

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

vaststelling wijzigingsplan-Jonkmansweg-3-5

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-001473	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	11-09-2018
Datum	03-09-2018	<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	11-09-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Wethouder	03-09-2018	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	06-09-2018
Regiemanager	03-09-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	04-09-2018
Programmamanager	03-09-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-09-12

Bijlagen

B & W d.d.: 11-09-2018

Besloten wordt:

- Het wijzigingsplan "Jonkmansweg 3-5" vast te stellen. Dit wijzigingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.W018-VG01.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 24 mei 2018;
- 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;
- 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

## ADVIESRADEN:

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

Nee

## Toelichting

### Inleiding

De planontwikkeling wordt gevormd door het erf van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Jonkmansweg 3-5 in Lettele. Het erf wordt doorsneden door de gemeentegrens tussen Deventer en Raalte. Eind 2010 is de Rood voor Rood overeenkomst gesloten tussen de eigenaar en de beide gemeenten. Dit contract is in 2016 overgenomen door de nieuwe eigenaren. De ontwikkeling omvat de sloop van 1900 m<sup>2</sup> landschapsontsierende schuren op het erf. Middels Rood voor Rood komen hiervoor twee compensatie kavels terug. In de karakteristieke boerderij komen in totaal drie woningen. Twee bestaande woningen en één nieuwe woning in de oude deel.

Op het Deventer grondgebied past de ontwikkeling binnen de wijzigingsbevoegdheid die het bestemmingsplan Buitengebied mogelijk maakt. De bestemming wijzigt van 'agrarisch' naar 'wonen' en in het karakteristieke deel van de bestaande boerderij wordt de derde woning toegevoegd.

Op het Raalter grondgebied worden de stallen gesloopt en twee woningen voor teruggebouwd. Voor deze ontwikkeling wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt door de gemeente Raalte. Deze plannen zijn tegelijk in procedure gegaan. De plannen hebben van 14 juni 2018 tot en met 25 juni 2018 ter inzage gelegen. Voor beide plannen zijn geen zienswijze ingediend.

### Beoogd resultaat

Het wijzigingsplan legt de juridisch-planologische basis voor de functieverandering van het perceel Jonkmansweg 3-5 in Lettele van agrarisch bedrijf naar wonen vast.

Hiermee wordt de gewenste flexibiliteit met betrekking tot functiemenging in het buitengebied bereikt. Ook het buitengebied krijgt een impuls doordat er landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en er een karakteristieke boerderij hersteld en behouden blijft. Het erf wordt opnieuw ingericht met streekeigen landschappelijke beplanting.

### Kader

- Wet Ruimtelijke ordening
- Algemene wet bestuursrecht
- bestemmingsplan Buitengebied
- Rood voor Rood regeling en contractovername op 10-10-2016
- Het college besluit over het ontwerp op 5-6-2018

### Argumenten voor en tegen

#### Beslispunt 1

Het wijzigingsplan vast te stellen en hiermee de bestemming te wijzigen van 'agrarisch' naar 'wonen'. Ook wordt hiermee geregeld dat in het deel van de bestaande boerderij een woning gerealiseerd kan worden. 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 erf wordt opnieuw ingericht met streekeigen landschappelijke beplanting. Er zijn geen factoren, zoals milieubeperkingen, die zich tegen de functieverandering verzetten. Hiermee voldoet het initiatief aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

#### Beslispunt 2; geen exploitatieplan vast te stellen

De Wro verplicht tot het verhaal van de kosten van de planwijziging (afdeling 6.4 Wro). Kostenverhaal kan door een exploitatieplan vast te stellen en ook door een anterieure overeenkomst aan te gaan. Met de aanvrager is

hiervoor een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierdoor is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Beslispunt 3; nota en het besluit openbaar maken

Het besluit en de nota openbaar te maken. Dit conform de Algemene Wet Bestuursrecht.

