

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Ontwerp wijzigingsplan Lettelervoetpad 2

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-001297	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	17-07-2018
Datum	05-07-2018	<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
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	17-07-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	09-07-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager	09-07-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	10-07-2018
Wethouder	09-07-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-07-18

Bijlagen

bijlage 1 Ontwerpbestemmingsplan Lettelervoetpad (toelichting en regels incl bijlagen)

bijlage 2 Ontwerpbestemmingsplan Lettelervoetpad 2 (verbeelding)

bijlage 3 Ontwerpbesluit Lettelervoetpad 2

B & W d.d.: 17-07-2018

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met het ontwerp wijzigingsplan "Lettelervoetpad 2";
- 2 het ontwerpbesluit "Lettelervoetpad 2" vast te stellen;
- 3 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	Nee

## ADVIESRADEN:

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

Nee

## Toelichting

### Inleiding

De eigenaren van de woning aan Lettelervoetpad 2 hebben de wens om in de bestaande karakteristieke woonboerderij twee wooneenheden mogelijk te maken. Op dit moment is er op het perceel slechts één woning toegestaan.

Deze ontwikkelingen is mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening".

Op 26 juni is de aanvraag tot het wijzigen van het bestemmingsplan ontvangen.

### Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van twee wooneenheden in de bestaande karakteristieke woonboerderij.

### Kader

Bestemmingsplan Buitengebied, 1e herziening (2017).

Dit wijzigingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.W027-OW01.GML met bijbehorende bestanden.

Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT van 29 juni 2018.

### Argumenten voor en tegen

#### *1. instemmen met ontwerp wijzigingsplan*

De huidige bestemming op het perceel Lettelervoetpad is 'Wonen'. Er is echter maar één woning toegestaan. De wens is om de deel van de boerderij een tweede woning te realiseren.

Het hoofdgebouw op het perceel is in het bestemmingsplan Buitengebied aangewezen als 'karakteristiek'. Karakteristieke panden kunnen, onder bepaalde voorwaarden, gesplitst worden in twee woningen. Het onderhavig plan voldoet aan alle voorwaarden.

Bij het veranderen van de deel tot woning zullen er uitwendig slechts ondergeschikte wijzigingen aan het pand uitgevoerd worden. De karakteristieke waarden van het pand blijven hiermee behouden.

Er wordt daarbij ook geïnvesteerd in het versterken van het landschap. Er is een landschapsplan opgesteld waarin enkele landschappelijke inpassingsmaatregelen zijn opgenomen. Het uitvoeren van deze maatregelen zijn in het wijzigingsplan opgenomen met een voorwaardelijke verplichting.

#### *2. ontwerp besluit*

Het college is bevoegd tot het vaststellen van het wijzigingsplan. Alvorens het plan vastgesteld kan worden, dient een ontwerp-besluit tot het vaststellen van het wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Iedereen kan gedurende deze periode zijn of haar zienswijze indienen.

### Extern draagvlak (partners)

Het ontwerp-wijzigingsplan wordt na het collegebesluit ter inzage gelegd waarna iedereen hierop zijn of haar zienswijze kan indienen. Uit de dan ingediende zienswijzen blijkt ook welk draagvlak er is.

### Financiële consequenties

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

## Aanpak/uitvoering

Bij dit collegevoorstel is een ontwerp-collegebesluit gevoegd. Deze hoeft in deze fase nog niet ondertekend te worden. Het is wettelijk verplicht om een ontwerp-besluit ter inzage te leggen.

Na uw besluit worden de volgende procedurele stappen gemaakt:

- het ontwerp wijzigingsplan wordt met bijbehorende stukken (waaronder het ontwerp-collegebesluit besluit tot vaststelling) gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- Na de ter visie legging worden eventuele zienswijzen beantwoord en worden eventuele aanpassingen in het wijzigingsplan verwerkt;
- vaststelling van het wijzigingsplan door het college volgt binnen 12 weken na de ter visie legging van het ontwerpwijzigingsplan;
- het vastgestelde wijzigingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen tegen het wijzigingsplan.

## **Lettelervoetpad 2**

Plantype: wijzigingsplan

Naam: Lettelervoetpad 2

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.W034-OW01

Procedurestatus: ontwerp

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1      Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1      Algemeen	7
1.2      Ligging plangebied	7
1.3      Geldende bestemmingsplannen	8
1.4      Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2      Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1      Bestaande situatie	11
2.2      Toekomstige situatie	12
<b>Hoofdstuk 3      Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1      Inleiding	15
3.2      Rijksbeleid	15
3.3      Provinciaal en (boven)regionaal beleid	17
3.4      Gemeentelijk beleid	24
<b>Hoofdstuk 4      Randvoorwaarden</b>	<b>27</b>
4.1      Voorwaarden wijzigingsbevoegdheden	27
4.2      Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	29
4.3      Landschap	32
4.4      Milieu-aspecten	33
4.5      Leidingen en kabels	40
4.6      Waterhuishouding	41
4.7      Mobiliteit	42
4.8      Sociale veiligheid	43
<b>Hoofdstuk 5      Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>45</b>
5.1      Inleiding	45
5.2      RO Standaarden 2012	45
5.3      Planopzet	45
5.4      Handhaving	50
<b>Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid</b>	<b>51</b>
6.1      Inleiding	51
6.2      Economische uitvoerbaarheid	51
6.3      Resultaten inspraak	51
6.4      Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	52
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	<b>53</b>
<b>Bijlage 1      Foto's karakteristiek beeld</b>	<b>55</b>

<b>Bijlage 2</b>	<b>Gevelaanzichten bestaande en nieuwe situatie</b>	<b>57</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Archeologisch beleidsadvies Lettelervoetpad 2</b>	<b>59</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Motivering goed woon- en leefklimaat</b>	<b>65</b>
	<b>Planregels</b>	<b>83</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>85</b>
Artikel 1	Begrippen	85
Artikel 2	Wijze van meten	98
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>99</b>
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	99
Artikel 4	Wonen	104
Artikel 5	Waarde - Archeologie - 3	109
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>113</b>
Artikel 6	Antidubbeltelregel	113
Artikel 7	Algemene bouwregels	114
Artikel 8	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	116
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	117
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	118
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	119
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	120
Artikel 13	Overige regels	121
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>123</b>
Artikel 14	Overgangsregels	123
Artikel 15	Slotregel	124
	<b>Bijlagen bij de regels</b>	<b>125</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Landschapsplan Lettelervoetpad 2</b>	<b>125</b>



# **Toelichting**





## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

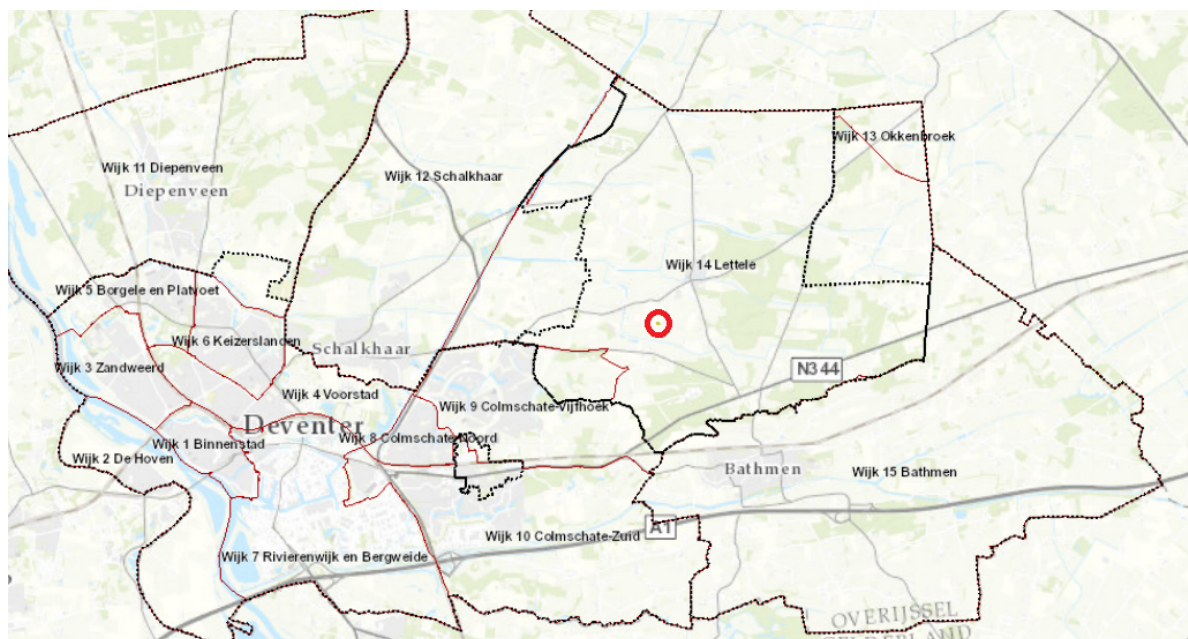
De eigenaren van de woning aan Lettelervoetpad 2 hebben de wens om in de karakteristieke woonboerderij een tweede woning mogelijk te maken.

Deze ontwikkeling is mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening". Het voorliggende wijzigingsplan is de weergave van de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid.

### 1.2 Ligging plangebied

#### 1.2.1 Ligging

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



Globale ligging plangebied "Lettelervoetpad 2"

#### 1.2.2 Begrenzing

De begrenzing van het plangebied "Lettelervoetpad 2" is in de volgende figuur globaal weergegeven.



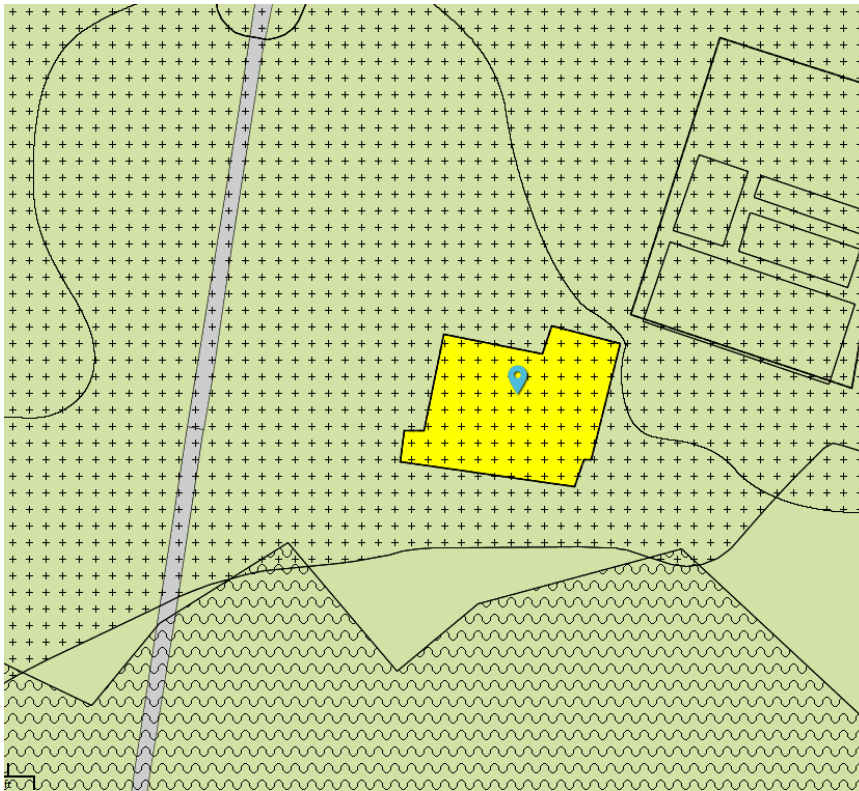
Begrenzing plangebied "Lettelervoetpad 2"

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" (vastgesteld 1 maart 2017). Het perceel kent de bestemming Wonen en Agrarisch met waarden - Landschapswaarden. Binnen de bestemming Wonen is slechts één woning toegestaan.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet er in dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt door het toestaan van een tweede wooneenheid in de karakteristieke boerderij binnen de woonbestemming.

Gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid zoals opgenomen in Artikel 49, Algemene wijzigingsregels van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening". In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op de toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid.



fragment verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening"

## 1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit wijzigingsplan is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit wijzigingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de randvoorwaarden zoals milieu-aspecten en waterhuishouding. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied betreft het perceel Lettelervoetpad 2. Ter plaatse is een woonboerderij gevestigd, waarin zich één woning bevindt. Bij de woning staat een vrijstaand bijgebouw van circa 110m<sup>2</sup>. Ook is een overkapping aanwezig aan de zijkant van de deel.

De boerderij betreft een karakteristieke boerderij. De boerderij is in het bestemmingsplan Buitengebied in 2012 al aangewezen als zijnde karakteristiek (zie ook paragraaf 4.2.2). In Bijlage 1 zijn meer foto's van het karakteristieke beeld van het perceel opgenomen.



Woning in de karakteristieke boerderij

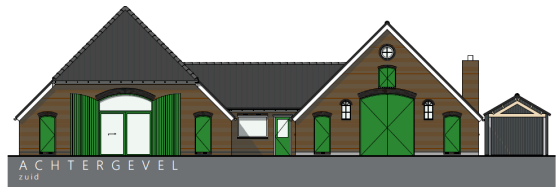


Voorzijde karakteristieke boerderij





Achterzijde karakteristieke boerderij



## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Bebouwing

#### Hoofdgebouw

In de nieuwe situatie zal de huidige deel in gebruik worden genomen als woning. Hiertoe wordt de deel intern geschikt gemaakt als woning. Aan de buitenzijde van de deel zullen ondergeschikte bouwkundige ingrepen plaatsvinden. Het betreft onder andere het plaatsen van enkele dakramen en het wijzigen van een gevelopening van een raam in een deur. Door de ingrepen blijft de karakteristiek van de boerderij behouden.

In Bijlage 2 is een volledig beeld opgenomen van de bestaande en de nieuwe situatie van het hoofdgebouw.



Gewijzigde voorgevel



Gewijzigde achtergevel

### *Bijgebouwen*

Bij de nieuwe woning wordt een vrijstaand bijgebouw bijgebouwd. Dit bijgebouw zal een oppervlakte krijgen van circa 90 m<sup>2</sup>. De hoogte en goothoogte van het bijgebouw is afgestemd op het bestaande bijgebouw. Een en ander is opgenomen in het landschapsplan, zie hiervoor Bijlage 1 bij de planregels.

### **2.2.2 Landschappelijke inpassing**

Voor de realisatie van het plan is een Landschapsplan opgesteld. Zie voor het volledige plan Bijlage 1 bij de planregels.

#### *Voorzijde plangebied (noord)*

De voorzijde van de boerderij heeft een kleine formele tuin. De afmeting is passend bij de maat van de boerderij. De tuin wordt begrensd met een nieuwe beukenhaag, de hoogte van de haag is 80 centimeter. Eveneens wordt aan de voorzijde een kleine boomgaard met hoogstam fruitbomen toegevoegd.

#### *Achterzijde (het erf, zuid)*

De zuidzijde wordt informeel ingericht. Er zullen twee schuren/bijgebouwen aanwezig zijn, waarvan één een reeds bestaand bijgebouw is (oostzijde). Aan de westzijde wordt een schuur met een oppervlakte van circa 90 m<sup>2</sup> toegevoegd. Tussen de schuren op het erf is voldoende ruimte voor parkeren van auto's. Langs de toegangsweg staan oude eikebomen. Dit beplantingslint wordt met nieuwe aanplant van bomen verlengd tot aan de bestaande schuur. Op het erf wordt een notenboom, toegevoegd.

#### *Weiland*

Bij het erf ligt ongeveer 6.000 m<sup>2</sup> weiland. Dit weiland wordt door extensief beheer omgevormd naar een bloemen- en kruidenrijk gras land. Het weiland wordt een- of twee maal per jaar gehooid.

Aan de noordoostzijde van het plangebied is een varkenshouderij gevestigd. Om deze aan het zicht te onttrekken wordt een robuust landschappelijk element toegevoegd in de vorm van een houtsingel (bosje) van circa 570 m<sup>2</sup>. Op de kavelgrens wordt een infiltratie slootje met knotwilgen toegevoegd. Naast het visuele, ecologische en landschappelijke aspecten levert deze beplanting een bijdrage aan het verminderen van geur en fijnstof.

De hoofdhoutsoort, voor de aanleg, is de inlandse eik. Naast deze boomsoort worden elsen en berken



geplant. De els en berk groeien snel en geven snel aankleding van het erf. Door beheer (dunning) worden in de komende 20 jaar de elsen afgezet. Er worden vijf soorten inheemse struiken aangeplant voor de (struiklaag) onderbegroeiing. Ter verrijking worden 3 soorten toegepast voor extra voedsel voor fauna. Ten behoeve van de verbetering van de bijenstand wordt een bloemenmengsel in de randen van de bosjes gezaaid. Het eindbeeld is gericht op een Sallandse houtsingel met hoofdhoutsoort eiken. Enkele eiken in de singel (7 - 10 stuks) mogen uitgroeien tot solitaire bomen.

## Hoofdstuk 3    **Beleidskader**

### 3.1    **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit wijzigingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

### 3.2    **Rijksbeleid**

#### 3.2.1    ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In 2012 is deze visie officieel in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028. Daarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn.

Het Rijk onderscheidt in de SVIR 13 nationale belangen. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Hier wordt in paragraaf 3.2.2 nader op ingegaan.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 ('zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen') vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In paragraaf 3.2.3 wordt hier nader op ingegaan.

### 3.2.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro, beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, is een aantal nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Rijksvaarwegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen binnen het kustfundament;
- IJsselmeergebied;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

#### *Toetsing*

Het voorliggende wijzigingsplan heeft geen betrekking op de benoemde onderdelen in het Barro. Verdere toetsing is dan ook niet nodig.

### 3.2.3 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Ingevolge artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In de Bro is opgenomen dat onder een bestemmingsplan mede wordt begrepen een wijzigingsplan en een uitwerkingsplan (artikel 1.1.1, lid 3 Bro).

Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is geïntroduceerd als hulpmiddel om tot een meer concrete invulling van het begrip 'goede ruimtelijke ordening' te komen.

#### *Toetsing*

De ontwikkeling betreft het splitsen van een boerderij tot twee wooneenheden. Het gaat dus feitelijk om het toevoegen van één woning in bestaande bebouwing.

Het toevoegen van een enkele woning kan niet gezien worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Formeel hoeft de ladder niet te worden doorlopen.

In paragraaf 3.4 wordt verder ingegaan op het gemeentelijk beleid waarbij ook aandacht wordt besteed

aan de behoeftevraag.

### 3.2.4 Conclusie Rijksbeleid

De ontwikkeling die met het voorliggende wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, is niet in stijl met het Rijksbeleid.

