels**

### **12.1 Woningsplitsing karakteristieke panden**

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

- a. woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
- c. de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;
- d. woningsplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt;

- e. woningsplitsing in drie woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m<sup>3</sup> bedraagt;
- f. ter plaatse van de gesplitste woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven;
- g. 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;
- h. bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning;
- i. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

### 12.2 Realisatie woning in een karakteristiek bijgebouw

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

- a. het realiseren van een woning in een bijgebouw is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
- c. de cultuurhistorische waarde van deze gebouwen wordt niet aangetast;
- d. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;

met dien verstande dat:

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

### 12.3 Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 2 of Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

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

### 12.4 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen

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

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

## **Artikel 13 Overige regels**

### **13.1 Werking wettelijke regelingen**

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

### **13.2 Relatie**

Indien er blijkens het figuur 'relatie' sprake is van een gekoppeld bouwvlak, dan zijn voor het gebruik, het bouwen, bevoegdheid tot afwijken en wijzigingsbevoegdheden, de bepalingen met betrekking tot een 'enkel' bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

### **13.3 Toegelaten gebruik in afwijking van de bestemming**

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



## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

#### 14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het wijzigingsplan Veenweg 2 en 2A, Bathmen'.

# TOELICHTING WIJZIGINGSPLAN "VEENWEG 2 EN 2A, BATHMEN"



## INITIATIEFNEMER

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 m<sup>2</sup> mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
  2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m<sup>2</sup> mag te allen tijde 250 m<sup>2</sup> teruggebouwd worden;
  3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m<sup>2</sup> mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd, met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m<sup>2</sup>;
- 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.

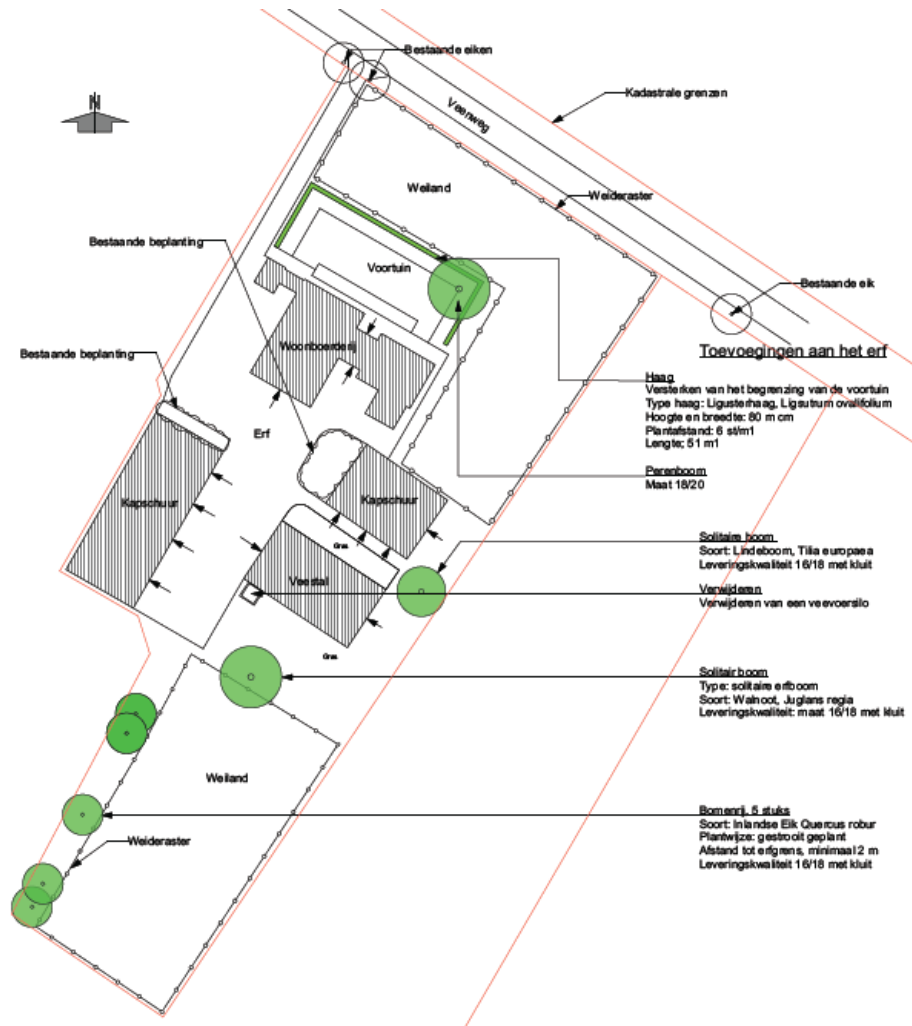
Het erfinrichtingsplan (ook wel landschapsplan genoemd) voorziet in de toevoeging van robuuste, inheemse, groene elementen:

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m<sup>2</sup> 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.

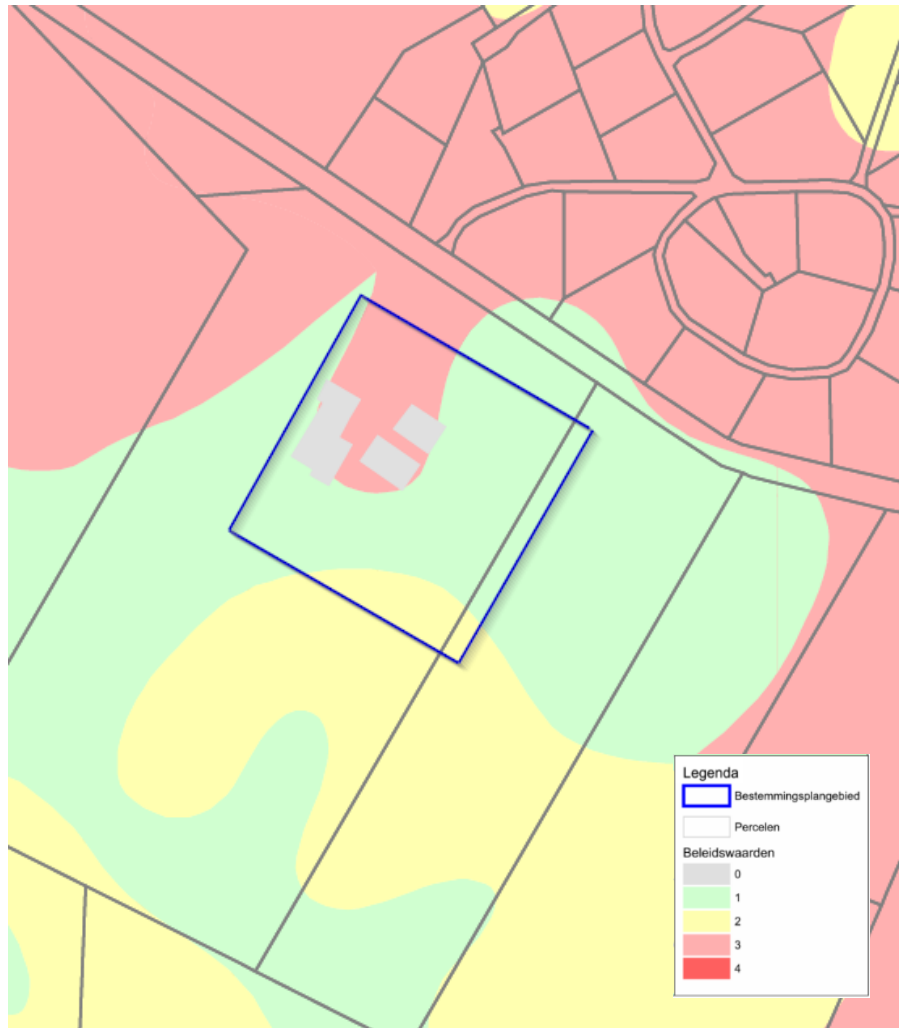
#### **Waarde - Archeologie 3**

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m<sup>2</sup> 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/m<sup>3</sup> voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en bedraagt 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

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 infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.

Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. 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 <sup>3</sup> /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 <sup>2</sup> ?	Ja/Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m <sup>2</sup> ?	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 m<sup>2</sup> het gesloopte oppervlak teruggebouwd mag worden;
  - b. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m<sup>2</sup> te allen tijde 250 m<sup>2</sup> teruggebouwd mag worden;
  - c. van het gesloopte oppervlak boven 250 m<sup>2</sup> ten hoogste 1/3 mag worden teruggebouwd, met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m<sup>2</sup>;
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m<sup>2</sup> 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:**

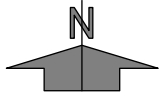
Dit (bouw)plan valt formeel niet binnen de provinciale vrijstellingslijst van Gedeputeerde Staten van Overijssel. In overleg met de provincie is echter besloten dat vooroverleg niet noodzakelijk is, indien het gaat om de realisatie van een wijziging van de bestemming van bedrijf naar wonen op basis van 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 erfgrans, 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 <b>Landschappelijk inpassing, Veenweg 2, 2a Bathmen</b>		
Tekening nummer <b>2017033</b>	Getekend door <b>HTH</b>	Datum <b>27 nov 2017</b>
Bestandsnaam <b>Bieleman Bathmen, schaal 1:500 A3 formaat (stand</b>		

## 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 in een landschappelijke inpassingsplan. Zie bijlage: plan met het nummer 2017033, datum 27 november 2017.

## **Toelichting**

### De gebouwen op het erf

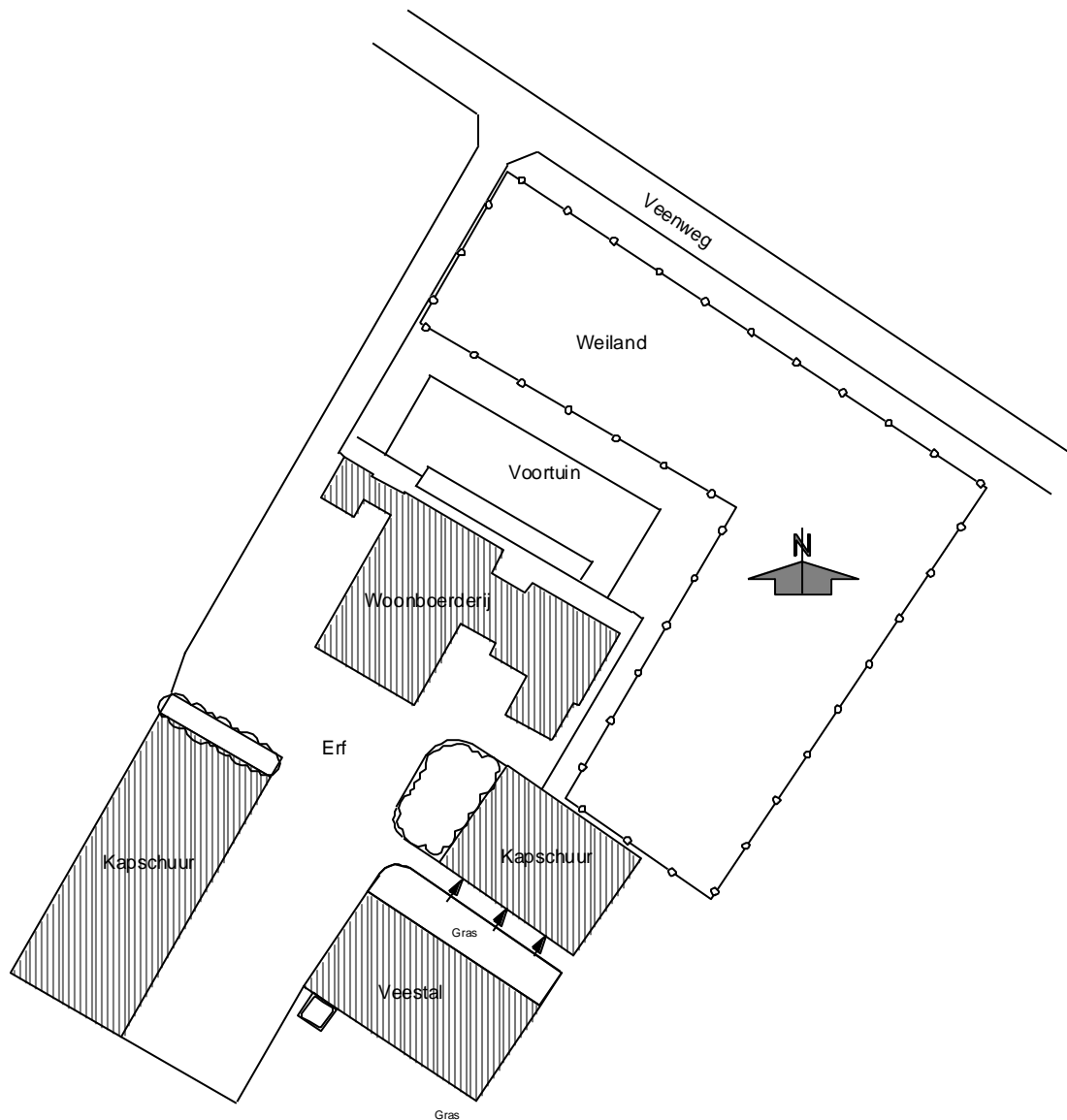
Op het erf aan de Veenweg 2 en 2a staat een woonboerderij met een drietal schuren (2 kapschuren en een veestal). Het erf is schoon en netjes verzorgd, eveneens zijn de schuren goed onderhouden.