**Extern draagvlak (partners)**

Er zijn gedurende de periode van ter inzage legging geen zienswijze tegen het plan ingediend.

**Financiële consequenties**

De Wro verplicht tot het verhaal van de kosten van de planwijziging (afdeling 6.4 Wro). Kostenverhaal kan door een exploitatieplan vast te stellen en ook door een anterieure overeenkomst aan te gaan. Met de aanvrager is hiervoor een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierdoor is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

**Aanpak/uitvoering**

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

Nota nr. : 2018-001473

Deventer, 20 september 2018

Burgemeester en wethouders van Deventer,

## **BESLUITEN**

1. Het wijzigingsplan "Jonkmansweg 3-5" vast te stellen. Dit wijzigingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.W018-VG01.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 24 mei 2018;
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.

Aldus besloten in de vergadering van 11 september 2018

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



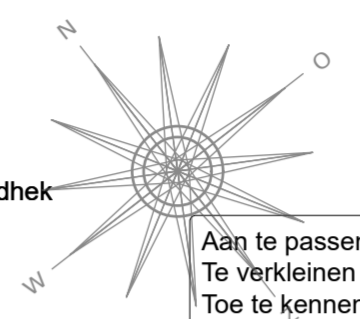
M.A. Kossen



R.C. König

**Nieuwe woningen**  
 In kader van de regeling mogen er twee nieuwe woningen worden gebouwd.  
 De woning zijn gesitueerd aan het centrale erf. De inhoud van de woning is maximaal 750 m<sup>3</sup>. Bij beide woningen mogen maximaal 100 m<sup>2</sup> bijgebouwen worden gebouwd. Om de woningen een bijpassende volume geven is het wenselijk dat de bijgebouwen een geheel vormen met de woningen.  
 De nokhoogte van de woningen is lager dan de boerderij. De nokhoogte van de boerderij is 7,5 m.  
 De beeldkwaliteit van de woningen is als bijlage bijgevoegd.  
 Bij de woningen is de na vrije keuze in richten tuin aan  
 Op de kavelhoekpunten zijn eikenbomen gesitueerd.

**Verbindingszone**  
 Ter versterking van de ecologische verbinding tussen twee bospercelen wordt langs de berm/kavelgrens sloot 13 Inlandse eiken (*Quercus robur* maat 12-14) geplant. De eiken worden verstrooid geplant.



**Aan te passen bijgebouw.**  
 Te verkleinen tot 2 x 100 m<sup>2</sup>.  
 Toe te kennen als bijgebouw behorend tot de Deel en/of woning 1 en/of woning 2.

**Bijgebouw bij VAB woning**  
 Bestaande schuur is het bijgebouw voor de VAB woning in de stal. Bestaande schuur wordt bekleed met houten delen en voorzien van bijbehorende kap.

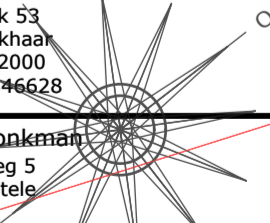
**Transformatie boerderij**  
 Alle landschapsontsierende schuren worden afgebroken. De bestaande boerderij heeft een inhoud van 1850 m<sup>3</sup>, en gesplitst in twee wooneenheden. De karakteristiek stal van de boerderij wordt in kader van de regeling hersteld. Dit vrij komende agrarische bedrijf gebouw (VAB) wordt in kader van de VAB regeling getransformeerd tot een woning. De boerderij heeft hierna drie wooneenheden.

**Nieuwe schuur**  
 Op deze plek staat een schuur. Deze schuur wordt vergroot. De oppervlakte is 151 m<sup>2</sup>. Deze schuur is het bijgebouw voor de voorste wooneenheid. Het gebouw is nodig voor stalling van gereedschappen en machine voor beheer en onderhoud van de weilanden behorend bij de boerderij. Tevens is de schuur nodig voor stalruimte voor hobbyvee. De verschijningsvorm van de schuur is bijgevoegd als bijlage.