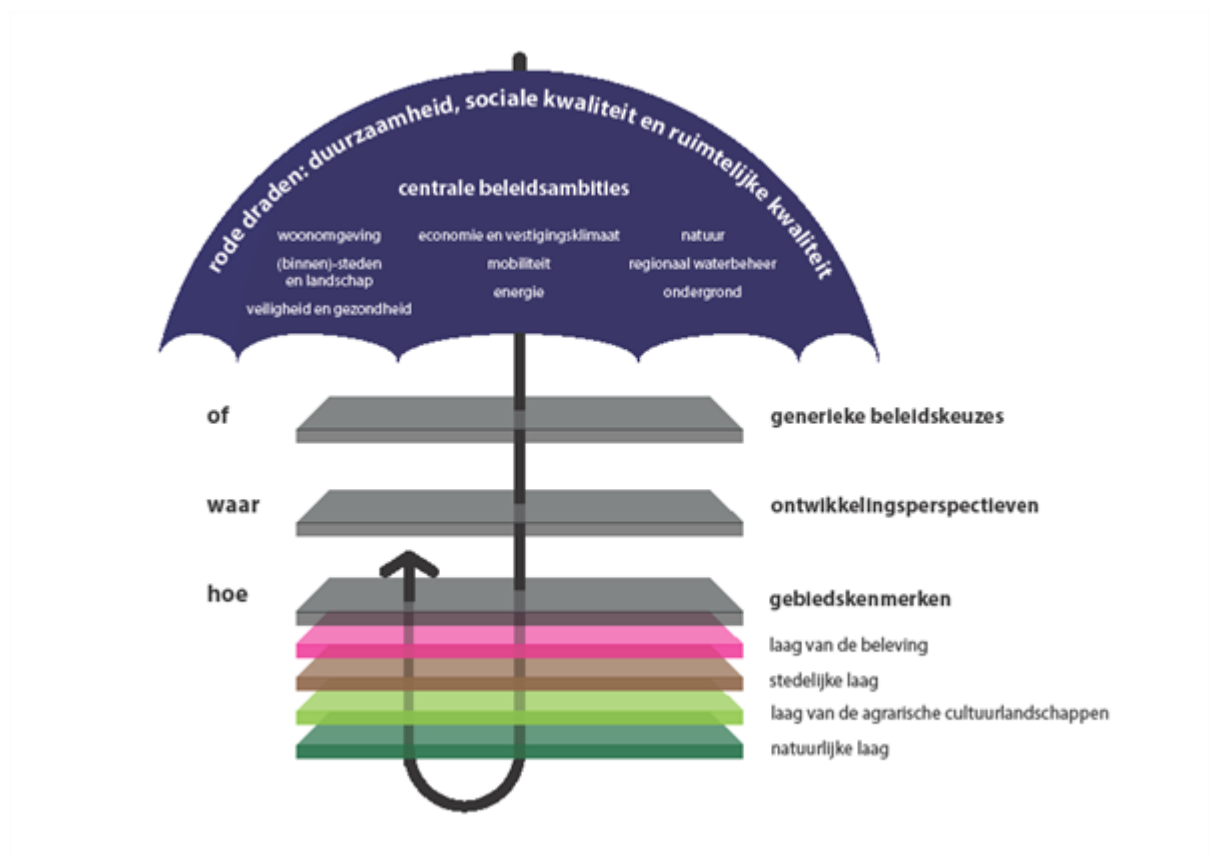
## 3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid

### 3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 "Beken kleur" is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en is vanaf 1 mei 2017 van kracht. De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de omgevingsvisie wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Aan de hand van deze drie stappen kan bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, is de sturing vanuit de omgevingsvisie soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



### 1. Of – generieke beleidskeuzes

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidkeuzes van EU, Rijk of provincie. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes vastgelegd. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

### 2. Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie worden zes ontwikkelingsperspectieven onderscheiden. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

### 3. Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en welke behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; deze zijn in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van afgeweken worden mits aannemelijk gemaakt is dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden.

#### *Toetsing*

##### 1a. Of. Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel: Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking

In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit betreft integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Integraliteit: In de nabijheid van het perceel Lettelervoetpad 2 zijn weinig belanghebbenden. Aan de eigenaren van het perceel Oerdijk 140a is bekend gemaakt dat het plan is om de bestaande boerderij te splitsen tot twee woningen. Verder is een integrale afweging gemaakt bij de keuze deze ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij zijn de aspecten ecologie en cultuurhistorie, maar ook alle betreffende milieuaspecten tegen elkaar afgewogen. Zie voor verdere toelichting hoofdstuk 4 van deze plantoelichting.

**Toekomstbestendigheid:** Het plan bestaat uit het toevoegen van een wooneenheid in een bestaande karakteristieke boerderij. Door deze ontwikkeling wordt het behoud van de karakteristieke boerderij mogelijk gemaakt.

**Concentratiebeleid:** Het concentratiebeleid betreft een beleid omtrent het realiseren van stedelijke ontwikkelingen. Het splitsen van de woonboerderij is niet te zien als stedelijke ontwikkeling. Wel voldoet de ontwikkeling aan de lokale behoefte. Zie hiervoor ook paragraaf 3.4.

**(Boven)regionale afstemming:** In de regio is voor de gemeente Deventer de afspraak gemaakt dat woningbouwplannen vanaf 50 woningen binnen bestaand stedelijk gebied afgestemd worden met de gemeenten in de subregio. Voor woningbouwplannen buiten bestaand stedelijk gebied geldt dat er afstemming plaatsvindt met de gemeenten in de subregio alsmede met de andere planrelevante gemeenten. Het plangebied Lettelervoetpad 2 ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Aangezien het gaat om het toevoegen van één wooneenheid, is regionale afstemming niet nodig.

**Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik:** Met het realiseren van een extra woning op het perceel Lettelervoetpad 2 blijft de karakteristieke boerderij behouden. Er wordt niet herbouwd of uitgebreid. Er is geen sprake van onnodig nieuw ruimtebeslag.

#### 1b. Of: Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast, het veilig stellen van ons drinkwater, het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit), de bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en het beperken van de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied ligt binnen de Boringsvrije zone Salland Diep. Onder Salland ligt een zoetwater voorraad die goed is beschermd door een aaneengesloten dikke kleilaag. Voor dit watervoerende (diepe) pakket onder Salland geldt dat onttrekkingen van water alleen toestaan zijn voor de openbare drinkwatervoorziening en voor hoogwaardig industrieel gebruik waarop de Warenwet van toepassing is.

Doel van de boringsvrije zone is om naast de beleidsmatige bescherming ook de fysieke bescherming in de vorm van de aaneengesloten dichte kleilagen in de ondergrond in stand te houden. Dit betekent dat mechanische bodemingrepen die de beschermende functie teniet zouden kunnen doen, niet zijn toegestaan. Ook geldt hier een absoluut verbod om bodemenergiesystemen te installeren die de ondoordringbare kleilaag doorboren en een verbod om koelwater, afvalwater en overige (verontreinigde) vloeistoffen te lozen.

De omgevingsverordening stelt regels voor ontwikkelingen binnen de boringsvrije zone. De artikelen ten behoeve van de grondwaterbescherming (hoofdstuk 3) en de vergunningplicht reservering diepe pakket van Salland Diep (artikel 4.6.4) zijn van toepassing.

#### *Toetsing*

Bij de splitsing van de boerderij worden geen bodemingrepen gedaan. Er zijn daarmee geen gevolgen voor het diepe pakket van Sallands Diep.

Voor het overige zijn geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes van toepassing binnen het plangebied Lettelervoetpad 2.

## 2. Waar: Ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving

Met de Groene Omgeving wordt het grondgebied buiten de steden, dorpen en hoofdinfrastructuur bedoeld. Het gaat dus om natuurgebieden, akkers, weiden, bossen, landgoederen, rivieren, beekdalen, buurtschappen, verspreide bebouwing en recreatiemogelijkheden.

Voor de Groene Omgeving gelden de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities:

- een zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- voortbouwen aan de kenmerkende structuren van het agrarisch cultuurlandschap
- natuur als ruggengraat
- een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel
- het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken

In de Groene Omgeving worden drie ontwikkelingsperspectieven onderscheiden. Het perceel Lettelervoetpad 2 ligt binnen het ontwikkelingsperspectief "wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Binnen dit ontwikkelingsperspectief gelden de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities:

- Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen
- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

Het ontwikkelingsperspectief "wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap" richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

### *Toetsing*

Door de splitsing van de boerderij is het mogelijk om de karakteristieke boerderij te behouden. Er is geen sprake van uitbreiding of nieuwbouw. De ontwikkeling draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden in het gebied én zorgt ervoor dat de functie wonen op deze locatie behouden blijft.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief "wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap".

### 3. Hoe: Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Het plangebied kent volgens de Gebiedskenmerkencatalogus de volgende gebiedskenmerken:

#### *"Natuurlijke laag" : Dekzand vlakten en ruggen*

Het plangebied is gelegen in zandgebied, aan de rand van een dekzandrug op de overgang naar een natte laagte.

De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaktes voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel

plaatsen vermakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.

Normerend:

- Dekzandvelden en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf.

Richtinggevend:

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)-richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

### *Toetsing*

Met het voorliggende plan en bijbehorende erfinrichtingsplan wordt het huidige reliëf niet verstoord (zie hiertoe ook het erfontwikkelingsplan in Bijlage 1). Aan de zuidkant van het perceel wordt het bestaande lint van eikenbomen verlengd met diverse bomen (2 lindebomen, 2 beuken en een inlandse eik), waarmee de voet van de enk wordt versterkt. Dit zorgt voor behoud van de leesbaarheid van het landschap en het verschil in hoog en laag. Het erfinrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan, wat een beschermende bestemmingsregeling betreft. In de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is het behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden opgenomen.

### *“Laag van het agrarisch cultuurlandschap” : Essenlandschap*

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden -voormalige- heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden.

Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element.

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen.

Normerend:

- De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf.
- Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon.

Richtinggevend:

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking



van het landschappelijk raamwerk.

### *Toetsing*

Waar de provincie spreekt van essen, wordt lokaal gesproken over enken. Hiermee wordt hetzelfde bedoeld. Het plangebied ligt aan de rand van de Lettele Enk. Van oorsprong worden enken als geheel omgeven door een houtwal, de enkwal, die vee en wild van de akkers moest houden. Vooral in de lage zandgebieden zijn enken nu nog vaak in het landschap herkenbaar door hun hogere ligging. Deels wordt dit veroorzaakt doordat ze zich bevinden op de hogere delen van het landschap, zoals dekzandruggen. Dit is ook het geval bij de Lettele Enk. Aan de rand van de enk in het plangebied bevindt zich een bomerij van oude eiken. Dit bomerij wordt bij uitvoering van het plan verlengd door het toevoegen van 2 lindebomen, 2 beuken en 1 inlandse eik. Hiermee wordt de voet van de enk versterkt.

De bestemmingsregeling betreft het opnemen van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', waarbinnen opgenomen is dat gronden bestemd zijn voor het 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).

Ook is een beschermende bestemmingsregeling opgenomen door het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting waarbij is bepaald dat het landschapsinrichtingsplan dient te worden uitgevoerd.

### Stedelijke laag: Verspreide erven

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan.

De ambitie is Levende erven! Opnieuw verbonden met het landschap, gaan de erven een serieus te verkennen alternatief woon/werkmilieu vormen. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken dienen als als identiteitsdrager van erftransformaties worden benut.

Normgevend:

- De ontwikkeling van nieuwe erven draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Richtinggevend:

- Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd.

### *Toetsing*

Het plan betreft het toevoegen van een wooneenheid in bestaande bebouwing op een bestaand erf. Er wordt geen nieuw erf gerealiseerd. De normgevende bepaling is niet van toepassing.

Met het splitsen van de karakteristieke boerderij worden ook landschappelijke aanpassingen gerealiseerd, zoals opgenomen in het landschapsinrichtingsplan. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met de voor- en achterkant van de boerderij, door aan de voorkant het erf in te richten als

tuin welke wordt afgeschermd door een beukenhaag. Met de maatregelen in het inrichtingsplan wordt bijgedragen aan een versterking van de kenmerkende erfstructuur en vindt een koppeling met het landschap plaats.

#### Laag van de beleving: Donkerte

In het plangebied maakt onderdeel uit van een 'donker' gebied. Hier is de ambitie om de donkerte te koesteren. Dit betekent dat er terughoudend omgegaan moet worden met verlichting.

Richtinggevend:

- In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.
- Veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

#### *Toetsing*

De functie van het plangebied blijft wonen. Het toevoegen van één wooneenheid heeft geen nadelige gevolgen voor het donkere gebied.

#### Conclusie

Het plan past binnen de Generieke beleidskeuzes, de Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en de Gebiedskenmerken.

### **3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)**

De Omgevingsverordening Overijssel 2017 is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en is vanaf 1 mei 2017 van kracht. De Omgevingsverordening dient als waarborg voor een deel van het beleid dat is neergelegd in de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening telt daarnaast ook als Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn rode draden in de verordening. De sturing daarop is vertaald in generieke regels. Dit betekent dat alle andere onderdelen in de verordening altijd in combinatie met de bepalingen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid toegepast moeten worden. Het betreft de volgende artikelen uit de verordening:

- Artikel 2.1.2: Principe van concentratie. Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, voldoen in eerste instantie aan de lokale behoefte;
- Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor nieuwe ontwikkelingen met extra ruimtebeslag in de groene omgeving moet aannemelijk worden gemaakt dat in bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer (te maken) is;
- Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid. Als provinciale belangen in het geding zijn, moet aannemelijk gemaakt worden dat permanente nieuwe ontwikkelingen toekomstbestendig zijn;
- Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Daarbij moet het Uitvoeringsmodel worden toegepast dat in de Omgevingsvisie is neergelegd.

#### *Toetsing*

#### *Principe van concentratie*

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe woningen maar in het realiseren van een extra woning binnen bestaande bebouwing. Het principe van concentratie is hier dan ook niet van toepassing.

#### *Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet niet in een extra ruimtebeslag in de groene omgeving, anders dan een normale mogelijkheid tot het realiseren van bijgebouwen. Het betreft het toevoegen van een woning binnen bestaande bebouwing.

#### *Toekomstbestendigheid*

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in het gebruiken van bestaande bebouwing met een extra woning. Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd anders dan die voor bijgebouwen. Er is maar zeer beperkt sprake van extra ruimtebeslag. Dankzij deze ontwikkeling blijft een karakteristieke boerderij behouden. Het plan is daarmee toekomstbestendig zoals bedoeld in de Omgevingsverordening.

#### *Ruimtelijke kwaliteit: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Hierbij dient het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) te worden gebruikt. De toetsing aan het uitvoeringsmodel is opgenomen in paragraaf 3.3.1.

### **3.3.3 Conclusie provinciaal beleid**

Het wijzigingsplan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Structuurplan Deventer 2025 (2004)**

In het structuurplan Deventer 2025 (april 2004) zijn de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer en de gewenste ontwikkelingsrichting in beeld gebracht. Deventer zet in op een vitaal landelijk gebied, hetgeen betekent dat er ook ruimte moet zijn voor woon- en werkfuncties op een passende schaal.

Het toevoegen van één wooneenheid op het perceel Lettelervoetpad 2 past in dit beleid. Het wijzigingsplan is dan ook niet in strijd met het Structuurplan Deventer 2025.

### **3.4.2 Ontwikkelingskader Wonen en Werken in het Buitengebied Deventer**

In het Ontwikkelingskader Wonen en Werken in het Buitengebied Deventer (2006) heeft de gemeente haar beleid voor het buitengebied vastgesteld. In het Ontwikkelingskader wordt omschreven hoe de gemeente om wil gaan met onder andere vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Wonen is een goede vervolgfunctie voor een vrijgekomen bedrijfsperceel en draagt bij aan de vitaliteit van het buitengebied. Het perceel Lettelervoetpad 2 is weliswaar geen agrarisch bedrijf meer, het heeft reeds een woonbestemming. Doordat de karakteristieke woonboerderij door splitsing behouden blijft past het plan binnen de uitgangspunten van het Ontwikkelingskader.

### **3.4.3 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)**

De beleidsnota 'Beroep en Bedrijf' aan huis biedt duidelijkheid over wanneer het wel en wanneer het niet mogelijk is een bedrijf of beroep aan huis te hebben. Het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten thuis kan een positieve uitstraling hebben op de woonomgeving; het kan de wijk of buurt verlevendigen. In sommige gevallen kan het echter ook ongewenste situaties met zich meebrengen. Zo kan een bepaalde activiteit bijvoorbeeld een ongewenste verkeersaantrekkende werking hebben of voor anderen overlast met zich mee brengen. Onderstaande criteria zijn ter voorkoming van deze ongewenste situaties.

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend bedrijven met categorie 1 (volgens de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een bed & breakfast voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande criteria geldt dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid, waarbij het zelfstandig functioneren als wooneenheid dient te worden uitgesloten, het authentieke uiterlijke of de verschijningsvorm van de woningen dient te worden gehandhaafd en het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is 4.

De regels van dit wijzigingsplan zijn op deze beleidsnota gebaseerd.

### **3.4.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' en 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'**

#### *Cultuurhistorie*

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

'Buitengebied Deventer, 1e herziening' zijn de karakteristieke panden en monumenten voorzien van een aanduiding. Het perceel Lettelervoetpad 2 heeft in het bestemmingsplan de aanduiding karakteristiek.

Om het behoud van de karakteristieke panden en erven te kunnen waarborgen en te stimuleren, zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' en de 1e herziening de volgende wijzigingsregels opgenomen:

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

Het voorliggende wijzigingsplan, dat voorziet in de mogelijkheid een extra woning te realiseren door de bestaande karakteristieke boerderij op te splitsen in twee woningen, past binnen dit beleid. De draagkracht voor het behoud van de karakteristieke boerderij wordt door het realiseren van een extra woning in het pand vergroot. Dit is uiteindelijk positief voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

#### **3.4.5 Conclusie gemeentelijk beleid**

Het wijzigingsplan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

## Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

### 4.1 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheden

In het bestemmingsplan 'Buitengebied, 1e herziening' is in artikel 49.1 de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:


#### 49.1 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. de aanduiding karakteristiek dient opgenomen te zijn omdat het blijktens bijlage 6 of 7 een karakteristiek hoofdgebouw betreft;
- c. woningsplitsing is niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
- f. de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;
- g. woningsplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt;
- h. woningsplitsing in drie woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m<sup>3</sup> bedraagt;
- i. ter plaatse van de gesplitste woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven;
- j. het gebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft;
- k. bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning;
- l. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

*Toetsing aan de regels in deze wijzigingsbevoegdheid:*

- a. woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': *Op de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan 'Buitengebied, 1e herziening' heeft het perceel de aanduiding 'karakteristiek'.*
- b. de aanduiding karakteristiek dient opgenomen te zijn omdat het blijktens bijlage 6 of 7 een karakteristiek hoofdgebouw betreft: *In bijlage 6 behorend bij het bestemmingsplan 'Buitengebied, 1e herziening' is het perceel opgenomen als karakteristieke boerderij.*

			Bathmen	
Lettelervoetpad	2			

- c. woningsplitsing is niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding: *het perceel ligt op een afstand van minimaal 300 meter vanaf de hoogspanningsverbinding.*
- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen: *niet aan de orde aangezien de afstand al ruim 300 meter bedraagt.*
- e. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden: *Doordat de boerderij mag worden gesplitst wordt de draagkracht voor het behoud van de karakteristieke boerderij vergroot.*
- f. de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast; *Door slechts ondergeschikte wijzigingen uit te voeren aan de buitenzijde van de deel wordt de karakteristiek van de boerderij niet aangetast. Zie ook paragraaf 4.2.2.*
- g. woningsplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt; *De boerderij bedraagt meer dan 1.000m<sup>2</sup>.*
- h. woningsplitsing in drie woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m<sup>3</sup> bedraagt: *Niet aan de orde, het plan is om te splitsen tot 2 woningen.*
- i. ter plaatse van de gesplitste woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven: *deze aanduiding zal op de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan worden opgenomen.*
- j. het gebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft: *Uitbreiding is niet aan de orde in onderliggend plan. Er wordt uitsluitend de mogelijkheid geboden om een bijgebouw te realiseren bij de tweede woning. Een en ander conform het landschapinrichtingsplan. Door in de bouwregels op te nemen dat de inhoud, nokhoogte en goothoogte als bestaand moeten zijn, is uitbreiding van deze maatvoering niet mogelijk. Hierbij geldt de deel als onderdeel van de bestaande woning inclusief aangebouwde bijgebouwen.*
- k. bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning; *Bij de tweede woning mag een bijgebouw gerealiseerd worden. In totaal mogen bij de twee woningen twee bijgebouwen worden opgericht, beide met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.*
- l. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden. *Er is geen sprake van het overschrijden van grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder. Zie ook paragraaf 4.4.3.*

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan alle punten in de wijzigingsbevoegdheid. De bevoegdheid kan dan ook worden toegepast.