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

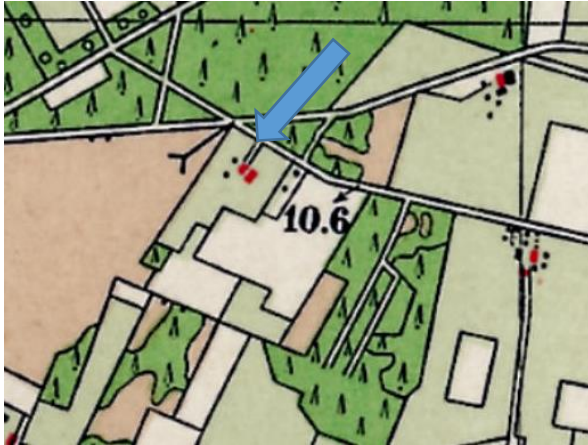
Op het erf is ruim voldoende parkeergelegenheid om te kunnen voldoen aan de parkeernomen voor wonen van gemeente Deventer. Hierdoor is voor het parkeren geen landschappelijk inpassing noodzakelijk.



## 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.



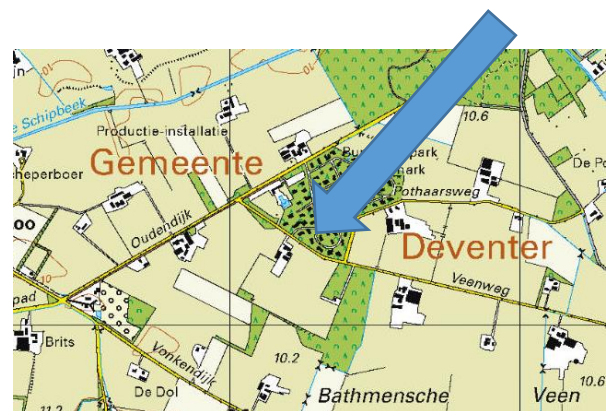
Topografische situatie in de jaren dat het erf is ontstaan, ongeveer in 1930