- Oppervlakten te slopen gebouwen, silo's en een kelder**
- Schuren:
1. Schuur 46 m<sup>2</sup>
  2. Schuur 86 m<sup>2</sup>
  3. Schuur 182 m<sup>2</sup>
  4. Schuur 35 m<sup>2</sup>
  5. Geitenschuur 230 m<sup>2</sup>
  6. Geitenschuur 524 m<sup>2</sup>
  7. Geitenschuur 882 m<sup>2</sup>
  8. Kippenschuur 42 m<sup>2</sup>

**Boomgaard**  
 Bestaande boomgaard met oude en jonge hoogstam fruitbomen, oppervlakte ca. 2650 m<sup>2</sup>.  
 Maatregelen in kader van de regeling:  
 - Aanplant van 5 nieuwe hoogstam fruitbomen op open plekken  
 - Verwijderen van (niet streekeigen) sierbeplanting bij de schuur  
 - Nieuwe aanplant en de bestaande bomen uitrasteren indien de boomgaard wordt begraasd door vee  
 Oppervlakte bedrijfsverharding (BKK) ca. 2500 m<sup>2</sup>

**Ontsluiting van het erf**  
 De huidige inrit blijft gehandhaafd. Het wegtracé wordt verlegd. De nieuwe situatie is de plek waarop oorspronkelijk het erf werd ontsloten. Aan een zijde van de toegangsweg wordt een nieuwe inzaksloot gegraven voor het laten retenderen van hemelwater afkomstig van het erf. Deze erfontsluiting is voor de bewoners, 3 wooneenheden, van de boerderij

Bureau: Groenadviesbureau H.A. ten Have Spanjaardsdijk 53 7433 PW Schilkaark Tel: 0570-532000 Mobiel: 06-51346628			
Opdrachtgever: Dhr. en mw. Jonkman Jonkmansweg 5 7434 SH Lettele			
Projecttitel: Erftransformatie in kader van de Rood voor Rood regeling			
Tijdscheiding: Opdracht: Erftransformatieplan		Fase: Schetsontwerp	
Onderwerp: Nieuwe situatie		Projectcode: Datum: 2007	
2 25-6-10 Plaanpassing op basis van toetsing gemeente Deventer		Schaal: 1:500 A2 formaat	
1 25-5-10 Planwijziging op basis van kaderstelling gemeente Deventer		Datum: 2009	

**Jonkmansweg 3-5**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Ruimtelijke onderbouwing</b>	<b>13</b>
3.1	Beleidskaders	13
3.2	Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit	18
3.3	Cultuurhistorie en monumenten	20
3.4	Archeologie	21
3.5	Milieu-aspecten	24
3.6	Leidingen en kabels	28
3.7	Waterhuishouding	28
3.8	Mobiliteit	28
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>31</b>
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>		<b>37</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Archeologie</b>	<b>39</b>
<b>Planregels</b>		<b>51</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>53</b>
Artikel 1	Begrippen	53
Artikel 2	Wijze van meten	61
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>63</b>
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	63
Artikel 4	Wonen	66
Artikel 5	Waarde - Archeologie - 2	70
Artikel 6	Waarde - Archeologie - 3	73
Artikel 7	Waarde - Archeologie - 4	76
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>79</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	79
Artikel 9	Algemene bouwregels	80
Artikel 10	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	82
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	83

Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	84
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	85
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	86
Artikel 15	Overige regels	87
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>89</b>
Artikel 16	Overgangsregels	89
Artikel 17	Slotregel	90
<b>Bijlagen bij regels</b>		<b>91</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Erf inrichtingsplan</b>	<b>91</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis</b>	<b>93</b>





# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### Algemeen

Bij de gemeente Deventer is een aanvraag om wijziging van het bestemmingsplan ontvangen. De aanvraag betreft:

- het omzetten van een agrarische bestemming in een woonbestemming voor drie wooneenheden;