## 4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

### 4.2.1 Archeologie

#### *Inleiding*

De archeologische verwachting voor de gemeente Deventer is gebaseerd op de landschappelijke en bodemkundige context van bekende archeologische vindplaatsen. Een uitgebreide onderbouwing van de fysisch geografische bouwstenen van de archeologische verwachtingswaarden is te vinden in het RAAP- rapport 2571: "...Die plaatsen, welke in de Douwelerkolk verdrongen zijn... Fysisch- en historische bouwstenen voor een archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer".

Vanaf de late middeleeuwen is het verband tussen landschappelijke mogelijkheden en locatiekeuze minder goed in een model te vatten, omdat de mens er steeds meer in slaagt de natuur naar zijn hand te zetten. Juist voor deze periode zijn historische bronnen, zoals kaarten, 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.

#### *Het archeologiebeleid en de regels in dit bestemmingsplan*

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. Dit archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing (zie hiervoor: Vermeulen, B., 20152). Het archeologiebeleid wordt zo nodig tussentijds geactualiseerd, om de door het bevoegd gezag in een selectiebesluit vrijgegeven gebieden op de beleidskaart op te nemen.

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer 1e herziening' geldt hier beleidswaarde '3'. Voor een gedetailleerde onderbouwing van de regels en vrijstellingsgrenzen die gehanteerd worden in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar Bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer 1e herziening.

De beleidswaarde is vertaald in de regels van dit wijzigingsplan. In bestemmingsplannen worden dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' opgenomen voor de gebieden die op de beleidskaart een beleidswaarde 2 of hoger kennen. Er is voor gekozen om aan gronden met beleidswaarde 'Waarde - Archeologie 1' geen dubbelbestemming toe te kennen. Op dit perceel is alleen sprake van waarde 3.

#### *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 de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

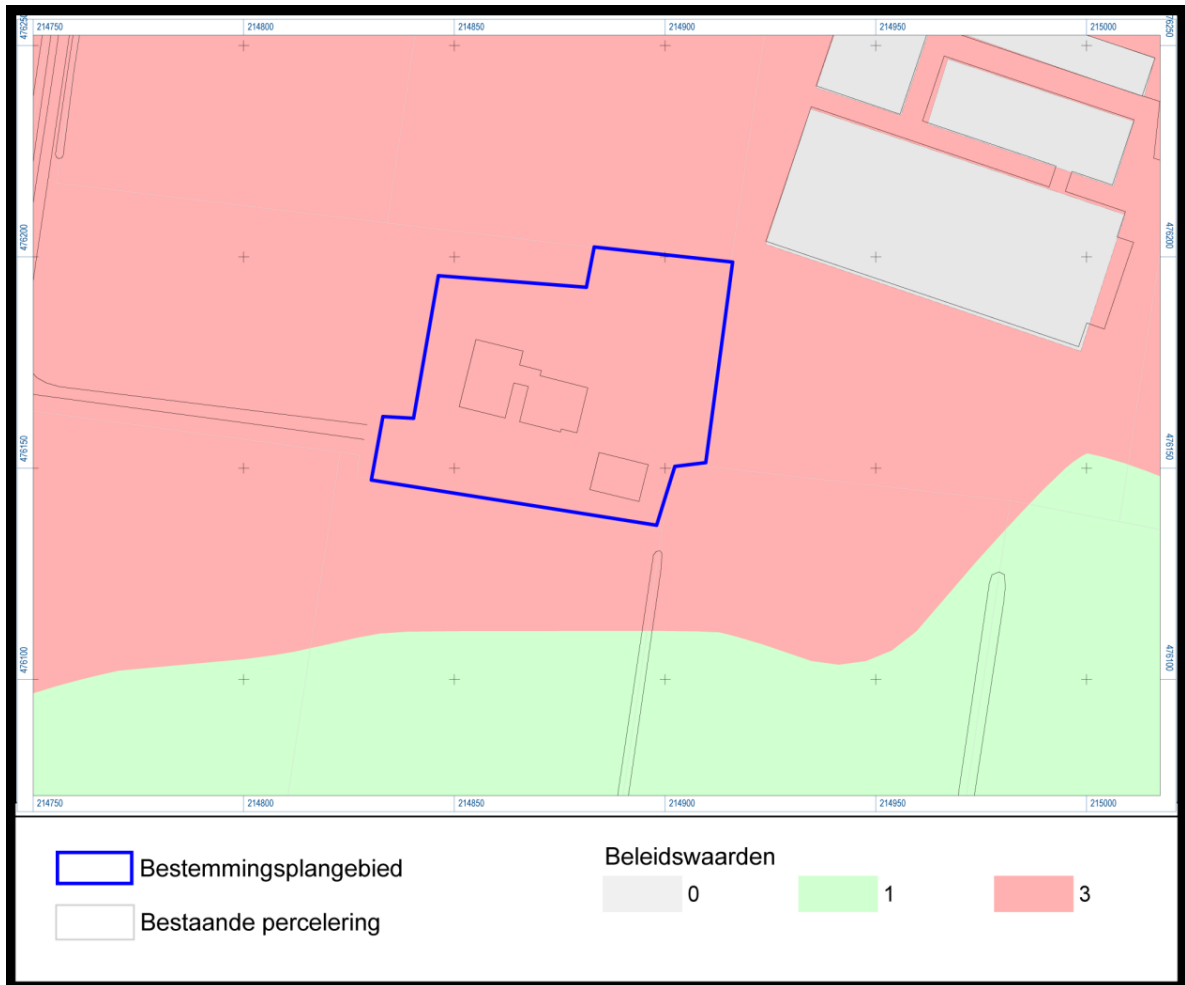
#### *Gevolgen functiewijziging*

Op het perceel van Lettelervoetpad 2 zal een bestaande boerderij gesplitst worden in twee wooneenheden. De splitsing heeft geen effect voor de archeologie. Bij de tweede wooneenheid zal een schuur/bijgebouw gebouwd gaan worden. Dit zal een lichte verstoring met zich meebrengen en is voor



wat betreft archeologie toegestaan binnen de bepalingen van het wijzigingsplan.

*Uitsnede beleidskaart*



*Afb: De ligging van de wijziging op de archeologische beleidskaart 2015.*

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.

**4.2.2 Cultuurhistorie**

Op grond van artikel 3.1.6 onder 5a van het Besluit ruimtelijke ordening 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.

In september 2009 heeft het Oversticht in opdracht van de gemeente Deventer het buitengebied onderzocht op de aanwezigheid van karakteristieke panden. Het erf Lettelervoetpad 2 is daarbij als 'karakteristiek' aangemerkt.

In de beoordeling wordt het perceel als volgt weergegeven:

adres	postcode	plaats	relatie met landschap	erf-structuur	erf-inrichting	streekeigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch.-/cult.hist	totaal	eindoordeel
Lettelervoetpad 2		Lettele	*	*	0/?	*	*	*		5	1

Het eindoordeel 1 staat gelijk aan de beoordeling 'karakteristiek'.

De aanduiding 'karakteristiek' biedt de mogelijkheid de bestaande woning te splitsen in twee afzonderlijke woningen. Van deze mogelijkheid wordt in dit wijzigingsplan gebruik gemaakt.

#### *Beoordeling plan*

Door het splitsen van de boerderij in twee wooneenheden blijft de karakteristiek behouden:

- De aanpassingen aan de deel betreffen uitsluitend het realiseren van ondergeschikte wijzigingen zoals het plaatsen van dakramen en het veranderen van een raam in een deur.
- De cultuurhistorische waarden van de boerderij blijven in stand.
- Bijgebouwen houden hun functie, er wordt de mogelijkheid gecreëerd om een extra bijgebouw bij de tweede woning te plaatsen.

#### *Conclusie*

Het nu voorliggende plan de woning op het erf te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden draagt bij aan het behouden van de bestaande karakteristiek.

#### **4.2.3 Rijks- en gemeentelijke monumenten**

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

#### **4.2.4 Conclusie**

Uit oogpunt van archeologie, cultuurhistorie en monumenten zijn er geen bezwaren tegen het plan.

### **4.3 Landschap**

#### *Beschrijving landschap*

Aan de zuidzijde ligt een beekdal, een broek- en weide gebied met kenmerkende kavelgrensslootjes die water afvoeren naar de beek. Het maaiveld ligt op ongeveer 7.1+NAP. Aan de noordzijde ligt het omvangrijk essencomplex "De Lettele enk". Kenmerkend zijn de bol liggende akkers en het open landschap. Aan de voet ligt het erf Lettelervoetpad 2. Aan de voet van het essencomplex stonden vele houtwallen en kavelgrens beplanting met eikenbomen. In de huidige situatie is deze inrichting nog steeds goed herkenbaar. Op geringe afstand van het erf bevindt zich aan de noordzijde een groot intensief agrarisch bedrijf (varkenshouderij).

### *Beoordeling plan*

Het wijzigingsplan maakt het mogelijk dat er een woning wordt toegevoegd binnen de bestaande bebouwing. Bij de woning wordt de mogelijkheid geboden een bijgebouw te realiseren. Bij het plan is een Landschapsplan Lettelervoetpad 2 opgesteld waarin ook landschappelijke inrichtingsmaatregelen worden uitgevoerd. Het betreft onder andere het planten van een houtsingel en het verlengen van een bomenrij. Alle maatregelen zijn benoemd in paragraaf 2.2.2 en zijn opgenomen in Bijlage 1 van de planregels.

De landschappelijke inrichtingsmaatregelen passen binnen de kenmerken van het landschap zoals hierboven beschreven.

## **4.4 Milieu-aspecten**

Ten behoeve van dit wijzigingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

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

### **4.4.1 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. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkómen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Deventer de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Het bestemmingsplan bevat op basis van deze uitgave een Staat van bedrijfsactiviteiten, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van

een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. De navolgende tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied. Binnen gebieden met functiemenging zijn er milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn of worden gesitueerd. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

#### *Bestaande situatie*

In geval van het conserveren van de bestaande plansituatie is actualisatie en verantwoording van de categorie-indeling niet noodzakelijk. Bestaande situaties hoeven bij het vaststellen van een bestemmingsplan niet getoetst te worden. In dit bestemmingsplan wordt planologisch geen nieuwvestiging van bedrijven mogelijk gemaakt. Mogelijke overlast wordt voldoende beperkt door de voorschriften op grond van de Wet milieubeheer.

#### *Nieuwe ontwikkelingen*

Met het realiseren van een milieugevoelige bestemming (woning) is het nodig dat milieuzonering heeft plaatsgevonden om voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds te garanderen. Dat is in dit wijzigingsplan aan de orde.

Dit plan regelt het toevoegen van een woning binnen bestaande bebouwing, waarbij de functie reeds wonen is. Het karakterstiek pand wordt gesplitst in twee wooneenheden. Het plan biedt geen mogelijkheid tot het vestigen van nieuwe hinder veroorzakende bedrijfsmatige activiteiten. Ook maakt het plan (naast de woningsplitsing) geen nieuwe gevoelige functies mogelijk.

In de omgeving van het Lettelervoetpad 2 bevindt zich één veehouderij. Dit is Oerdijk 140A te Lettele. De nieuwe woning komt, binnen de bestaande bebouwing, op een afstand van ongeveer 90 meter van het agrarische bedrijf en daarmee ruim buiten de aanbevolen richtafstanden van respectievelijk 30 (stof) en 50 meter (geluid). Voor het aspect geur geldt een richtafstand van 200 meter. Hier valt de nieuwe woning binnen. Om zeker te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn de aspecten geur, geluid en fijnstof onderzocht (zie Bijlage 4 Motivering goed woon- en leefklimaat).

#### Onderzoek

##### *Geluid van bedrijven*

Ten noordoosten van het Lettelervoetpad 2 is de varkenshouderij H.B. Schiphorst gelegen (aan de Oerdijk 140a). De realisatie van een nieuwe woning in de nabijheid van deze varkenshouderij kan beperkingen opleveren aan de geluidemissie van het bedrijf. In het kader van goede ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of voldaan kan worden aan een acceptabel woon- en leefklimaat voor het aspect geluid voor de nieuw te realiseren woning.

Voor de varkenshouderij is in het kader van de milieuvergunningaanvraag in 2015 een akoestisch onderzoek uitgevoerd: "H.B. Schiphorst te Lettele, akoestisch onderzoek", d.d. 11 december 2015, kenmerk AH.2005.0254.03.R0001 van adviesbureau De Haan. In dit onderzoek is een geluidnorm gesteld van 40 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en 70 dB(A) voor het maximaal geluidniveau. Uit dit onderzoek blijkt dat de het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van het Lettelervoetpad 2 (beoordelingspunt 001) 36 dB(A) etmaalwaarde te bedragen. Het maximaal geluidniveau bedraagt hier 66 dB(A) 'etmaalwaarde'.

In het kader van goede ruimtelijke ordening wordt het aspect geluid beoordeeld conform de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. De gebiedstypering van de woonomgeving komt conform de VNG overeen met een 'rustige woonwijk'. Voor de realisatie van een nieuwe woonbestemming wordt een richtlijn van 45 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en 70 dB(A) voor het maximaal geluidniveau aangehouden.

De te realiseren woning is ten oosten van het beoordelingspunt 001 uit het akoestisch onderzoek gelegen. De afstand van de nieuwe woning tot aan de varkenshouderij bedraagt circa 90 meter, de afstand tot beoordelingspunt 001 bedraagt ca. 95 meter. Op deze afstand en met het kleine verschil in afstand is er geen relevant verschil tussen de bepaalde geluidbelasting op deze naast elkaar gelegen woningen.

Op basis van het akoestisch onderzoek is er ter plaatse van de nieuw te realiseren woning een geluidbelasting 36 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en 66 dB(A) voor het maximaal geluidniveau te verwachten. Hiermee wordt voor de nieuwe woning voldaan aan de richtwaarde voor een goed woon- en leefklimaat. De nieuw te realiseren woning vormt geen belemmering voor de geluidemissie van de varkenshouderij.

#### *Geur en fijnstof*

De aspecten geur en fijnstof zijn eveneens onderzocht, de resultaten hiervan zijn opgenomen in paragraaf 4.4.4 en 4.4.5.

#### *Conclusie*

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

### **4.4.2 Bodemkwaliteit**

De ontwikkeling betreft slechts het toevoegen van een woning in bestaande woonbebouwing. De bestemming ter plaatse is reeds Wonen. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **4.4.3 Geluid**

#### *Wet geluidhinder*

In de Wet geluidhinder is beschreven dat binnen het invloedsgebied van een weg (de zone) de geluidbelasting op gevels van nieuw te realiserend woningen bepaald dient te worden. Alle wegen

hebben een zone, uitgezonderd een aantal situaties, waaronder wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk).

De te realiseren woning (buitenstedelijk gelegen) is gelegen in de nabijheid van de Oerdijk en de Cröddendijk. Deze wegen hebben een toegestane rijnsnelheid van 60 km/u. Deze wegen hebben een zone van 250 meter. De afstand van de te realiseren woning tot aan deze wegen bedraagt respectievelijk 360 en 475 meter. Nader onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeers-lawaai is derhalve niet noodzakelijk. Aangenomen kan worden dat, op deze afstand van wegen, een goed woon- en leefklimaat vanwege wegverkeerslawaai is gegarandeerd.

#### *Conclusie*

De nieuw te realiseren woning vormt geen belemmering voor de geluidemissie van de varkenshouderij. Er kan worden gesteld dat de nieuwe woning voldoet aan de richtwaarde voor een goed woon- en leefklimaat.

#### **4.4.4 Geur**

Voor dieren zonder een geuremissiefactor geldt volgens de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand voor het emissiepunt tot een geurgevoelig object (artikel 4, lid 1b). Dit geldt voor vleeskonijnen, voedsters en paarden. Voor vleesvarkens en legkippen geldt een geuremissiefactor. Met het rekenmodel V-stacks kan de geurbelasting bepaald worden.

De geurbelasting mag niet hoger zijn op een geurgevoelig object dan 14,0 odour units per m<sup>3</sup> lucht (Ou) voor een woning in het buitengebied in een concentratiegebied (artikel 3, lid 1d van de Wet geurhinder en veehouderij). Wanneer hier voldaan wordt, kan gesteld worden dat er op basis van geur sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De geurbelasting op de nieuwe woning aan het Lettelervoetpad 2 is berekend (zie Bijlage 4 Motivering goed woon- en leefklimaat). Hierbij zijn een 6-tal punten rondom de woning aan het Lettelervoetpad meegenomen.

Uit deze berekening volgt dat de hoogst berekende geurbelasting 12,8 Ou/m<sup>3</sup> is, ter plaatse van de nieuwe woning. Dat is het punt dat het dichtst bij de Oerdijk 140A ligt. Omdat de geurbelasting onder de 14,0 Ou/m<sup>3</sup> blijft, kan gesteld worden dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is op basis van deze berekening van geurbelasting.

#### *Omgekeerde werking*

Het bevoegd gezag moet in de ruimtelijke ordening rekening houden met de geurwetgeving vanwege de omgekeerde werking. Voor een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van de betrokkenen moet in stand blijven. Er zijn in dit geval twee partijen: de veehouderij en de toekomstige bewoner.

De veehouder heeft belang bij voortzetting van zijn bedrijfsactiviteiten en bij realisering van concrete uitbreidingsplannen. Dit zou het geval kunnen zijn wanneer hij beschikt over een omgevingsvergunning voor een extra stal.

Bij toetsing van nieuwe geurgevoelige functies is de algemene regel om de werking van de Wet geurhinder en veehouderij om te draaien. De berekening van de geurbelasting wordt dan niet vanuit de emissiepunten gedaan, maar vanaf de rand(en) van het bouwblok. Op deze manier kan 'omgekeerd' gemotiveerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij woningen in de omgeving en dat het bedrijf niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

#### *Doorwerking voor dit plan*

In deze situatie is geen sprake van een omgevingsvergunning voor een extra stal, hier hoeft dus geen rekening mee gehouden te worden. Het bouwblok van de Oerdijk 140A is aan de zijde van het Lettelervoetpad geheel vol gebouwd, zie bijlage. De veehouderij heeft niet de mogelijkheid om aan die zijde van het bedrijf uit te breiden, omdat het bouwblok daar meteen de beperkende factor is. Daarom mag, om woon- en leefklimaat te bepalen en de belangen van de veehouderij te beoordelen wél worden uitgegaan van de werkelijke emissiepunten.

#### *Conclusie*

Een berekening van geurbelasting op de rand van het bouwblok is niet relevant, omdat de veehouderij geen ruimte heeft om het bedrijf aan de zijde van de nieuwe woning uit te breiden. Daarom kan de berekening van de geurbelasting worden uitgevoerd met de werkelijke emissiepunten.

De nieuwe woning aan het Lettelervoetpad heeft een geurbelasting die onder de wettelijke maximale norm blijft van 14,0 Ou/m<sup>3</sup> uit de Wet geurhinder en veehouderij.

Op basis daarvan kan gesteld worden, dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het bedrijf niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

#### **4.4.5 Luchtkwaliteit**

Bij het beoordelen van de luchtkwaliteit moet titel 2 uit hoofdstuk 5 Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in acht genomen worden. In bijlage 2 behorende bij de Wet milieubeheer zijn voor een zevental stoffen grenswaarden opgenomen. In de agrarische sector zijn voornamelijk zwevende deeltjes (fijn stof, PM<sub>10</sub>) het toetsingskader.

Voor de bescherming van de gezondheid van de mens zijn twee grenswaarden opgenomen:

- de jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> mag niet hoger zijn dan 40 µg/m<sup>3</sup> en
- het aantal dagen dat het vierentwintig-uurgemiddelde concentratie van 50 µg/m<sup>3</sup> wordt overschreden, mag niet groter zijn dan 35 per kalenderjaar.