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 m<sup>2</sup>



## 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

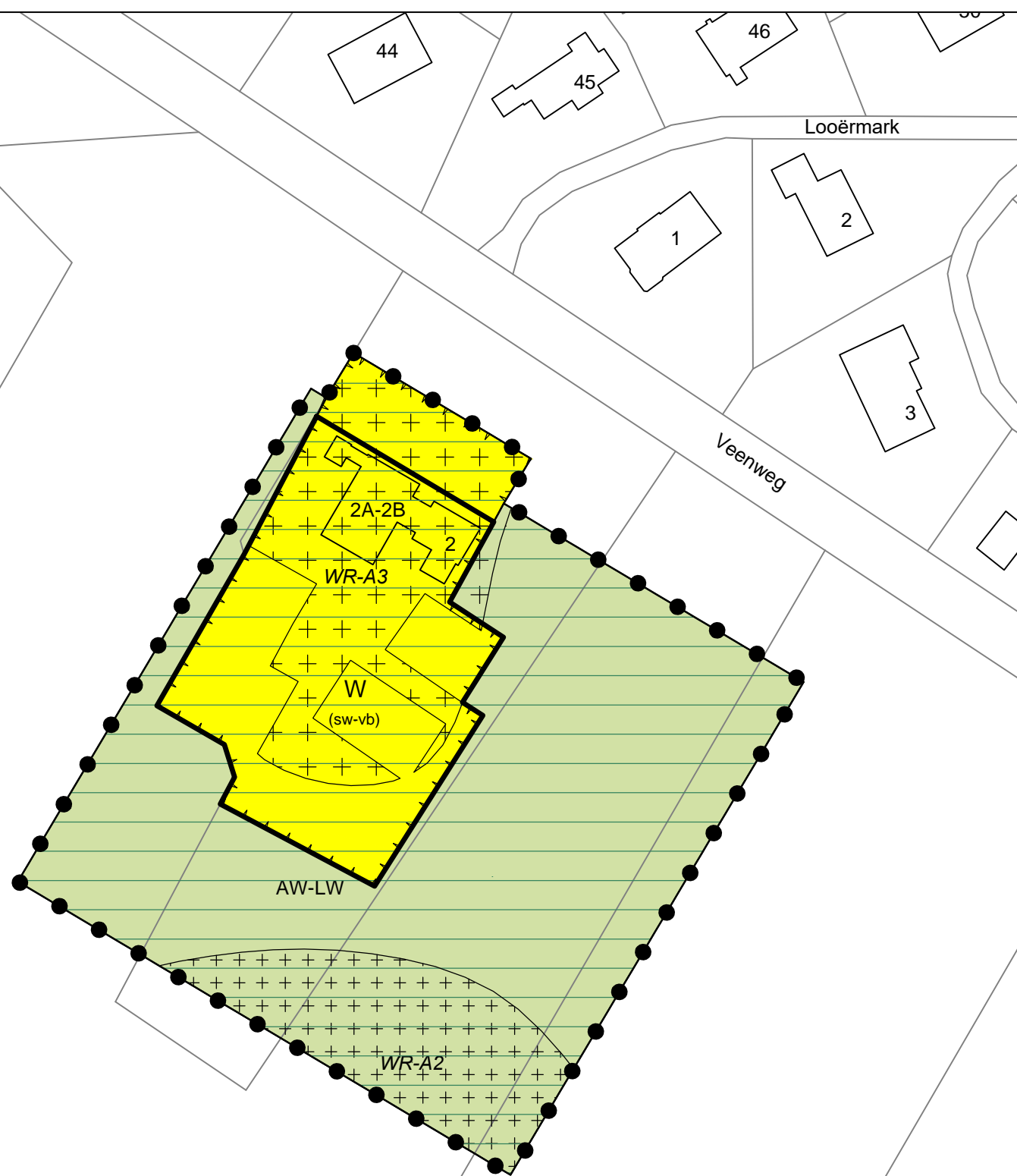
Op het erf staat nog een oude voersilo. Deze wordt niet meer gebruikt en moet worden verwijderd.



*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.



## Legenda

Plangebied

## Enkelbestemmingen

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden  
 Wonen

## Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 2  
 Waarde - Archeologie 3

## Gebiedsaanduidingen

reconstructiewetzone - verwevingsgebied

## Functieaanduidingen

specifieke vorm van wonen - voormalig bedrijfsbebouwing

## Bouwvlakken

bouwvlak

Wijzigingsplan:

Veenweg 2  
 Bathmen  
 Gemeente Deventer

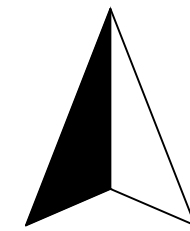
Opdrachtgever: ForFarmers - FarmConsult

Status: ontwerp

Get.: WDK Datum: 28-08-2017

Formaat: A3 Schaal: 1:1000

Tekeningnummer:  
 NL.IMRO.0150.W028-OW01



Noordpijl

**BraGIS** GIS/CAD  
 Ondersteuning  
 en software

Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde  
 Tel: 0413-303279  
 E-mail: info@bragis.nl  
 Web: www.bragis.nl