Bijzonderheid is, dat de locatie geografisch is gelegen binnen zowel de gemeente Deventer als de gemeente Raalte. Dit onderhavig wijzigingsplan ziet toe op uitsluitend het plan deel dat is gelegen binnen de gemeente Deventer. In de volgende figuur is de ligging van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1 Globale ligging plangebied 'Buitengebied Deventer, wijzigingsplan Jonkmansweg

### Plangebied

Het perceel Jonkmansweg 3-5 ligt op de T-splitsing Jonkmansweg/Putmansweg en de Hollinksweg ten noorden van het dorp Lettele, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie C, nummer 02936.

### Planologisch regime

Voor bovengenoemd perceel geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' (vastgesteld 2016-03-09). Het beoogde plan is in strijd met dit bestemmingsplan. Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' 'Bouwaanduiding karakteristiek'.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' geeft het college van burgemeester en

wethouders de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in de mogelijkheid vervolg functies toe staan, indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf. Het voorliggende initiatief voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, waardoor medewerking aan dit initiatief mogelijk is.

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt de realisatie van een woonbestemming voor de twee reeds bestaande bedrijfswoningen gerealiseerd. Ook wordt er één woning in een karakteristiek pand toegevoegd.

### ***Leeswijzer***

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

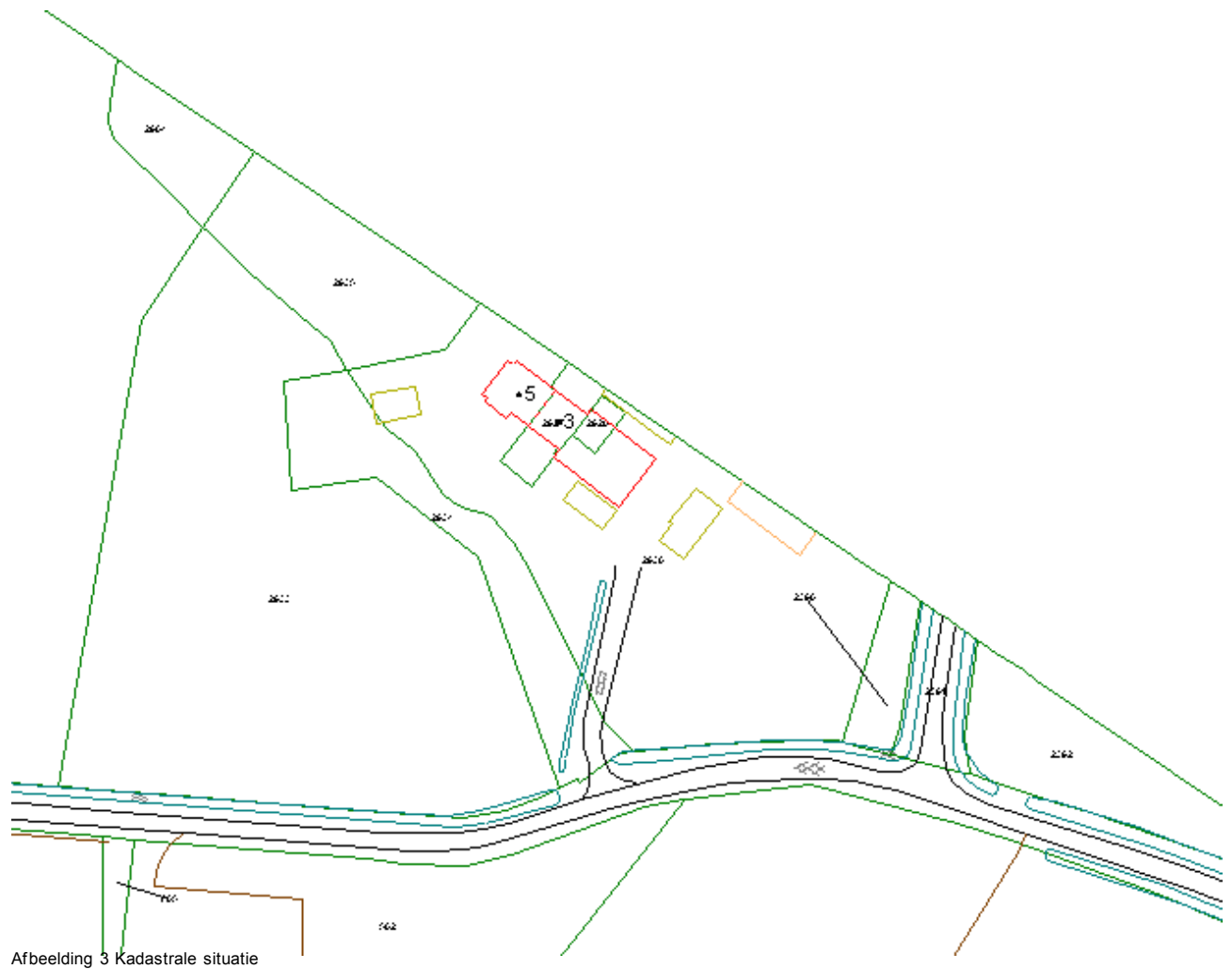
## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### *Huidige huidige- en toekomstige situatie*