Voor deze situatie is een berekening van fijnstofconcentratie gedaan op de 6 punten van de bestaande en nieuwe woning aan Lettelervoetpad 2 (zie Bijlage 4 Motivering goed woon- en leefklimaat).

Uit de resultaten blijkt dat de hoogst berekende concentratie van fijnstof 17,73 µg/m<sup>3</sup> bedraagt, terwijl het maximaal 40 µg/m<sup>3</sup> zou mogen zijn. Hierbij wordt op 6,2 dagen het vierentwintig-uursgemiddelde wordt overschreden, dit zou maximaal 35 dagen per kalenderjaar mogen zijn.

#### *Conclusie*

Er wordt ter plaatse ruim voldaan aan de grenswaarden voor zwevende deeltjes, waardoor gesteld kan worden dat op basis van luchtkwaliteit er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.



#### 4.4.6 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 onbeschermde 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 plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicobron of vervoersas voor gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### 4.4.7 Ecologie

Het plangebied is niet gelegen in of nabij het Natuurnetwerk Nederland (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur) of andere beschermde natuurgebieden. Het is van belang dat de natuurwaarden van het genoemde netwerk niet aangetast worden door de functiewijziging. Gezien het feit dat de boerderij al voor een woonfunctie wordt gebruikt, zal de impact op natuurlijke waarden van de functiewijziging beperkt zijn. Een nader ecologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Bij bouwwerkzaamheden om de boerderij in te delen in twee wooneenheden, zal de zorgplicht voor dieren in acht genomen moeten worden (artikel 1.11, eerste lid, Wet natuurbescherming).

#### 4.4.8 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (procedure) uit te voeren en een MilieuEffect Rapport (MER) te maken. Wanneer dit moet gebeuren staat in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In lijst C van het besluit staan de activiteiten en besluiten genoemd die m.e.r.-plichtig zijn. De ontwikkeling van een woonwijk staat niet in lijst C opgenoemd. De ontwikkeling van tien wooneenheden is niet m.e.r.-plichtig.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het besluit overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn drempelwaarden in lijst D opgenomen. Het plan blijft beneden die drempels en is daarmee niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
--------	---	---	---	---

#### Vergewisplicht

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. ligt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten moeten daarom ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

#### *Gevoelig gebied*

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied Lettelervoetpad 2 ligt buiten beschermde Natura 2000-gebieden en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Het plangebied ligt volgens de provinciale omgevingsverordening niet binnen een drinkwatervoorziening. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument is gelegen.

#### *Beoordeling*

In de vorige paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

#### **4.4.9 Duurzaamheid**

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaat- en energieneutraal 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. Deze periode is verlengd tot 2018. In april 2016 heeft de raad de doelstelling energieneutraal 2030 herbevestigd en besloten dat tot 2018 de uitvoeringsagenda duurzame energie het kader is. De beleidsprioriteit duurzame mobiliteit is aan acht beleidsprioriteiten toegevoegd. De focus ligt naast duurzame mobiliteit ook op verduurzaming bestaande woningbouw en verduurzaming bedrijven en kantoren. Daarnaast zijn er beleidsprioriteiten over energieneutrale nieuwbouw en gebiedsontwikkeling, partnerschappen, duurzame energiebronnen (zon, wind en biomassa) en de eigen bedrijfsvoering.

De uitvoeringagenda is de leidraad om in samenspraak met externe partners de doelstelling te realiseren. De sleutel zit in samenwerken, partnerschappen en verbinding leggen met economie, innovatie, arbeidsmarkt, wonen en cultuur. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren, de ruimte geven, daarvoor lobbyen en marketing stimuleren.

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. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht. Voor zover deze aspecten nog niet in het voorgaande zijn beschreven gaat het om

onderstaande aspecten.

### *Bouwrijpmaken*

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Het toekomstig peil wordt bepaald in samenhang met het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, de vereiste drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken (vrijkomende grond uit de cunetten en de bouwputten). Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt. In de uitwerking van de bestekken voor het bouwrijp maken wordt dit verwerkt.

### *Flexibiliteit en levensloopbestendig bouwen*

Door toepassing van een woningbouwsystematiek geënt op flexibel en duurzaam bouwen in combinatie met een consumentgericht ontwikkel- en bouwproces, zullen de te realiseren woningen een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van mogelijke woonprogramma's bezitten. Door de blijvende flexibiliteit wordt de levensloopbestendigheid van de woningen geoptimaliseerd met een duidelijke toekomstwaarde. De criteria van levensloopbestendigheid worden in gezet bij de uitwerking van de woningen in het plan.

### *Energie*

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 vanuit de beleidsprioriteit energieneutrale nieuwbouw/gebiedsontwikkeling noodzakelijk inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Om energieneutraliteit te bewerkstelligen kunnen o.a. de volgende maatregelen overwogen worden:

- 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).

Na ontwikkeling kan met dit systeem de nieuwbouw ook gecertificeerd worden met een Europese erkenning. Wij willen de ontwikkelende partij graag helpen meedenken in dit proces.

Meer informatie over het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid is te vinden op de gemeentelijke website via: <http://www.deventer.nl/duurzaamheid>.

Het voorliggende plan voorziet in het hergebruiken van bestaande bebouwing voor het toevoegen van een nieuwe woning. Doordat bestaande bebouwing wordt hergebruikt hoeft er niet nieuw te worden gebouwd en wordt voorzien in het duurzaam realiseren van die woningen.

## **4.5 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.

## 4.6 Waterhuishouding

### *Watertoetsproces*

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.

Via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. Er is geen sprake van een waterbelang. Het betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

### *Relevant beleid*

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

### *Invloed op de waterhuishouding*

Binnen het wijzigingsplan is slechts sprake van het toevoegen van een woning binnen bestaande bebouwing. Er wordt uitsluitend de mogelijkheid geboden voor het oprichten van een nieuw bijgebouw van maximaal 100m<sup>2</sup>. Door de wijziging van het bestemmingsplan blijft het verhard oppervlak derhalve nagenoeg gelijk, waardoor geen problemen met de waterberging worden verwacht.

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 3.3 van deze toelichting).

### *Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater*

Bij het afvoeren van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater 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.

#### 4.6.1 **Overstromingsrisico**

Het plangebied ligt niet binnen een dijktraject. Een dijktraject is een wettelijk vastgelegd gebied waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het plan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking).

Omdat de locatie niet in overstroombaar gebied ligt, is het opnemen van een overstromingsrisicoparagraaf niet nodig.



Ligging overstroombaar gebied (blauwe arcering), bron: Omgevingsverordening Overijssel 2017

## 4.7 **Mobiliteit**

### *Bereikbaarheid*

Het buitengebied van Deventer is grotendeels ingericht als 60-km gebied. Het perceel Lettelervoetpad 2 ligt tussen de Cröddendijk en de Oerdijk in.

Door het mogelijk maken van een extra woning op het perceel neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel slechts in zeer beperkte mate toe. Het toevoegen van de woning leidt dan ook niet tot problemen op het omliggende wegennet.

### *Parkeren*

Bij nieuw- en verbouw zijn de parkeernormen uit het gemeentelijke parkeerbeleid van toepassing. Voor

woningen gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning.

Door de realisatie van een extra woning neemt de vraag naar parkeerruimte toe. Deze parkeerbehoefte moet opgelost worden op het eigen terrein. Gezien de ruimte op het erf, leidt dit niet tot problemen.

#### **4.8 Sociale veiligheid**

Het toevoegen van een extra woning op het perceel Lettelervoetpad 2 brengt met zich dat er meer personen in het gebied aanwezig zullen zijn. Daarmee is sprake van een grotere sociale controle. Dit komt ten goede aan de sociale veiligheid.



## **Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten**

### **5.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. Daarna wordt ingegaan op de opzet van dit wijzigingsplan. Ten slotte wordt aandacht gegeven aan de handhaving van de planregels.

### **5.2 RO Standaarden 2012**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur digitaal vervaardigd en op elektronische wijze beschikbaar gesteld moeten worden. Om dit mogelijk te maken zijn de RO standaarden ontwikkeld.

De SVBP2012 (standaarden) bevatten de normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van oa. het bestemmingsplan, met het doel om deze op vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven. De SVBP2012 geeft daartoe normen voor de opbouw van de regels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan.

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. In de digitale verbeelding wordt alle relevante bestemmingsplaninformatie in een interactieve raadpleegomgeving getoond. Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. Dit betekent dat bestemmingsplannen (maar ook wijzigings- en uitwerkingsplannen) alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Dit wijzigingsplan is daarom digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het is voorbereid om digitaal te worden vastgesteld en gepubliceerd.

### **5.3 Planopzet**

#### **5.3.1 Algemeen**

Het voorliggende plan betreft een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is de weergave van de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het moederplan, bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening".

Hoewel het een wijziging van een bestaand plan betreft, is het wijzigingsplan voor de zelfstandige leesbaarheid opgesteld als een bestemmingsplan met toelichting, regels en verbeelding. Dit is ook nodig om voorwaardelijke verplichtingen te kunnen opnemen, bijvoorbeeld om de erfinrichting te borgen.

De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

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 van het wijzigingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling.

Ten slotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel.

### **5.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

De artikelen 1 en 2 bevatten begripsomschrijvingen respectievelijk planregels omtrent de wijze van meten. Het voert te ver om hier uitgebreid bij alle begrippen stil te staan, maar wel verdienen enkele voor de dagelijkse gebruikspraktijk belangrijke begrippen aandacht. Het betreft hier met name de begrippen bestemmingsvlak, bouwvlak en bouwperceel. Tevens wordt ingegaan op de definitie van woning.

#### *Bestemmingsvlak*

Een bestemmingsvlak is een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming. De bij een bestemming behorende planregels gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming.

#### *Bouwvlak*

In een aantal bestemmingsvlakken is op de analoge en digitale verbeelding een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een op de analoge en digitale verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan. Hoofdreel is dat buiten het bouwvlak geen gebouwen mogen worden opgericht, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *Bouwperceel*

Het bouwperceel is niet op de analoge en digitale verbeelding aangegeven. In artikel 1 van de planregels wordt bouwperceel omschreven als een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. De visuele uitstraling van dat ene bouwperceel en het als één eenheid functioneren van dat bouwperceel is dan van belang. Een bouwperceel is altijd gelegen binnen een of meer bestemmingsvlakken, maar de begrenzing van een bouwperceel hoeft niet samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Bouwvlakken geven aan waar binnen een bouwperceel gebouwen mogen worden gebouwd. Op het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mogen echter ook worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en vergunningvrije bouwwerken.

Hiervoor is aangegeven dat de begrenzing van een bouwperceel niet hoeft samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Met name in de woonbestemmingen komen meerdere

bouwpercelen binnen één of meer bestemmingsvlakken voor. De grenzen van de bouwpercelen worden in de regel gevormd door de begrenzing van het erf. Waar die begrenzing tevens de eigendomsgrens is - en dit is vrijwel altijd het geval - vallen de grenzen van het bouwperceel samen met die van het kadastrale perceel. De loop van kadastrale grenzen kan veranderen door, bijvoorbeeld, aan- of verkoop van grond. Dan verandert ook de grens van het bouwperceel. Een stuk grond kan nu nog niet bij een bouwperceel horen en over een tijdje wel. Via de anti-dubbelbepaling in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat één stuk grond tweemaal meegeteld wordt bij de behandeling van aanvragen van omgevingsvergunningen.

#### *Woning*

Een woning is gedefinieerd als 'een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen'. Deze definitie wordt gehanteerd omdat steeds meer verschillende vormen van samenleven in een woning plaatsvinden die niet behoren tot het traditionele (al dan niet één persoons-) huishouden.

### **5.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

#### *Algemeen*

De planregels komen, voor een groot deel van het plangebied, overeen met het huidige gebruik van de grond en van de bebouwing. Ook sluiten de bouwregels grotendeels aan bij de bestaande bebouwing. Dit impliceert dat er voor een groot deel van het plangebied het behoud van de huidige situatie als uitgangspunt geldt.

De planregels bij de bestemmingen hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover van toepassing, de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

#### *Enkelbestemmingen*

Hierna volgt een korte toelichting en beschrijving van de verschillende bestemmingen in dit bestemmingsplan per hoofdgroep.

#### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden:

Deze bestemming is opgenomen omdat het landschapsplan maatregelen heeft opgenomen in het betreffend deel van het kadastrale perceel. De wijzigingsbevoegdheid kent niet de mogelijkheid om deze bestemming te wijzigen. Met de regel wordt aangesloten bij deregels uit het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening". Wel is voor de leesbaarheid een aantal regels (zowel gebruiksregels als bouwregels) verwijderd. Bij omissies is het planregel uit het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" leidend.

#### Artikel 4 Wonen:

De karakteristieke boerderij met het bijbehorende erf behoud de bestemming Wonen.

In het wijzigingsplan is binnen de bestemming Wonen toegevoegd dat er twee wooneenheden aanwezig mogen zijn. Op de verbeelding is verder een aanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen, waarbij in de regels is bepaald dat de twee woningen aaneengebouwd moeten zijn.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij is bepaald dat de tweede woning uitsluitend in gebruik genomen mag worden als de maatregelen uit het landschapsplan zijn gerealiseerd. Hiervoor is de mogelijkheid opgenomen dat deze maatregelen ook binnen een jaar na het in werking treden van dit wijzigingsplan uitgevoerd mogen worden.

Ook wordt de karakteristiek van de boerderij middels een planregel beschermd. In deze regel is opgenomen dat het uitwendige karakter van het gebouw behouden dient te blijven.

Voor het overige zijn de planregels van de bestemming Wonen niet gewijzigd, afgezien van het leesbaar maken van de regels door het verwijderen van regels die niet van toepassing zijn in dit plangebied. Bij omissies is het planregel uit het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" leidend.

#### *Dubbelbestemmingen*

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

#### Artikel 5 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 de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

### **5.3.4 Hoofdstuk 3: 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 dit algemene hoofdstuk.

De algemene regels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied, 1e herziening. Mogelijk zijn de algemene regels niet geheel van toepassing vanwege bijvoorbeeld verouderde regelgeving (bijvoorbeeld in het geval van de Bouwverdening of de verwijzing naar de Reconstructiewet). Omdat de wijzigingsbevoegdheid niet strekt tot het wijzigen van de algemene regels, zijn deze als zodanig uit het bestemmingsplan overgenomen. Uitsluitend regels die in het geheel niet van toepassing zijn (vanwege een ontbrekende gebiedaanduiding), zijn niet opgenomen.

#### Artikel 6 Antidubbelregel:

Door wijziging in de begrenzing van het bouwperceel zouden regelingen die aan het bouwperceel zijn verbonden, kunnen worden ontdoken. De anti-dubbelregel verhindert dat.

Artikel 7 Algemene bouwregels:

In dit artikel zijn regels opgenomen omtrent afwijkende maten, overschrijdingen van het bouwvlak, herbouw, ondergronds bouwen en voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening:

Het is wenselijk om de aanvullende werking van de gemeentelijke Bouwverordening te beperken tot een aantal specifieke onderwerpen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels:

In dit artikel zijn regels opgenomen om zelfstandige bewoning van bijgebouwen, plattelandskamers etc. en de vestiging van prostitutiebedrijven tegen te gaan.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels:

Dit artikel bevat regels ten aanzien van het verwevingsgebied op grond van de Reconstructiewet concentratiegebieden en het Reconstructieplan Salland-Twente. Hoewel deze regelingen zijn vervallen bevat het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" nog wel een indeling van het gebied in onder andere verwevingsgebieden. Om de samenhang met het systeem van het moederplan te behouden, voorziet het wijzigingsplan eveneens in die indeling.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels:

Dit artikel bevat algemene bevoegdheden om van het bestemmingsplan af te wijken, namelijk voor mantelzorgwoningen, de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de fundering en kleinschalige windturbines.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels:

Deze bepaling voorziet onder andere in de mogelijkheid een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 3 te verwijderen, bijvoorbeeld indien er dat ter plaatse geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

Ook is een regel opgenomen voor de mogelijkheid van het herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen .

Artikel 13 Overige regels:

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

Ook is een regel opgenomen met betrekking tot nevenfuncties welke aanvullend is op de overgangsregels.

### **5.3.5 Hoofdstuk 4: 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:

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van gebruik van de grond dat strijdig is met het plan. Strijdigheid met het plan wordt voor zowel bebouwing als gebruik beoordeeld naar het moment waarop het plan in werking treedt.

Artikel 15 Slotregel:

Hier staat de benaming van dit wijzigingsplan vermeld.

## **5.4 Handhaving**

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het bestemmingsplan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de regels goed controleerbaar zijn. De planregels moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid

Er moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd, met name als dit negatieve gevolgen heeft voor de veiligheid en/of de (volks)gezondheid.

Voornoemde onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van dit wijzigingsplan.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in paragraaf 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in paragrafen 6.3 en 6.4 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde "aangewezen bouwplannen" waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-voeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto-voeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-voeroppervlakte.

Het wijzigingsplan voorziet in de interne verbouwing van een bestaand gebouw voor woondoeleinden. Het aantal woningen dat als gevolg van dit plan wordt toegevoegd blijft beperkt tot één. Er is daarmee geen sprake van een bouwplan waarvoor een exploitatieplan verplicht is.

Concluderend kan gesteld worden dat binnen het plan Lettelervoetpad 2 geen sprake is van aangewezen bouwplannen, waardoor de gemeente niet in de mogelijkheid en verplicht is om eventuele kosten te verhalen en er derhalve geen verplichting is om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

### 6.3 Resultaten inspraak

Aangezien dit wijzigingsplan de uitvoering van bestaand beleid betreft, en de kring van belanghebbenden naar verwachting zeer beperkt is, is ervan afgezien om inspraak te verlenen op dit plan.

#### **6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro**

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

Bij het plan zijn geen Rijksbelangen betrokken. Vooroverleg met de diensten van het Rijk is dan ook niet nodig.

De provincie Overijssel heeft laten weten dat vooroverleg over dit plan niet nodig is.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft in het kader van het watertoetsproces op 4 juli 2018 laten weten dat het wijzigingsplan geen waterbelangen treft. Het Waterschap heeft daarmee geen verder opmerkingen op het plan.

## **Bijlagen bij de toelichting**





## **Bijlage 1 Foto's karakteristiek beeld**

## FOTO'S BESTAANDE SITUATIE



**MARTEN**  
BUITENGEWOON ONTWERPEN

Project  
Verbouw Woonhuis  
Lettelervoetpad 2  
7434 PS | Lettele

Werknummer  
2017-01609

Opdrachtgever:  
fam. van der Beek  
Louis Royerstraat 7  
7425 NS | Deventer

Ontwerper  
M. Jansen

Datum getekend  
03-11-2017

Datum gewijzigd  
wijz a:  
wijz b:  
wijz c:  
wijz d:  
wijz e:  
wijz f:

Tekening  
karakteristiek beeld

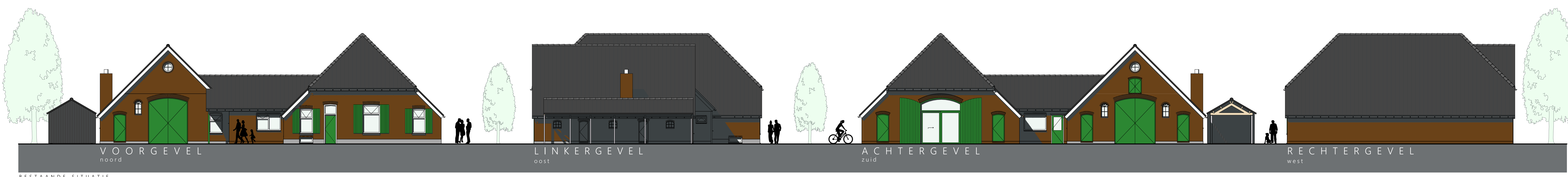
Status  
Aanvraag omgevingsvergunning

Schaal

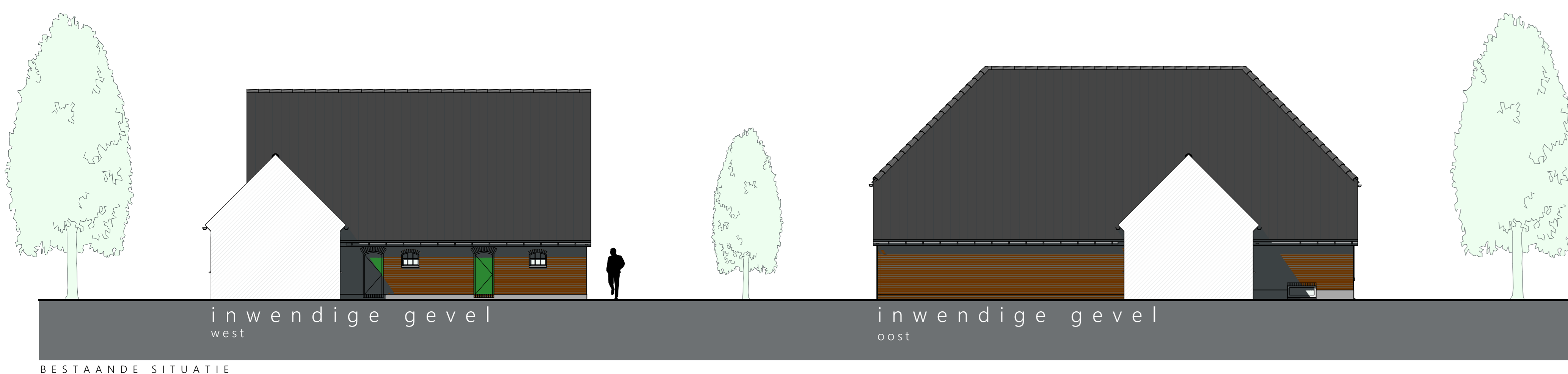
Tekening nummer  
2017-01609 | OLO Blad 02

Laarhoeksweg 7, 8107 AP, Broekland, Tel: 0570-531000,  
E: [marten@martenontwerpt.nl](mailto:marten@martenontwerpt.nl), I: [www.martenontwerpt.nl](http://www.martenontwerpt.nl)

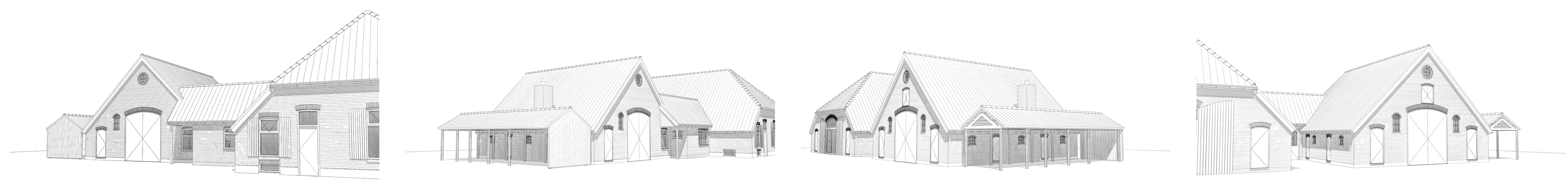
## **Bijlage 2 Gevelaanzichten bestaande en nieuwe situatie**



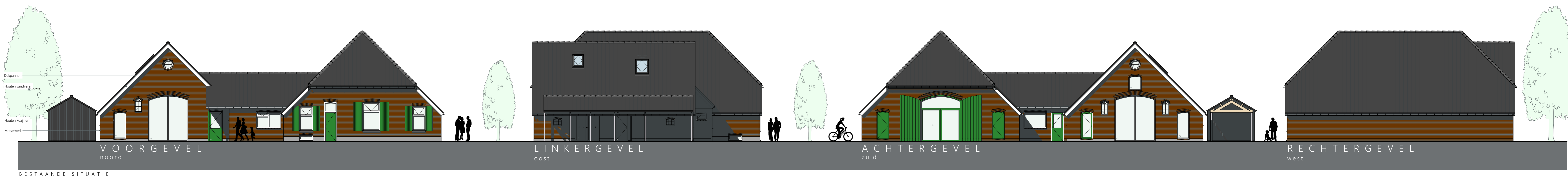
BESTAANDE SITUATIE



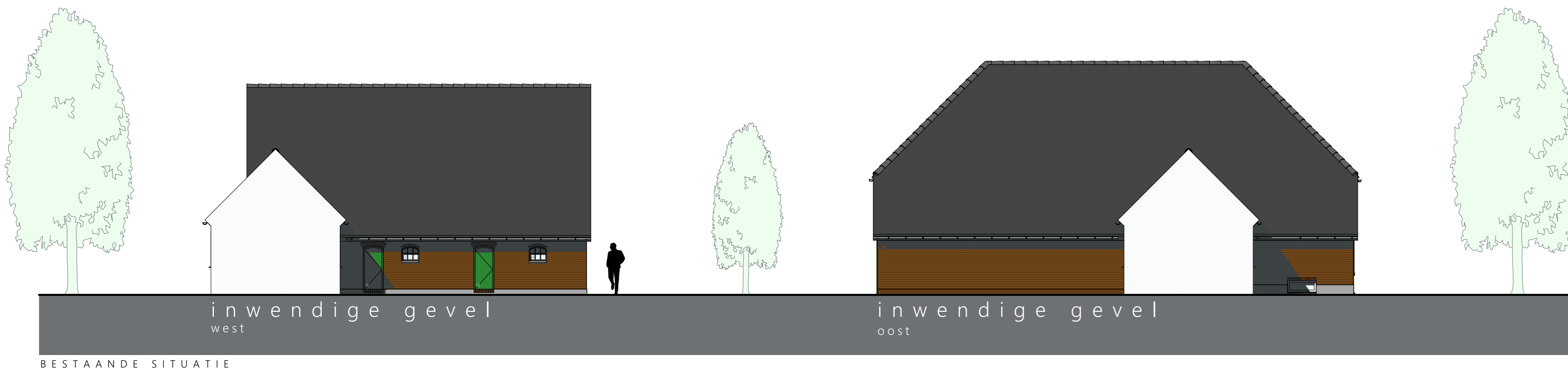
BESTAANDE SITUATIE



Perspectieven  
Bestaande situatie



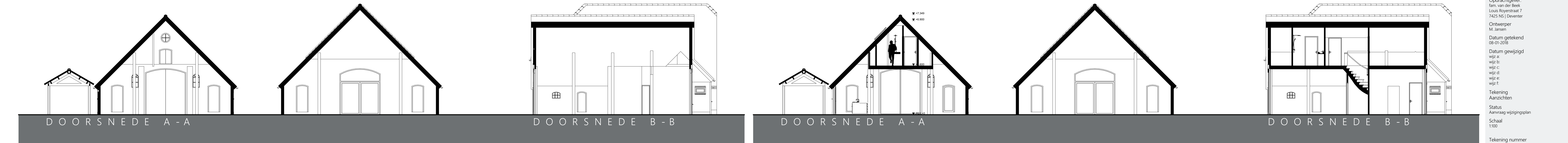
BESTAANDE SITUATIE



BESTAANDE SITUATIE



Perspectieven  
Nieuwe situatie



BESTAANDE SITUATIE

NIEUWE SITUATIE

**MARTEN**  
BUI TENGEWOON ONTWERPEN

Project  
Verticale Woonhuis  
Lettenvoetpad 2  
7434 PS | Lettele

Werknummer  
2017-01609

Opdrachtgever  
fam. van der Beek  
Louis Robertstraat 7  
7423 NS | Deventer

Ontwerper  
M. Jansen

Datum getekend  
08-01-2018

Datum gewijzigd  
wijz a  
wijz b  
wijz c  
wijz d  
wijz e  
wijz f

Tekening  
Aanzichten

Status  
Aanpakking wijzigingsplan

Schaal  
1:100

Tekening nummer  
2017-01609 | OLO Blad 04

Laarhoekweg 7, 8107 AP, Broekland, Tel. 0570-531000,  
E. marten@martentotontwerpen.nl, www.martentotontwerpen.nl

## **Bijlage 3 Archeologisch beleidsadvies Lettelervoetpad 2**

## **Gemeente Deventer**

### **Toelichting Wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Deventer 1<sup>e</sup> herziening**

Auteur: drs. M. Stronkhorst (KNA Archeoloog)  
Bevoegd gezag: drs. B. Vermeulen (Gemeentelijk Archeoloog)  
Datum: 02-07-2018

# 1. Inleiding

De archeologische verwachting voor de gemeente Deventer is gebaseerd op de landschappelijke en bodemkundige context van bekende archeologische vindplaatsen. Een uitgebreide onderbouwing van de fysisch geografische bouwstenen van de archeologische verwachtingswaarden is te vinden in het RAAP- rapport 2571: “...Die plaatsen, welke in de Douwelerkolk verdrongen zijn... Fysisch- en historische bouwstenen voor een archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer”.<sup>1</sup>

Vanaf de late middeleeuwen is het verband tussen landschappelijke mogelijkheden en locatiekeuze minder goed in een model te vatten, omdat de mens er steeds meer in slaagt de natuur naar zijn hand te zetten. Juist voor deze periode zijn historische bronnen, zoals kaarten, 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.

## 2. Het archeologiebeleid en de regels in dit bestemmingsplan

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. Dit archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing (zie hiervoor: Vermeulen, B., 2015<sup>2</sup>). Het archeologiebeleid wordt zo nodig tussentijds geactualiseerd, om de door het bevoegd gezag in een selectiebesluit vrijgegeven gebieden op de beleidskaart op te nemen.

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’, zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het bestemmingsplangebied ‘Buitengebied Deventer 1<sup>e</sup> herziening’ geldt hier beleidswaarde ‘3’ (afb. 1). Voor een gedetailleerde onderbouwing van de regels en vrijstellingsgrenzen die gehanteerd worden in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar de ‘Bijlage Buitengebied Deventer 1<sup>e</sup> herziening’.

De beleidswaarde is vertaald in de regels van dit bestemmingsplan. In bestemmingsplannen worden dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen voor de gebieden die op de beleidskaart een beleidswaarde **2 of hoger** kennen.. Er is voor gekozen om aan gronden met beleidswaarde ‘Waarde - Archeologie 1’ geen dubbelbestemming toe te kennen. OP dit perceel is alleen sprake van waarde 3.

### 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 de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

## 3. Gevolgen functiewijziging

Op het perceel van het Lettelervoetpad 2 zal een bestaande boerderij gesplitst worden in twee wooneenheden. De splitsing heeft geen effect voor de archeologie. Bij de tweede wooneenheid zal een schuur/bijgebouw gebouwd gaan worden. Dit zal een lichte verstoring met zich meebrengen en is voor wat betreft archeologie toegestaan binnen de bepalingen van het bestemmingsplan.

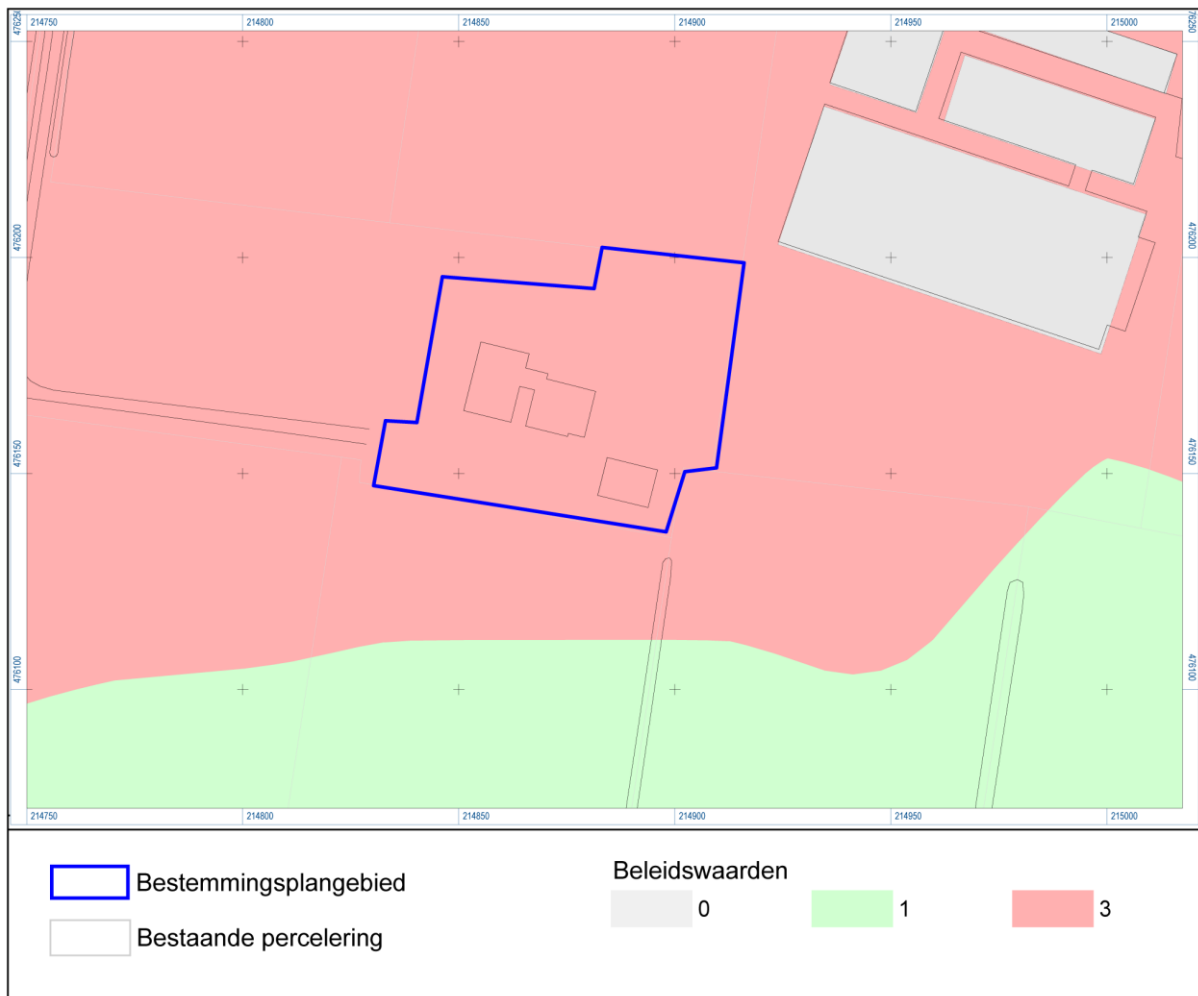
---

<sup>1</sup> Willemse *et al.*, 2013.

<sup>2</sup> Vermeulen, 2015.



## 4. Uitsnede beleidskaart



Afb. 1: De ligging van de wijziging op de archeologische beleidskaart 2015.

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.

## 5. Literatuur

Vermeulen, B., 2015. *Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid.* (Interne Rapportages Archeologie Deventer 74), Deventer.

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.



## **Bijlage 4 Motivering goed woon- en leefklimaat**

# Motivering woon- en leefklimaat (geluid, geur en fijnstof)

Locatie:  
Lettelervoetpad 2  
7434 PS Lettele

Door: V.H. van 't Erve

in samenwerking met:



Postbus 48  
8100 AA Raalte  
Info@VantErveAdvies.nl  
Tel. 0572-363218



Twentepoort Oost 61-14  
7609 RG Almelo

9 februari 2018

## INHOUDSOPGAVE

1.	AANLEIDING .....	2
2.	EFFECTEN VANUIT DE OMGEVING .....	3
2.1	GEUR.....	4
2.2	FIJNSTOF .....	6
2.3	GELUID .....	8
3.	CONCLUSIE .....	10
4.	BIJLAGEN .....	11
4.1	INVOERPARAMETERS .....	11
4.2	TOETSPUNTEN LETTELERSVOETPAD 2 EN BOUWBLOK OERDIJK 140A .....	12
4.3	PLATTEGRONDTEKENING OERDIJK 140A .....	13

## 1. AANLEIDING

Op de locatie Lettelervoetpad 2 te Lettele wordt een woning toegevoegd.

Op het perceel bevindt zich al een woning, door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, wordt de huidige woning gesplitst waardoor er twee volwaardige woningen ontstaan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is de gemeente voornemens de bestemming te wijzigen. Dit is mogelijk met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, artikel 19, lid 1: splitsen van karakteristieke panden met een inhoud van meer dan 1.000 m<sup>3</sup>.

Bestemmingswijziging is alleen mogelijk als er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, ter plaatse van de nieuwe woning aan het Lettelervoetpad 2 te Lettele.

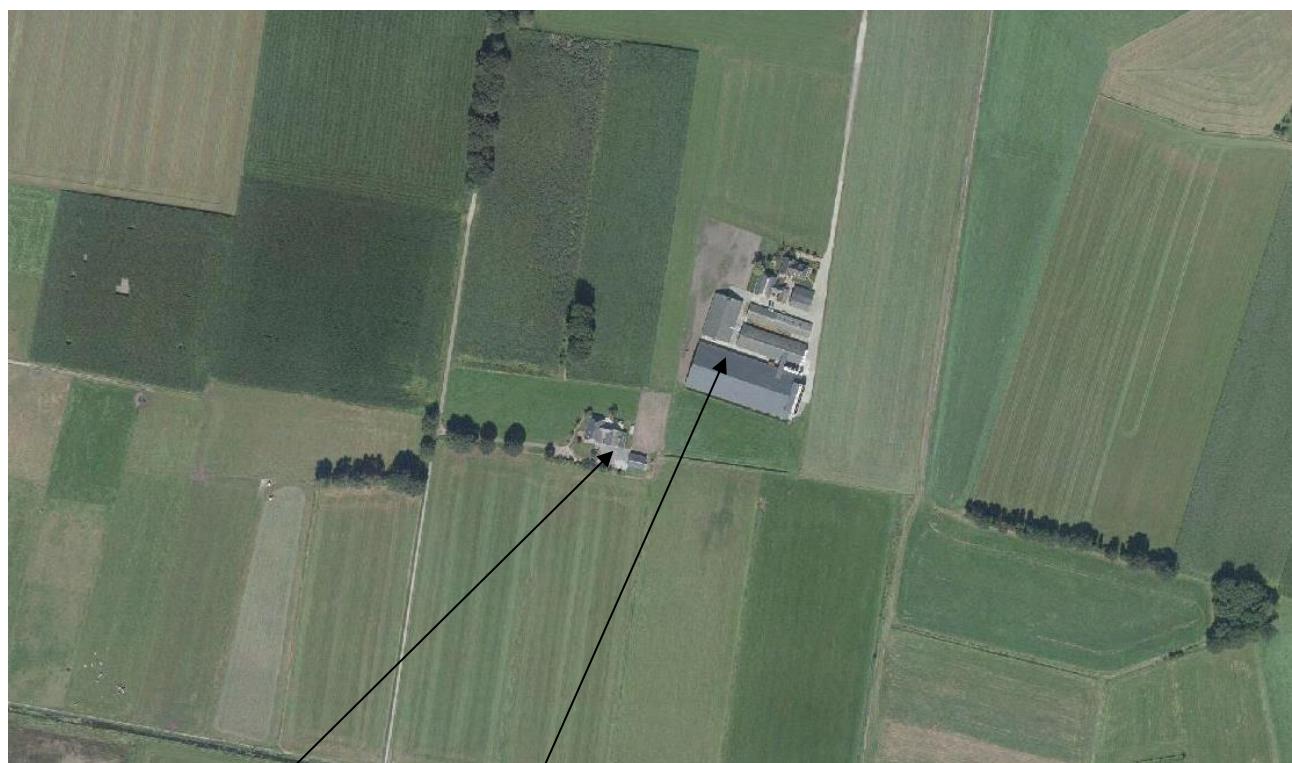
## 2. EFFECTEN VANUIT DE OMGEVING

In de omgeving van het Lettelervoetpad 2 bevindt zich één veehouderij. Dit is Oerdijk 140A te Lettele.