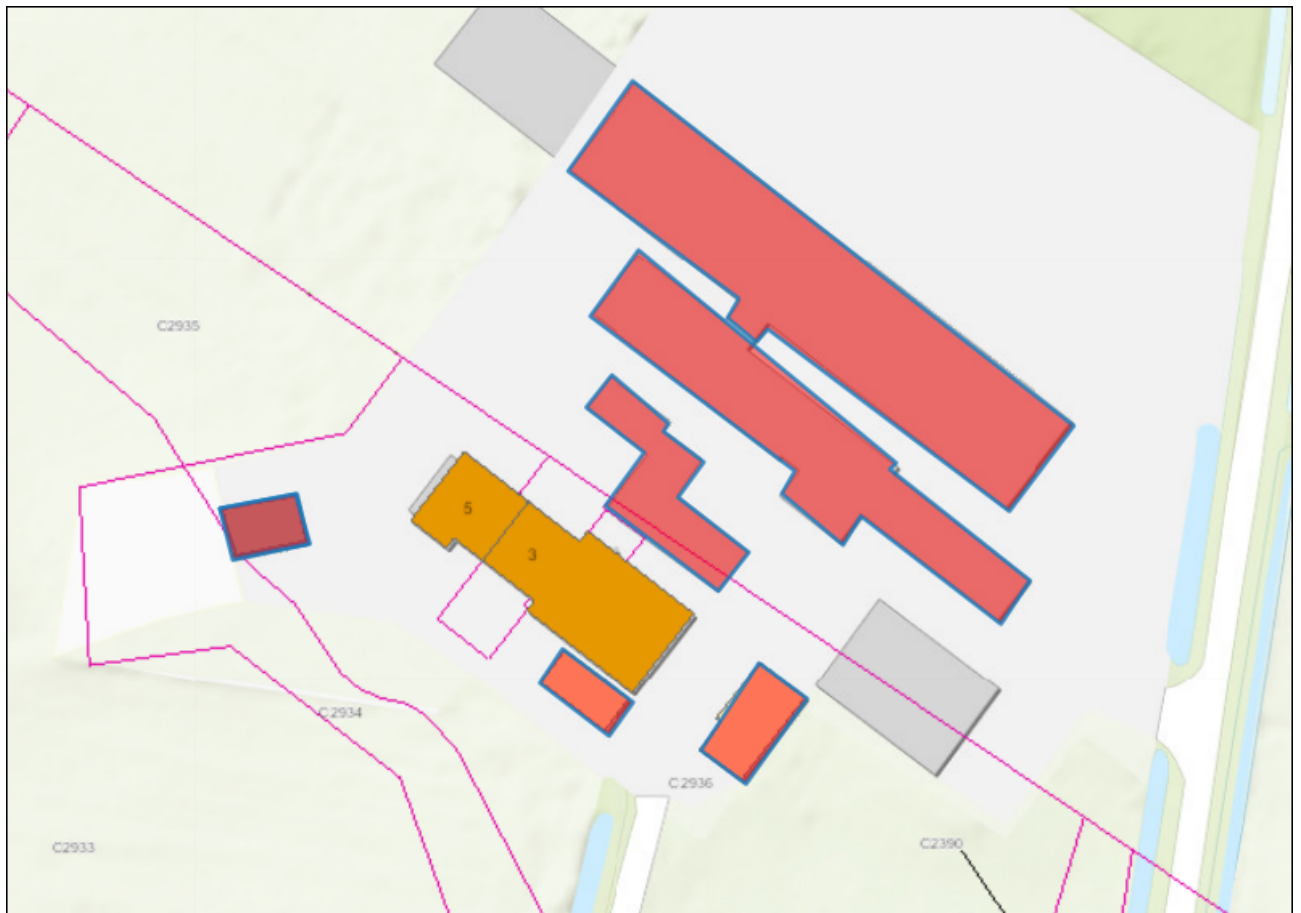
De planontwikkeling wordt gevormd door het erf van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Jonkmansweg 3-5 in Lettele. Het erf wordt doorsneden door de gemeentegrens tussen Deventer en Raalte. Eind 2010 is de Rood voor Rood overeenkomst gesloten tussen de eigenaar en de beide gemeenten. Dit contract is in 2016 overgenomen door de nieuwe eigenaren. De ontwikkeling omvat de sloop van 1900 m<sup>2</sup> landschapsontsierende schuren op het erf. Middels Rood voor Rood komen hiervoor twee compensatie kavels terug. In de karakteristieke boerderij komen in totaal drie woningen. Twee bestaande woningen en één nieuwe woning. Daarnaast blijft er 1 bijgebouw staan en die wordt opgedeeld in 2 schuren van elk 100m<sup>2</sup> voor gebruik van de nieuw te realiseren woningen op Raalter grondgebied. Deze schuur ligt midden op de gemeentegrens Ten zuidwesten van de woning met huisnummer 5 wordt een nieuwe schuur gebouwd van 151 m<sup>2</sup>. Het nieuw te bouwen bijgebouw is goed te zien op het inrichtingsplan Bijlage 1 van de planregels.