Op het bedrijf aan de Oerdijk worden vleesvarkens, konijnen en enkele paarden en legkippen gehouden. Voor het bedrijf zijn de volgende aantallen dieren vergund:

<i>RAV-categorie</i>	<i>Omschrijving diercategorie</i>	<i>Aantal dieren</i>
D 3.2.7.2.1	Vleesvarkens, water- en mestkanaal	1.008
D 3.100	Vleesvarkens, overige huisvesting	490
D 3.2.15.1	Vleesvarkens, combiluchtwater	2.660
I 1.100	Konijnen, voedsters, overige huisvesting	50
I 2.100	Vleeskonijnen, overige huisvesting	537
E 2.100	Legkippen, overige huisvesting	10
K 1.100	Paarden > 3 jaar, overige huisvesting	2

Hieronder is vanuit de lucht de ligging van de locaties te zien.



Lettelervoetpad 2

Oerdijk 140A

In de bijlage staan de uitgangspunten van de berekeningen.



## 2.1 Geur

Voor dieren zonder een geuremissiefactor geldt volgens de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand voor het emissiepunt tot een geurgevoelig object (artikel 4, lid 1b). Dit geldt voor vleeskonijnen, voedsters en paarden.

Voor vleesvarkens en legkippen geldt een geuremissiefactor. Met het rekenmodel V-stacks kan de geurbelasting bepaald worden.

De geurbelasting mag niet hoger zijn op een geurgevoelig object dan 14,0 odour units per m<sup>3</sup> lucht (Ou) voor een woning in het buitengebied in een concentratiegebied (artikel 3, lid 1d van de Wet geurhinder en veehouderij). Wanneer hier voldaan wordt, kan gesteld worden dat er op basis van geur sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De geurbelasting op de nieuwe woning aan het Lettelervoetpad 2 is berekend. Hierbij zijn een 6-tal punten rondom de woning aan het Lettelervoetpad meegenomen. Deze berekening is hierna ingesloten. De invoergegevens bevinden zich in bijlage.

Gegeneerd op: 7-2-2018 met V-STACKS Vergunning versie 2010 (c) KEMA Nederland B.V.

Naam van het bedrijf: Oerdijk 140A te Lettele

Berekende ruwheid: 0,23 m

Meteo station: Eindhoven

### Brongegevens :

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Biggenstal (A)	214 956	476 265	7,8	4,7	0,60	6,30	18 043
2	Vleesvarkensstal (G)	215 007	476 198	9,0	6,4	2,30	5,37	17 388
3	Vleesvarkensstal (B)	214 993	476 229	4,4	4,0	0,80	4,00	12 236

### Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	Lettelervoetpad 2-1	214 855	476 181	14,0	11,0
5	Lettelervoetpad 2-2	214 866	476 178	14,0	11,9
6	Lettelervoetpad 2-3	214 871	476 173	14,0	12,3
7	Lettelervoetpad 2-4	214 882	476 169	14,0	12,8
8	Lettelervoetpad 2-5	214 865	476 161	14,0	11,3
9	Lettelervoetpad 2-6	214 854	476 165	14,0	10,8

Uit deze berekening volgt dat de hoogst berekende geurbelasting 12,8 Ou/m<sup>3</sup> is, ter plaatse van de nieuwe woning (rekenpunt 4). Dat is het punt dat het dichtst bij de Oerdijk 140A ligt. Omdat de geurbelasting onder de 14,0 Ou/m<sup>3</sup> blijft, kan gesteld worden dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is op basis van deze berekening van geurbelasting.

### Omgekeerde werking

Het bevoegd gezag moet in de ruimtelijke ordening rekening houden met de geurwetgeving vanwege de omgekeerde werking. Voor een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van de betrokkenen moet in stand blijven. Er zijn in dit geval twee partijen: de veehouderij en de toekomstige bewoner.

De veehouder heeft belang bij voortzetting van zijn bedrijfsactiviteiten en bij realisering van concrete uitbreidingsplannen. Dit zou het geval kunnen zijn wanneer hij beschikt over een omgevingsvergunning voor een extra stal.

Bij toetsing van nieuwe geurgevoelige functies is de algemene regel om de werking van de Wet geurhinder en veehouderij om te draaien. De berekening van de geurbelasting wordt dan niet vanuit de emissiepunten gedaan, maar vanaf de rand(en) van het bouwblok. Op deze manier kan 'omgekeerd' gemotiveerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij woningen in de omgeving en dat het bedrijf niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

### Doorwerking voor dit plan

In deze situatie is geen sprake van een omgevingsvergunning voor een extra stal, hier hoeft dus geen rekening mee gehouden te worden.

Het bouwblok van de Oerdijk 140A is aan de zijde van het Lettelervoetpad geheel vol gebouwd, zie bijlage. De veehouderij heeft niet de mogelijkheid om aan die zijde van het bedrijf uit te breiden, omdat het bouwblok daar meteen de beperkende factor is. Daarom mag, om woon- en leefklimaat te bepalen en de belangen van de veehouderij te beoordelen wél worden uitgegaan van de werkelijke emissiepunten.

### Conclusie geur

Een berekening van geurbelasting op de rand van het bouwblok is niet relevant, omdat de veehouderij geen ruimte heeft om het bedrijf aan de zijde van de nieuwe woning uit te breiden. Daarom kan de berekening van de geurbelasting worden uitgevoerd met de werkelijke emissiepunten.

De nieuwe woning aan het Lettelervoetpad heeft een geurbelasting die onder de wettelijke maximale norm blijft van 14,0 Ou/m<sup>3</sup> uit de Wet geurhinder en veehouderij.

Op basis daarvan kan gesteld worden, dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het bedrijf niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

## 2.2 Fijnstof

Bij het beoordelen van de luchtkwaliteit moet titel 2 uit hoofdstuk 5 Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in acht genomen worden. In bijlage 2 behorende bij de Wet milieubeheer zijn voor een zevental stoffen grenswaarden opgenomen. In de agrarische sector zijn voornamelijk zwevende deeltjes (fijn stof, PM<sub>10</sub>) het toetsingskader.

Voor de bescherming van de gezondheid van de mens zijn twee grenswaarden opgenomen:

- de jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> mag niet hoger zijn dan 40 µg/m<sup>3</sup> en
- het aantal dagen dat het vierentwintig-uurgemiddelde concentratie van 50 µg/m<sup>3</sup> wordt overschreden, mag niet groter zijn dan 35 per kalenderjaar.

Voor deze situatie is een berekening van fijnstofconcentratie gedaan op de 6 punten van de bestaande en nieuwe woning aan Lettelervoetpad 2, deze volgt hierna. De invoergegevens bevinden zich in bijlage 4.1. en 4.2.

Gegeneerd met ISL3a Versie 2017-1 , Rekenhart Release 16 mei 2017

### Gebiedsgegevens

Naam van deze berekening: Oerdijk 140A - Lettelervoetpad 2 Berekend op: 2018/02/07 10:37:07  
 Project: Oerdijk 140A en Lettelervoetpad 2  
 RD X coördinaat: 214 500 Lengte X: 1000 Aantal Gridpunten X: 10  
 RD Y coördinaat: 475 750 Breedte Y: 1000 Aantal Gridpunten Y: 10  
 Berekende ruwheid: 0.20 Eigen ruwheid  Eigen ruwheid: 0.00  
 Type Berekening: PM10 Rekenjaar: 2018  
 Soort Berekening: Contour Toets afstand: n.v.t. Onderlinge afstand: n.v.t.  
 Uitvoer directory: C:\ISL3a V2017\Uitvoer

<b>Te beschermen object</b>	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m <sup>3</sup> ]	[dagen]
Lettelervoetpad 2-1	214 855	476 181	17.71	6.2
Lettelervoetpad 2-2	214 866	476 178	17.72	6.2
Lettelervoetpad 2-3	214 871	476 173	17.72	6.2
Lettelervoetpad 2-4	214 882	476 169	17.73	6.2
Lettelervoetpad 2-5	214 865	476 161	17.71	6.2
Lettelervoetpad 2-6	214 854	476 165	17.70	6.2

Brongegevens		
Naam : Stal A		Type: AB
RD X Coord.: 214 956	RD Y Coord.: 476 265	Emissie: 0.00489
hoogte van emissiepunt: 7.80		
verticale uittreesnelheid: 6.30		hoogte van gebouw: 4.7
diameter van emissiepunt: 0.60		X-coord. zwaartepunt van gebouw: 214 951
temperatuur van emisstroom: 285.00		Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 476 251
		lengte van gebouw: 31.00
		breedte van gebouw: 20.00
		orientatie van gebouw: 65.00
Naam : Stal B		Type: AB
RD X Coord.: 214 993	RD Y Coord.: 476 229	Emissie: 0.00251
hoogte van emissiepunt: 4.40		
verticale uittreesnelheid: 4.00		hoogte van gebouw: 4.0
diameter van emissiepunt: 0.80		X-coord. zwaartepunt van gebouw: 214 981
temperatuur van emisstroom: 285.00		Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 476 232
		lengte van gebouw: 73.00
		breedte van gebouw: 16.00
		orientatie van gebouw: 155.00
Naam : Stal D		Type: AB
RD X Coord.: 214 979	RD Y Coord.: 476 268	Emissie: 0.00003
hoogte van emissiepunt: 2.60		
verticale uittreesnelheid: 0.40		hoogte van gebouw: 4.0
diameter van emissiepunt: 0.50		X-coord. zwaartepunt van gebouw: 214 982
temperatuur van emisstroom: 285.00		Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 476 276
		lengte van gebouw: 16.00
		breedte van gebouw: 12.00
		orientatie van gebouw: 65.00
Naam : Stal G		Type: AB
RD X Coord.: 215 007	RD Y Coord.: 476 198	Emissie: 0.00248
hoogte van emissiepunt: 9.00		
verticale uittreesnelheid: 5.37		hoogte van gebouw: 6.4
diameter van emissiepunt: 2.30		X-coord. zwaartepunt van gebouw: 214 963
temperatuur van emisstroom: 285.00		Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 476 207
		lengte van gebouw: 78.40
		breedte van gebouw: 32.60
		orientatie van gebouw: 155.00

Uit de resultaten blijkt dat de hoogst berekende concentratie van fijnstof 17,73 µg/m<sup>3</sup> bedraagt, terwijl het maximaal 40 µg/m<sup>3</sup> zou mogen zijn.

Hierbij wordt op 6,2 dagen het vierentwintig-uursgemiddelde wordt overschreden, dit zou maximaal 35 dagen per kalenderjaar mogen zijn.

### Conclusie fijnstof:

Er wordt ter plaatse ruim voldaan aan de grenswaarden voor zwevende deeltjes, waardoor gesteld kan worden dat op basis van luchtkwaliteit er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

### **2.3 Geluid**

#### Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder is beschreven dat binnen het invloedsgebied van een weg (de zone) de geluidbelasting op gevels van nieuw te realiserend woningen bepaald dient te worden. Alle wegen hebben een zone, uitgezonderd een aantal situaties, waaronder wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk).

De te realiseren woning (buitenstedelijk gelegen) is gelegen in de nabijheid van de Oerdijk en de Cröddendijk. Deze wegen hebben een toegestane rijnsnelheid van 60 km/u. Deze wegen hebben een zone van 250 meter. De afstand van de te realiseren woning tot aan deze wegen bedraagt respectievelijk 360 en 475 meter. Nader onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeers-lawaai is derhalve niet noodzakelijk. Aangenomen kan worden dat, op deze afstand van wegen, een goed woon- en leefklimaat vanwege wegverkeerslawaai is gegarandeerd.

#### Geluid van bedrijven

Ten noordoosten van het Lettelervoetpad 2 is de varkenshouderij H.B. Schiphorst gelegen (aan de Oerdijk 140a). De realisatie van een nieuwe woning in de nabijheid van deze varkenshouderij kan beperkingen opleveren aan de geluidemissie van het bedrijf. In het kader van goede ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of voldaan kan worden aan een acceptabel woon- en leefklimaat voor het aspect geluid voor de nieuw te realiseren woning.

Voor de varkenshouderij is in het kader van de milieuvergunningaanvraag in 2015 een akoestisch onderzoek uitgevoerd: "H.B. Schiphorst te Lettele, akoestisch onderzoek", d.d. 11 december 2015, kenmerk AH.2005.0254.03.R0001 van adviesbureau De Haan. In dit onderzoek is een geluidnorm gesteld van 40 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en 70 dB(A) voor het maximaal geluidniveau. Uit dit onderzoek blijkt dat de het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van het Lettelervoetpad 2 (beoordelingspunt 001) 36 dB(A) etmaalwaarde te bedragen. Het maximaal geluidniveau bedraagt hier 66 dB(A) 'etmaalwaarde'.

In het kader van goede ruimtelijke ordening wordt het aspect geluid beoordeeld conform de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. De gebiedstypering van de woonomgeving komt conform de VNG overeen met een 'rustige woonwijk'. Voor de realisatie van een nieuwe woonbestemming wordt een richtlijn van 45 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en 70 dB(A) voor het maximaal geluidniveau aangehouden.

De te realiseren woning is ten oosten van het beoordelingspunt 001 uit het akoestisch onderzoek gelegen. De afstand van de nieuwe woning tot aan de varkenshouderij bedraagt circa 90 meter, de afstand tot beoordelingspunt 001 bedraagt ca. 95 meter. Op deze afstand en met het kleine verschil in afstand is er geen relevant verschil tussen de bepaalde geluidbelasting op deze naast elkaar gelegen woningen.

Op basis van het akoestisch onderzoek is er ter plaatse van de nieuw te realiseren woning een geluidbelasting 36 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en 66 dB(A) voor het maximaal geluidniveau te verwachten. Hiermee wordt voor de nieuwe woning voldaan aan de richtwaarde voor een goed woon- en leefklimaat. De nieuw te realiseren woning vormt geen belemmering voor de geluidemissie van de varkenshouderij.

#### Opmerking etmaalwaarde

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau zijn uitgedrukt in een etmaalwaarde. Een etmaalwaarde bedraagt de hoogste geluidbelasting van de dagperiode, avondperiode + 5 dB(A) of nachtperiode + 10 dB(A).

#### Conclusie geluid:

De nieuw te realiseren woning vormt geen belemmering voor de geluidemissie van de varkenshouderij. Er kan worden gesteld dat de nieuwe woning voldoet aan de richtwaarde voor een goed woon- en leefklimaat.

### **3. CONCLUSIE**


Door een woning aan het Lettelervoetpad 2 te Lettele toe te voegen, ontstaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een verantwoorde situatie.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## 4. BIJLAGEN

### 4.1 Invoerparameters

Zie het overzicht hieronder voor alle emissies van de veehouderij:

												
<u>Oerdijk 140 A te Lettele</u>												
Stal	RAV-cat	Omschrijving diercategorie	Aantal dieren	ammoniak			geureenheden			fijn stof		
A	D 3.2.7.2.1	Vleesvarkens, water- en mestk.	1.008	x	1,5	1.512,0	x	17,9	18.043,2	x	153	154.224
B	D 3.2.15.1	Vleesvarkens, combiwasser	140	x	0,45	63,0	x	6,9	966,0	x	31	4.340
B	D 3.100	Vleesvarkens, ov. huisvesting	490	x	3,0	1.470,0	x	23,0	11.270,0	x	153	74.970
G	D 3.2.15.1	Vleesvarkens, combiwasser	2.520	x	0,45	1.134,0	x	6,9	17.388,0	x	31	78.120
C	I 1.100	Voedsters, ov. huisvesting	50	x	1,2	60,0	x	0,0	0,0	x	0	0
C	I 2.100	Vleeskonijnen, ov. huisvesting	537	x	0,2	107,4	x	0,0	0,0	x	0	0
D	E 2.100	Leghennen, ov. huisvesting	10	x	0,315	3,2	x	0,34	3,4	x	84	840
F	K 1.100	Paarden > 3 jaar, ov. huisv.	2	x	5,0	10,0	x	0,0	0,0	x	0	0
<b>Totaal</b>			<b>4.757</b>			<b>4.359,6</b>			<b>47.670,6</b>			<b>312.494,0</b>
			ammoniak is kg NH <sub>3</sub> per jaar									
			geureenheden zijn in in odour units per seconde									
			fijn stof is in gram PM <sub>10</sub> per jaar									

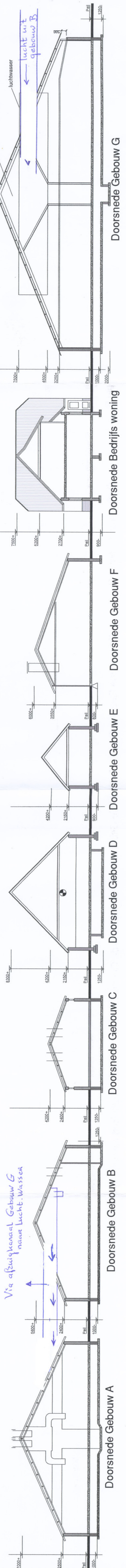


## **4.2 Toetspunten Lettelervoetpad 2 en bouwblok Oerdijk 140A**



Titel		
<b>Overzicht tekening</b>		
Tekening nummer	Getekend door	Datum
<b>2018006</b>	<b>Getekend door</b>	<b>Datum</b>
Bestandsnaam		
<b>Beek v/d schaal 1:500 A2 formaat</b>		

#### **4.3 Plattegrondtekening Oerdijk 140A**



Doorsnede Gebouw A

Doorsnede Gebouw B

Doorsnede Gebouw C

Doorsnede Gebouw D

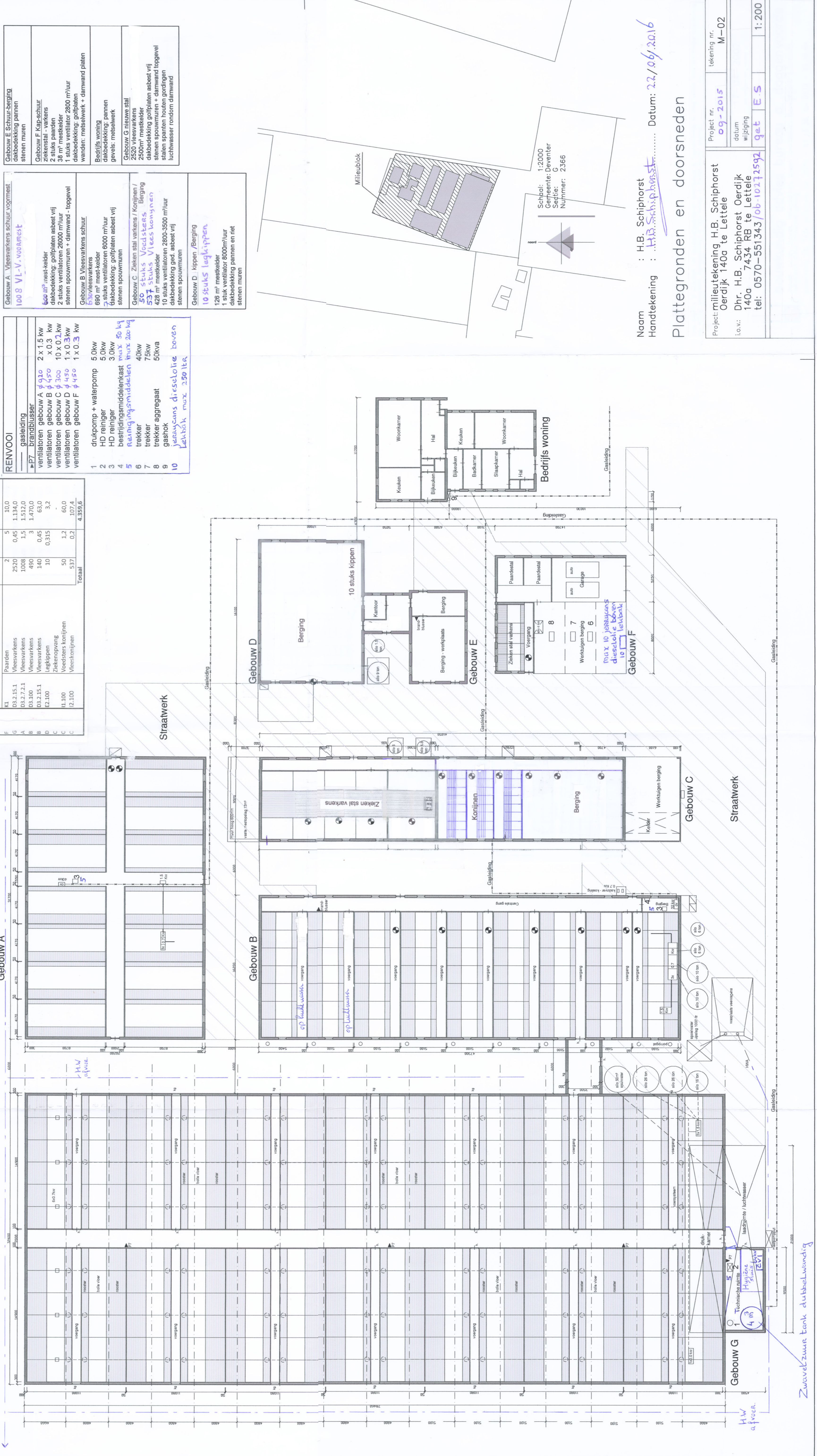
Doorsnede Gebouw E

Doorsnede Gebouw F

Doorsnede Bedrijfs woning

Doorsnede Gebouw G

H.W. afvoer naar bezinkstelt.



Gebouw A

Gebouw B

Gebouw C

Gebouw D

Gebouw E

Gebouw F

Gebouw G

Bedrijfs woning

Gebouw A	Viesvarkens schuur, voormest
Gebouw B	Viesvarkens schuur
Gebouw C	Zieken stal varkens / Konijnen / Berging
Gebouw D	Kippen / Berging
Gebouw E	Schuur-berging
Gebouw F	Kap-schuur
Gebouw G	Nieuwe stal

Gebouw A	600 m <sup>2</sup> mestkelder dakbedekking: golfplaten asbest vrij 2 stuks ventilatoren 26000 m <sup>3</sup> /uur stenen spouwmuur + damwand - topgevel wanden: metselwerk + damwand platen
Gebouw B	630 m <sup>2</sup> viesvarkens 690 m <sup>2</sup> mestkelder 7 stuks ventilatoren 6000 m <sup>3</sup> /uur dakbedekking: golfplaten asbest vrij stenen spouwmuur
Gebouw C	Zieken stal varkens / Konijnen / Berging 527 m <sup>2</sup> Vieskonijnen dakbedekking: golfplaten asbest vrij stenen spouwmuur + damwand topgevel stalen spanten houten gordingen luchtwasser rondom damwand
Gebouw D	10 stuks kippen / Berging 126 m <sup>2</sup> mestkelder 1 stuk ventilator 8000 m <sup>3</sup> /uur dakbedekking: pannen en niet stenen muren

RENVOOI	gaseleiding	brandblusser	ventilatoren gebouw A	2 x 1.5 kw
			ventilatoren gebouw B	x 0.3 kw
			ventilatoren gebouw C	10 x 0.2 kw
			ventilatoren gebouw D	1 x 0.3 kw
			ventilatoren gebouw E	1 x 0.3 kw
			ventilatoren gebouw F	1 x 0.3 kw
			ventilatoren gebouw G	1 x 0.3 kw
			drukpomp + waterpomp	50kw
			HD reiniger	50kw
			HD reiniger	30kw
			bestrijdingsmiddelkast	max 50 kg
			reinigingsmiddelen	max 200 kg
			trekker	40kw
			trekker aggregaat	75kw
			gashok	50kva
			10 Jeanyans dieselolie	boven
			lekkab	max 250 ltr

Gebouw	Soort	Aantal	Emissie	total
F	Paarden	2	5	10.0
G	Viesvarkens	2520	0.45	1.134.0
A	Viesvarkens	1008	1.5	1.512.0
B	Viesvarkens	490	3	1.470.0
D	Viesvarkens	140	0.45	63.0
C	Legkippen	10	0.315	3.2
C	Ziekenopvang	50	1.2	60.0
C	Voedsters konijnen	537	0.2	107.4
C	Vieskonijnen			107.4
Totaal				4.359.6

Naam : H.B. Schiphorst  
Handtekening : *H.B. Schiphorst*  
Datum: 22/06/2016

Plattegronden en doorsneden

Project nr.	tekening nr.
09-2015	M-02
datum	
wijziging	
get	E S
1:200	

Project: milieutekening H.B. Schiphorst  
Oerdijk 140a te Lettelle  
i.o.v.: Dhr. H.B. Schiphorst Oerdijk  
140a - 7434 RB te Lettelle  
tel: 0570-551343 / 06-10272592

Zwavelzuur tank dubbelwandig

H.W. afvoer

Technische tekening  
4 m  
Physica  
12/11



# Planregels



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 *plan*

het wijzigingsplan Lettelervoetpad 2, met identificatienummer NL.IMRO.0150.W034-OW01, van de gemeente Deventer;

#### 1.2 *wijzigingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

#### 1.3 *bestemmingsplan*

het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening, met identificatienummer NL.IMRO.0150.D125a-VG02 van de gemeente Deventer.

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

#### 1.4 *verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het wijzigingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0150.W034-OW01;

#### 1.5 *aanduiding*

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

#### 1.6 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.



### **1.7 aaneengebouwd**

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

### **1.8 aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw**

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

### **1.9 afhankelijke woonruimte**

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

### **1.10 agrarisch aanverwant bedrijf**

een bedrijf dat in nauwe relatie staat tot het agrarisch bedrijf, waarvan de werkzaamheden in hoofdzaak bestaan in de vorm van het houden van dieren en/of het telen en bewerken van gewassen, al dan niet in combinatie met het verlenen van diensten aan derden.

### **1.11 agrarisch aanverwante nevenfunctie**

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

### **1.12 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.

**1.13 archeologisch onderzoek**

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

**1.14 archeologische verwachtingswaarde**

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

**1.15 archeologische waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit het verleden.

**1.16 bebouwing**

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

**1.17 bed & breakfast**

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

**1.18 bedrijf**

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

**1.19 bedrijfsplan**

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

**1.20 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.

**1.21 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.22 bestemmingsvlak**

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

**1.23 bevoegd gezag**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.24 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**1.25 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.26 bouwvlak**

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

**1.27 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.28 bijgebouw**

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

**1.29 cultuurhistorische waarde**

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

**1.30 deel**

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

**1.31 deeltijd agrarisch bedrijf**

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

**1.32 detailhandel**

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

**1.33 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.

**1.34 evenementen**

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

**1.35 extensieve dagrecreatie**

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

**1.36 gebouw**

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

**1.37 geluidsgevoelige objecten**

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

**1.38 gevoelige functies**

woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen.

**1.39 hellend dak**

een afdekking van een gebouw of bouwwerk, die geen horizontale of gebogen vlakken bevat, met uitzondering van dakkapellen of vergelijkbare onderdelen.

**1.40 hobbykas**

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

**1.41 hobbymatige activiteiten**

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

**1.42 hoofdgebouw**

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

**1.43 inrichtingsplan**

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

**1.44 jeugdopvang**

voorzieningen ten behoeve van kinderopvang, 24-uurs opvang, dagbesteding, buitenschoolse opvang, weekendopvang en vakantieopvang.

**1.45 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.

**1.46 kampeerseizoen**

de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

**1.47 kampeerterrein**

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

**1.48 kantoor**

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

#### **1.49 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.

#### **1.50 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 de regels van het bestemmingsplan is aangegeven.

#### **1.51 kelder**

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

#### **1.52 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.

#### **1.53 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen**

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

**1.54 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.

**1.55 kunstobject**

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van culturele aard en bedoeld ter expositie al dan niet in de buitenlucht.

**1.56 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.

**1.57 landschapsonwikkelingsplan**

het landschapsonwikkelingsplanm zoals vastgesteld op 19 november 2008.

**1.58 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.

**1.59 landbouwontwikkelingsgebied**

een ruimtelijk begrensde 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.

**1.60 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.



**1.61 niet-permanente verblijfsrecreatie**

verblijfsrecreatie waarbij uitsluitend van seizoensgebonden standplaatsen voor kampeermiddelen gebruik wordt gemaakt.

**1.62 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.

**1.63 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.

**1.64 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.

**1.65 overkapping**

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

**1.66 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.

**1.67 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.

**1.68 plattelandskamer**

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

**1.69 recreatieverblijf**

een gebouw of kampeermiddel, dat uitsluitend bedoeld is voor een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft.

**1.70 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.

**1.71 seizoensgebonden standplaats kampeermiddel**

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

**1.72 seksinrichting**

het bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

**1.73 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.

**1.74 standplaats voor kampeermiddel**

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

**1.75 tenthuisje**

een verblijf of onderkomen, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, waaronder in ieder geval tentdoek, niet zijnde een stacaravan, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf en dat geschikt is om periodiek gedemonteerd te worden, met een vloeroppervlak van maximaal 40 m<sup>2</sup>.

**1.76 trekkershut**

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

**1.77 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.

**1.78 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.

**1.79 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.

**1.80 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.

**1.81 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 zijerf**

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

**1.85 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.

## **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 bovenkant van de begane grondvloer, de binnenzijde van de buitenmuren en/of scheidingsmuren en de binnenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.7      *oppervlakte van een bouwwerk***

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.12 onder a, b, e, f en 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);
- 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:

- evenementen;
- extensieve dagrecreatie;

#### 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 terreinafscheidingen en veekeringen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- verder geldt het volgende:

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

- = Niet van toepassing.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

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

Het bevoegd gezag kan bij toepassing van de omgevingsvergunning zoals opgenomen in lid 3.5.2 tevens afwijken van het bepaalde in lid 3.2 teneinde afrastering behorende bij een paardenbak met een hoogte van ten hoogste 1,5 m toe te staan.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. buitenopslag is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat de totale stapelhoogte ten hoogste 4 m bedraagt;
- b. buitenopslag ten behoeve van nevenfuncties is niet toegestaan;
- c. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- d. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar;

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Ten behoeve van 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, 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;
  - 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.

### 3.5.2 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij de bestemming Wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder c 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.

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

#### **3.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

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

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

#### **3.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod**

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

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- e. voor het eenmalig ophogen van grond tot een hoogte van maximaal 25 cm met een maximale oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>;

#### **3.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning**

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

### **3.7 Wijzigingsbevoegdheden**

#### **3.7.1 Ten behoeve van nieuwe natuur**

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

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

#### **3.7.2 Ten behoeve van waterberging**

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

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

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen, daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken;

met daaraan ondergeschikt:

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

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

nevenfunctie	maximaal aantal m <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 fietsverhuur	-	100

- = Niet van toepassing.

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling
woningen (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en/of 'aaneengebouwd'	één, tenzij middels een maatvoeringaan duiding anders is aangegeven	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand

overige bijgebouwen en overkappingen per woning	-	-	100 m <sup>2</sup>	3 m	6 m	20°/55°
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 terisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

met dien verstande dat:

- f. voor de reeds bestaande bijgebouwen en overkappingen boven de 100 m<sup>2</sup> het volgende geldt:
1. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
  2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
  3. het gebruik van kassen, anders dan hobbykassen is in geen geval toegestaan;
  4. van het bepaalde onder 2 kan eenmalig worden afgeweken indien bebouwing boven de 100 m<sup>2</sup>, niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 250 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Ten behoeve van het maximum oppervlak aan bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 teneinde het maximum oppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m<sup>2</sup>, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap;
- c. er dient ten minste 1 ha grond, gelegen buiten het bouwvlak, in beheer te zijn;
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

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

#### 4.4.1 Voorwaardelijke verplichting erfinrichting

- a. Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ten behoeve van een tweede woning mag alleen plaatsvinden nadat de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen 'Landschapsplan Lettelervoetpad 2', teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing zijn uitgevoerd;
- b. Onder een strijdig gebruik met dit wijzigingsplan wordt begrepen het gebruik van en het in gebruik

laten nemen van gronden en bouwwerken ten behoeve van een tweede woning zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen 'Landschapsplan Lettelervoetpad 2';

- c. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig worden gebruikt ten behoeve van een tweede woning, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 12 maanden na het in werking treden van dit wijzigingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen 'Landschapsplan Lettelervoetpad 2', teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

#### 4.4.2 Karakteristieke waarden

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de bouwwerken ten behoeve van twee woningen alleen plaatsvinden indien het uitwendige karakter van het gebouw behouden blijft, zoals dit bepaald wordt door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting.

#### 4.4.3 Nevenfuncties

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;
- 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;

### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### Ten behoeve van nevenfuncties

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

- a. uitsluitend de nevenfuncties kleinschalig kamperen en plattelandskamers zijn toegestaan;
- b. kleinschalig kamperen en de plattelandskamers dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. buitenopslag ten behoeve van de nevenfuncties is niet toegestaan;
- e. 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;
- f. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- h. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- i. 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>;
- j. 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;
- k. 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;
  - l. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
    1. het aantal kamers 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>;
    2. de afstand tussen de plattelandskamers en het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 25 m.

#### 4.6 Wijzigingsbevoegdheden

##### *Ten behoeve van wijziging naar een agrarisch grondgebonden bedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Wonen te wijzigen in de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschapswaarde of Agrarisch met 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 - 3

### 5.1 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.

### 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 **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 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, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- 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



### **5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, 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 **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.

#### **5.3.2 Uitzonderingen 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 blijktens 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 achtneming van het bepaalde onder 5.3.4 onder a.

#### 5.3.4 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 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, onder h, van de Monumentenwet 1988;
  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.



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 6    Antidubbelregel**

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

## **Artikel 7 Algemene bouwregels**

### **7.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten**

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
  1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
  2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.
- d. het bepaalde onder a, b en c is niet van toepassing indien gebruikgemaakt wordt van de saneringsregeling zoals opgenomen in artikel 4.2 onder f4;

### **7.2 Overschrijding bouwgrenzen**

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

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

### **7.3 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.

### **7.4 Ondergronds bouwen**

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

- a. het bouwen van ondergrondse ruimten is uitsluitend toelaatbaar binnen bouwvlakken;
- b. de ondergrondse ruimte mag uitsluitend vanuit de binnenzijde van een gebouw waaronder het wordt gerealiseerd, toegankelijk zijn;

- c. ondergrondse bouwwerken met een ruimtelijke uitstraling zijn uitsluitend toegestaan onder woningen;
- d. indien er sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk dan bedraagt de inhoud van het ondergrondse bouwwerk en de inhoud van de woning gezamenlijk ten hoogste 750 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.

#### **7.5 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 8 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

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

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

## **Artikel 9      Algemene gebruiksregels**

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



## **Artikel 10 Algemene aanduidingsregels**

### **10.1 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied**

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

Inhoudelijk gelden de regels zoals opgenomen in artikel 4 lid 4.8.4 van de regels van het bestemmingsplan.

## 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 dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte dient gesitueerd te zijn 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 7.3 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen met inachtneming van het volgende:

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

### 11.3 Kleinschalige windturbines

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

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

## **Artikel 12 Algemene wijzigingsregels**

### **12.1 Waarde - Archeologie**

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming 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.

### **12.2 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen**

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

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

## **Artikel 13 Overige regels**

### **13.1 *Werking wettelijke regelingen***

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

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

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



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsregels

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

#### 14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. 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 'Lettelervoetpad 2'.

## **Bijlagen bij de regels**

### **Bijlage 1 Landschapsplan Lettelervoetpad 2**





Een enk is een aaneengesloten oud bouwlandgebied dat in gebruik is bij verschillende boeren.  
 Ontstaan en functie:  
 Enken zijn open akkercomplexen op de zandgronden van de Veluwe, Salland en de Achterhoek. De kavelscheidingen op een enk bestaan uit, nauwelijks zichtbare, greppels, grasstroken of grensstenen. Enken ontstonden in gebieden waarin slechts een deel van het grondgebied geschikt was om bouwland aan te leggen. Meestal liggen enken op de plek met de gunstigste grondwaterstand: op de stuwwallen liggen ze onderaan de helling, elders meestal op de hoogste plekken in het landschap. De aanleg van enken begon in de negende/tiende eeuw en houdt verband met de toen groeiende graanteelt. In de loop van de tijd is het grondbezit op de enken onder meer door erfdeling, vaak zeer sterk versnipperd geraakt. Het ontbreken van heggen of houtwallen binnen de enk (hoewel niet altijd het geval), maakt dat ze ondanks het versnipperde bezit, een grootschalige indruk bieden. Overigens zijn er vroeger wel vaak tijdelijke afscheidingen, zoals hekken, toegepast, bijvoorbeeld als vee na de oogst op de akkers mocht grazen. De enk als geheel was omgeven door een houtwal, de enkwal, die vee en wild van de akkers moest houden. Enken kunnen in omvang sterk uiteenlopen. Enerzijds bestaan zeer kleine enken die in gebruik zijn bij slechts twee of drie boeren (als er maar één boer is, spreekt men van een kamp, hoewel ook de term éénmansenk wel eens wordt gebruikt) tot bouwlandgebieden van duizenden hectares. Vooral in de lage zandgebieden zijn enken nu nog vaak in het landschap herkenbaar door hun hogere ligging. Deels wordt dit veroorzaakt doordat ze zich bevinden op de hogere delen van het landschap, zoals dekzandruggen. Daarbij zijn de oude bouwlanden op de zandgronden in de loop van de afgelopen eeuwen opgehoogd door het gebruik van plaggenmest: mest die was vermengd met heide- of grasplaggen, zand of bosstrooisel.