Afbeelding 2 Oblique foto



De twee compensatie kavels komen op het grondgebied van de gemeente Raalte. Dit wordt verankerd in een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. De extra woning in de karakteristieke boerderij wordt in dit wijzigingsplan opgenomen. Het landschapsplan wordt in beide plannen vastgelegd. Beide plannen zullen tegelijkertijd in procedure worden gebracht.



Afbeelding 4 Rode gebouwen worden gesloopt.

In het rood aangegeven op figuur 4 welke bebouwing gesloopt gaat worden. De bebouwing wordt aangemerkt als landschap ontsierende bebouwing.





## Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

### *Inleiding*

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

### **3.1 Beleidskaders**

#### **3.1.1 Rijksbeleid**

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

#### **3.1.2 Provinciaal beleid**

De beleidsrichtlijnen uit de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' en daarmee ook in de 1e herziening. In beide bestemmingsplannen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt karakteristieke panden te splitsen in meerdere wooneenheden, indien dat bijdraagt aan het behoud en de versterking van de karakteristieke uitstraling van het betreffende pand.

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

##### **3.1.2.1 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.

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatie schema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. Het uitvoeringsinstrument dat aan de Omgevingsvisie is gekoppeld is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 van de provincie. In deze verordening is juridisch vastgelegd dat bij bestemmingsplannen ingegaan moet worden op de verschillende lagen zoals deze zijn vastgelegd in de catalogus gebiedskenmerken, waarbij wordt onderbouwd dat de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Een bespreking

van het Uitvoeringsmodel en de beleidskeuze van de provincie komt aan de orde in de volgende paragraaf (Omgevingsverordening Overijssel).

Het erf van de Jonkmansweg 3-5 en de oude boerderij met deel aangemerkt als 'karakteristiek'. In paragraaf Cultuurhistorie en monumenten wordt hier nader op ingegaan.

### 3.1.2.2 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.

Bovenstaande aspecten worden hieronder verder besproken.

#### *Principe van concentratie*

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe woningen maar in wijziging van de bestemming van bestaande gebouwen zodat bewoning mogelijk wordt en binnen die bestaande bebouwing een extra woning kan worden gerealiseerd. 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. Als gevolg van de bestemmingswijziging nemen de bouwmogelijkheden zelfs af, doordat de mogelijkheid om agrarische bedrijfsgebouwen te bouwen verdwijnt.