Enkenlandschap  
(De Lettele Enk)

Beekdal landschap  
(Broek en weidegebied)

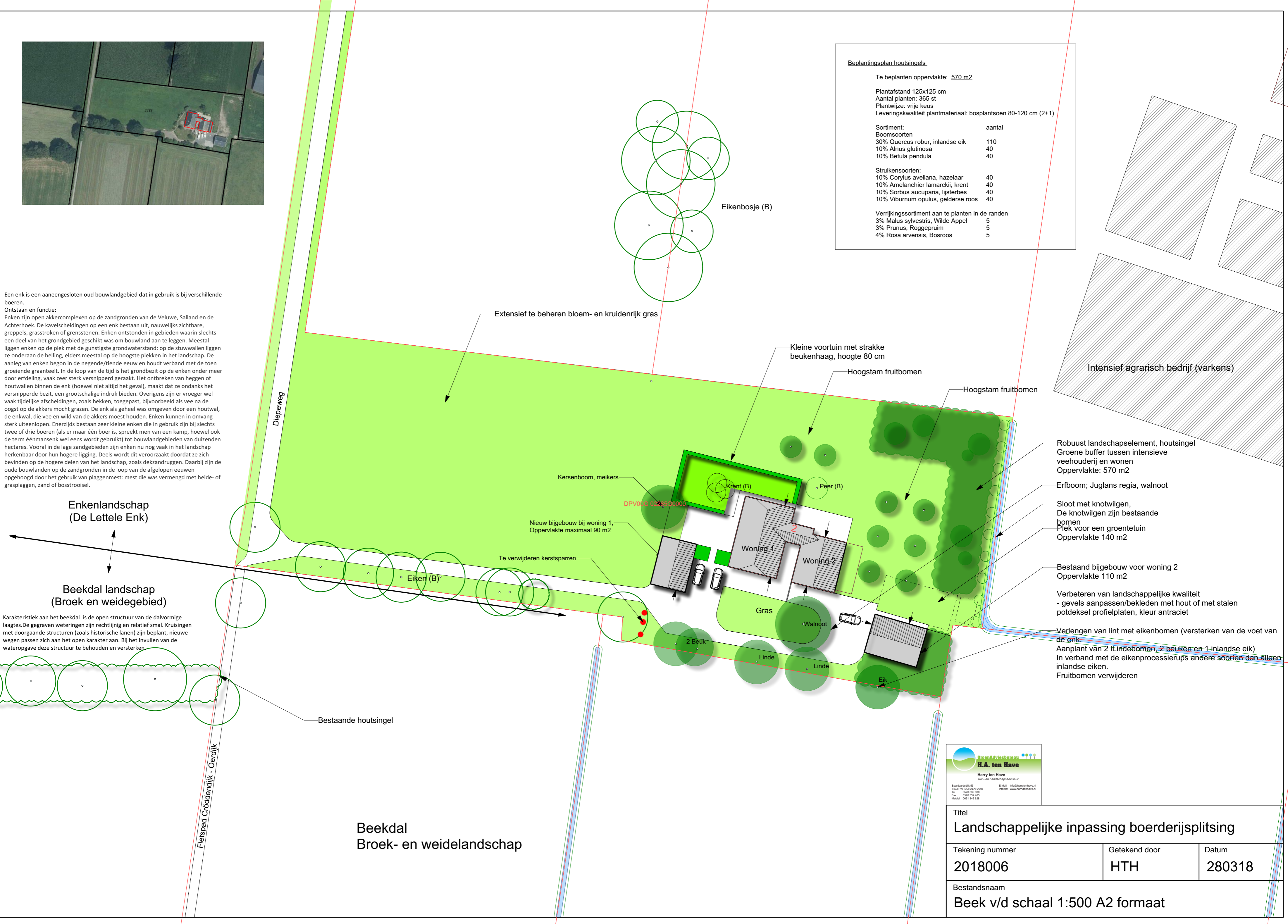
Karakteristiek aan het beekdal is de open structuur van de dalvormige laagtes. De gegraven wateringen zijn rechtlijnig en relatief smal. Kruisingen met doorgaande structuren (zoals historische lanen) zijn gepland, nieuwe wegen passen zich aan het open karakter aan. Bij het invullen van de wateropgave deze structuur te behouden en versterken

**Beplantingsplan houtsingels**

Te beplanten oppervlakte: 570 m<sup>2</sup>

Plantafstand 125x125 cm  
 Aantal planten: 365 st  
 Plantwijze: vrije keus  
 Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Sortiment:	aantal
<b>Boomsoorten:</b>	
30% Quercus robur, inlandse eik	110
10% Alnus glutinosa	40
10% Betula pendula	40
<b>Struikensoorten:</b>	
10% Corylus avellana, hazelaar	40
10% Amelanchier lamarckii, krent	40
10% Sorbus aucuparia, lijsterbes	40
10% Viburnum opulus, gelderse roos	40
<b>Verrijksortiment aan te planten in de randen</b>	
3% Malus sylvestris, Wilde Appel	5
3% Prunus, Roggepruim	5
4% Rosa arvensis, Bosroos	5



Beekdal  
Broek- en weidelandschap

**GreenAdviesbureau**  
**H.A. ten Have**  
 Landschapsarchitectuur

Harry ten Have  
 Titus van Landingschapsarchitectuur

Spaarwijkstraat 53  
 7233 PW Boshuizen  
 Tel: 0870 532 000  
 Fax: 0870 532 005  
 Mobiel: 0651 346 628

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

Titel		
Landschappelijke inpassing boerderijsplitsing		
Tekening nummer	Getekend door	Datum
2018006	HTH	280318
Bestandsnaam		
Beek v/d schaal 1:500 A2 formaat		

## Toelichting landschapsplan Diepeweg 2 Lettele (Bijlage: ontwerpplan landschappelijke inpassing boerderijsplitsing)

In het kader van splitsing van een karakteristieke boerderij aan de Diepeweg 2 te Lettele is een landschapsplan gemaakt. Het betreft perceel kadastraal, Diepenveen perceelsnummer 2285 Sectie G.

### Landschap

Het erf ligt aan de voet van het enkencomplex "De Lettele Enk". Aan de zuidzijde van het erf gaat het landschap over in een broek- en weide landschap met kenmerkende slotenstructuur en 'nat' weide gebied.

Op geringe afstand van het erf bevindt zich aan de noordzijde een groot intensief agrarisch bedrijf. (varkenshouderij)



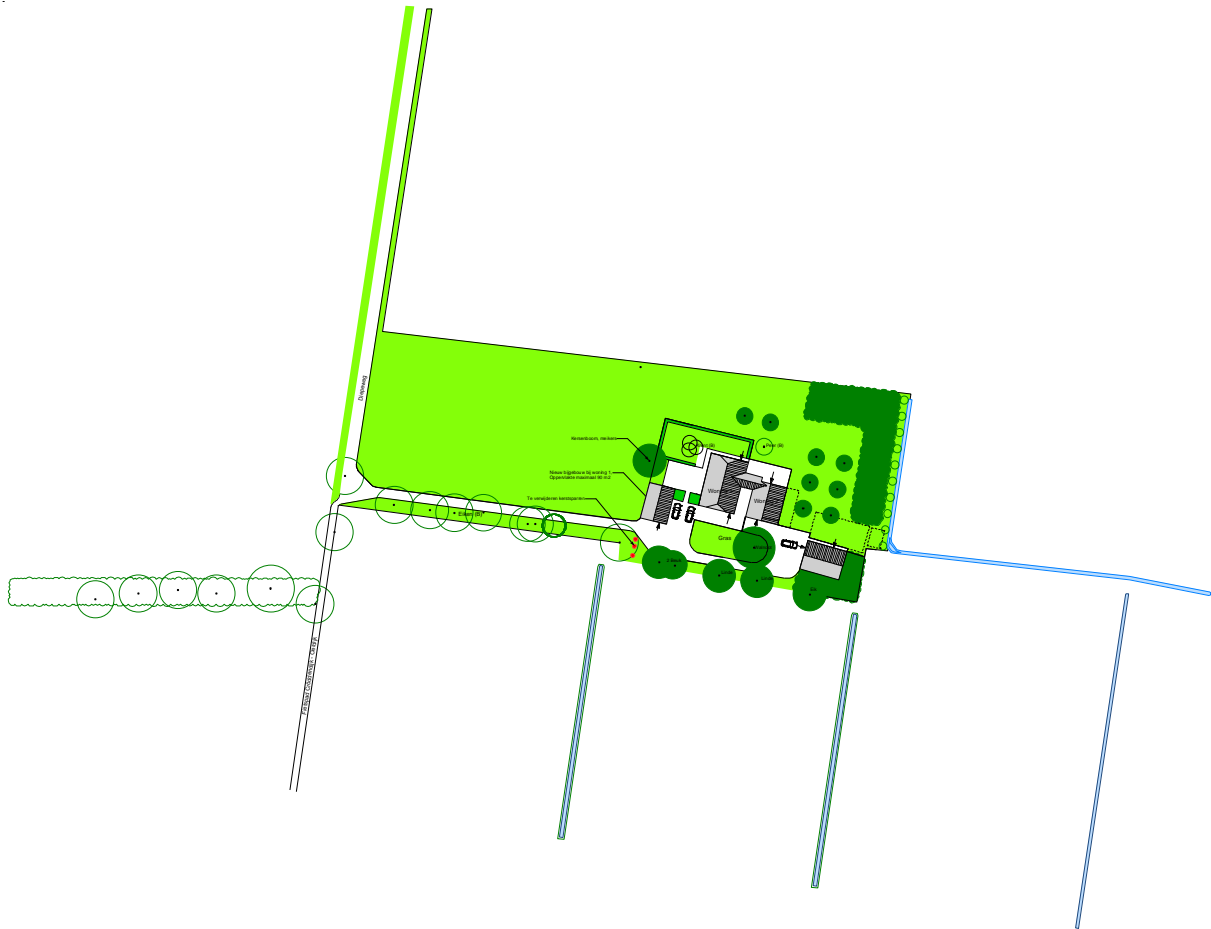
*Topografische situatie rond 1900*



*Luchtfoto huidige situatie van het erf*

Aan de zuidzijde ligt een beekdal, een broek- en weide gebied met kenmerkende kavelgrensslootjes die water afvoeren naar de beek. Het maaiveld ligt op ongeveer 7.1 +NAP. Aan de noordzijde ligt het omvangrijk essencomplex "De Lettele Enk". Kenmerkend zijn de bol liggende akkers en het open landschap. Aan de voet ligt het erf Diepeweg 2. Aan de voet van het essencomplex stonden vele houtwallen en kavelgrens beplanting met eikenbomen. In de huidige situatie is deze inrichting nog steeds goed herkenbaar.

## Nieuwe situatie



### Voorzijde

De voorzijde van de boerderij heeft een kleine formele tuin. De afmeting is passend bij de maat van de boerderij. De tuin wordt begrenst met een beukenhaag, de hoogte van de haag is 80 centimeter. Eveneens wordt aan de voorzijde een kleine boomgaard met hoogstam fruitbomen toegevoegd.

### Achterzijde (het erf)

De zuidzijde is informeel ingericht. Hier staan twee schuren/bijgebouwen. Tussen de schuren op het erf is voldoende ruimte voor parkeren van auto's. De schuur aan de oostzijde is bestaand en aan de westzijde wordt een schuur met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> toegevoegd. Langs de toegangsweg staan oude eikebomen. Deze beplantingslint wordt met nieuwe aanplant van bomen verlengd tot aan de bestaande schuur. Op het erf wordt een erfboom, een notenboom, toegevoegd.



*Referentie beeld nieuwe schuur*

### Weiland

Bij het erf ligt ongeveer 6000 m<sup>2</sup> weiland. Deze wordt door extensief beheer omgevormd naar een bloemen- en kruidenrijk gras land. Dit weiland wordt een- of twee maal per jaar gehooid.

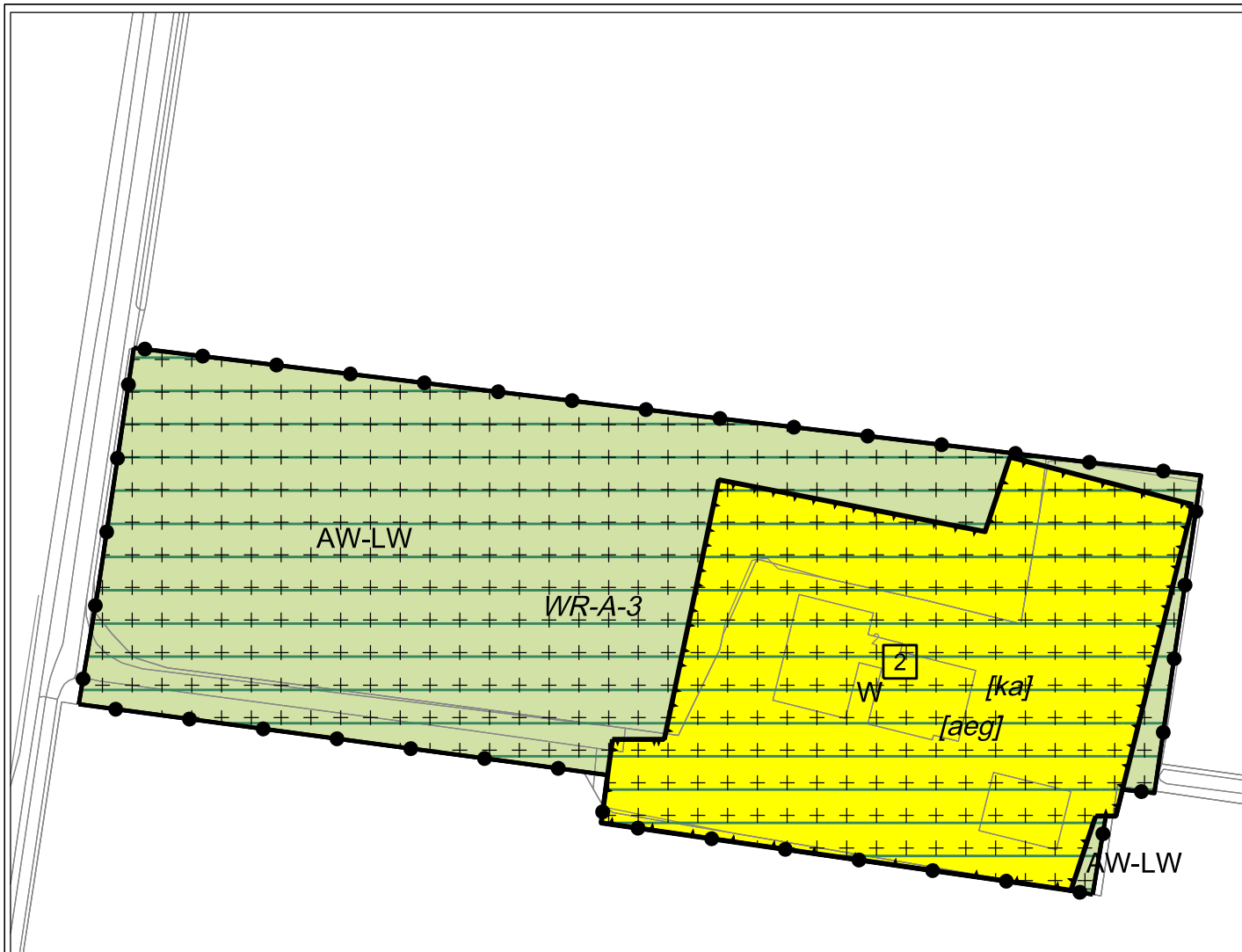
### Toevoeging van een houtsingel (bosje)

Aan de noordzijde ligt een groot intensief varkenshouderij bedrijf. Om deze aan het zicht te onttrekken wordt een robuust landschappelijk element toegevoegd. Op de kavelgrens wordt een infiltratie slootje toegevoegd. Knotwilgen zijn bestaande bomen. De oppervlakte van het bosje is 570 m<sup>2</sup>. Naast het visuele, ecologische en landschappelijke aspecten levert deze beplanting een bijdrage aan het verminderen van geur en fijnstof.

*Bron: rapport: invloed van een landschapselement (windsingel) op de verspreiding van ammoniak uit een Varkenshouderij, C.J van Dijk, Th.A. Dueck, G.W.W. Wamelink & J. Mosquera, WUR Wageningen*

De hoofdhoutsoort, voor de aanleg, is de inlandse eik. Naast deze boomsoort worden elsen en berken geplant. De els en berk groeien snel en geeft snel aankleding van het erf. Door beheer (dunning) worden in de komende 20 jaar de elsen afgezet. Er worden vijf soorten inheemse struiken aangeplant voor de (struiklaag) onderbegroeiing. Ter verrijking worden 3 soorten toegepast voor extra voedsel voor fauna. Ten behoeve van de verbetering van de bijenstand wordt een bloemenmengsel in de randen van de bosjes gezaaid. Het eindbeeld is gericht op een Sallandse houtsingel met hoofdhoutsoort eiken. Enkele , 7 - 10 stuks, eiken in de singel mogen uitgroeien tot solitaire bomen.





**Plangebied**

Plangebiedgrens

**Bestemmingen**

AW-LW Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

W Wonen

**Dubbelbestemmingen**

WR-A-3 Waarde - Archeologie - 3

**Gebiedsaanduidingen**

reconstructiewetzone - verwevingsgebied

**Bouwvlak**

bouwvlak

**Bouwaanduidingen**

[aeg] aaneengebouwd

[ka] karakteristiek

**Maatvoeringaanduidingen**

maatvoeringsvlak

E maximum aantal wooneenheden

**Ondergrond**

BGT 29-06-2018

opdrachtgever:  
PROJECTEN, REALISATIE EN ONTWIKKELING

wijzigingsplan:  
Lettelervoetpad 2

Analoge verbeelding

schaal: 1:1000	afm.: A4
status: ontwerp	get.: R.M.
datum: 29-06-2018	opdr.: S.K.
projectnummer: E1.111.111	blad: 1 van 1
plan idn: NL.IMRO.0150.W034-OW01	



Stadhuis  
Grote Kerkhof 1  
7411 KT Deventer  
tel. (0570) 693911  
fax (0570) 693429  
e-mail: gemeente@deventer.nl

- Ontwerp -

**Besluit van Burgemeester en Wethouders:  
vaststelling wijzigingsplan 'Spanjaardsdijk 58'**

Gelet op de onderbouwing in het wijzigingsplan Spanjaardsdijk 58 en de bij dit besluit gegeven nadere motivering, wordt besloten:

1. Het wijzigingsplan "Lettelervoetpad 2" ongewijzigd vast te stellen
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. deze besluiten openbaar te maken.

Aldus besloten in de vergadering van [xxxxxx], nota nummer: [xxxxxx]

Burgemeester en wethouders van Deventer,

de secretaris,  
M. Kossen

de waarnemend burgemeester,  
R. König

Ontwerp

## Motivering

### Inleiding

De eigenaren van de woning aan Lettelervoetpad 2 hebben de wens om in de bestaande karakteristieke woonboerderij twee wooneenheden mogelijk te maken. Op dit moment is er op het perceel slechts één woning toegestaan.

Deze ontwikkelingen is mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening".

Op 26 juni is de aanvraag tot het wijzigen van het bestemmingsplan ontvangen.

### Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van twee wooneenheden in de bestaande karakteristieke woonboerderij.

### Kader

Bestemmingsplan Buitengebied, 1e herziening (2017).

Dit wijzigingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.W027-OW01.GML met bijbehorende bestanden.

Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT van 29 juni 2018.

### Argumenten voor en tegen

#### *1. wijzigingsplan vaststellen*

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ook zijn er geen ambtshalve wijzigingen nodig. Het wijzigingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden.

De huidige bestemming op het perceel Lettelervoetpad is 'Wonen'. Er is echter maar één woning toegestaan. De wens is om de deel van de boerderij een tweede woning te realiseren.

Het hoofdgebouw op het perceel is in het bestemmingsplan Buitengebied aangewezen als 'karakteristiek'. Karakteristieke panden kunnen, onder bepaalde voorwaarden, gesplitst worden in twee woningen. Het onderhavig plan voldoet aan alle voorwaarden.

Bij het veranderen van de deel tot woning zullen er uitwendig slechts ondergeschikte wijzigingen aan het pand uitgevoerd worden. De karakteristieke waarden van het pand blijven hiermee behouden.

Er wordt daarbij ook geïnvesteerd in het versterken van het landschap. Er is een landschapsplan opgesteld waarin enkele landschappelijke inpassingsmaatregelen zijn opgenomen. Het uitvoeren van deze maatregelen zijn in het wijzigingsplan opgenomen met een voorwaardelijke verplichting.

#### *2. geen exploitatieplan vaststellen*

Het toevoegen van een woning in bestaande bebouwing valt niet onder een van de categorieën waarvoor de gemeente kosten kan verhalen.

De enige te verhalen kosten zijn de kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan. Deze kosten worden verhaald via de leges. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

### Extern draagvlak (partners)

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode **geen** wel/zienswijzen ontvangen.

### Financiële consequenties

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

### Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van het wijzigingsplan door het college wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Na publicatie is het gedurende 6 weken mogelijk beroep in te stellen.