#### *Toekomstbestendigheid*

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in het gebruiken van bestaande bebouwing voor een nieuwe functie. Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd anders dan die voor bijgebouwen. Er is geen sprake van extra ruimtebeslag. Het plan is daarmee toekomstbestendig zoals bedoeld in de Omgevingsverordening.

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

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar de ontwikkeling past en hoe de ontwikkeling uitgevoerd kan worden. De volgende niveaus komen aan de orde: 1. Generieke beleidskeuzes (of); 2. Ontwikkelingsperspectieven (waar); 3. Gebiedskenners (hoe).

Het Uitvoeringsmodel is van toepassing op (meer grootschalige) nieuwe ontwikkelingen, waarbij nog sturing kan worden gegeven aan waar en hoe die ontwikkeling plaatsvindt. In het voorliggende wijzigingsplan is sprake van een nieuwe ontwikkeling in die zin, dat er een nieuwe bestemming wordt toegekend aan een al bestaand perceel met bestaande bebouwing. De locatie staat dus al vast, net als de bebouwing. De 'waar'-vraag en de 'hoe-vraag' uit het uitvoeringsmodel zijn daarmee al beantwoord. Alleen de 'of'-vraag, vertaald naar een toets aan generieke beleidskeuzes, is aan de orde.

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, het Rijk, de provincie en de gemeente zelf. Deze keuzes kunnen bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn of niet. Op provinciaal niveau betreft dit:

- integraliteit
- toekomstbestendigheid
- concentratiebeleid
- (boven)regionale afstemming
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Het initiatief is integraal beoordeeld, zie hierover de bespreking van de randvoorwaarden in hoofdstuk .

In dit voorliggende plan is sprake van een bestemmingswijziging op één specifiek perceel. Daarmee is sprake van benutting van bestaande bebouwing, voordat overgegaan wordt tot nieuwbouw. Daarmee wordt voldaan aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid. Afstemming heeft plaatsgevonden omtrent het aantal nog te realiseren woningen binnen de gemeente Deventer; er is nog ruimte beschikbaar in de woningcontingenten. Het concentratiebeleid is niet van toepassing op deze kleinschalige ontwikkeling.

Verder zijn er voor dit wijzigingsplan evenmin belemmeringen vanuit generiek beleid van provincie, Rijk of de gemeente zelf.

### *Conclusie*

Het plan voldoet aan de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

## **3.1.3 Gemeentelijk beleid**

### *3.1.3.1 Structuurplan 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 wijzigen van de bestemming van het perceel Lobbertsweg 1 van Agrarisch naar Wonen past in dit beleid. Het wijzigingsplan is dan ook niet in strijd met het Structuurplan Deventer 2025.

### 3.1.3.2 *Ontwikkelingskader Wonen 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 plan voldoet dan ook aan het Ontwikkelingskader

### 3.1.3.3 *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:

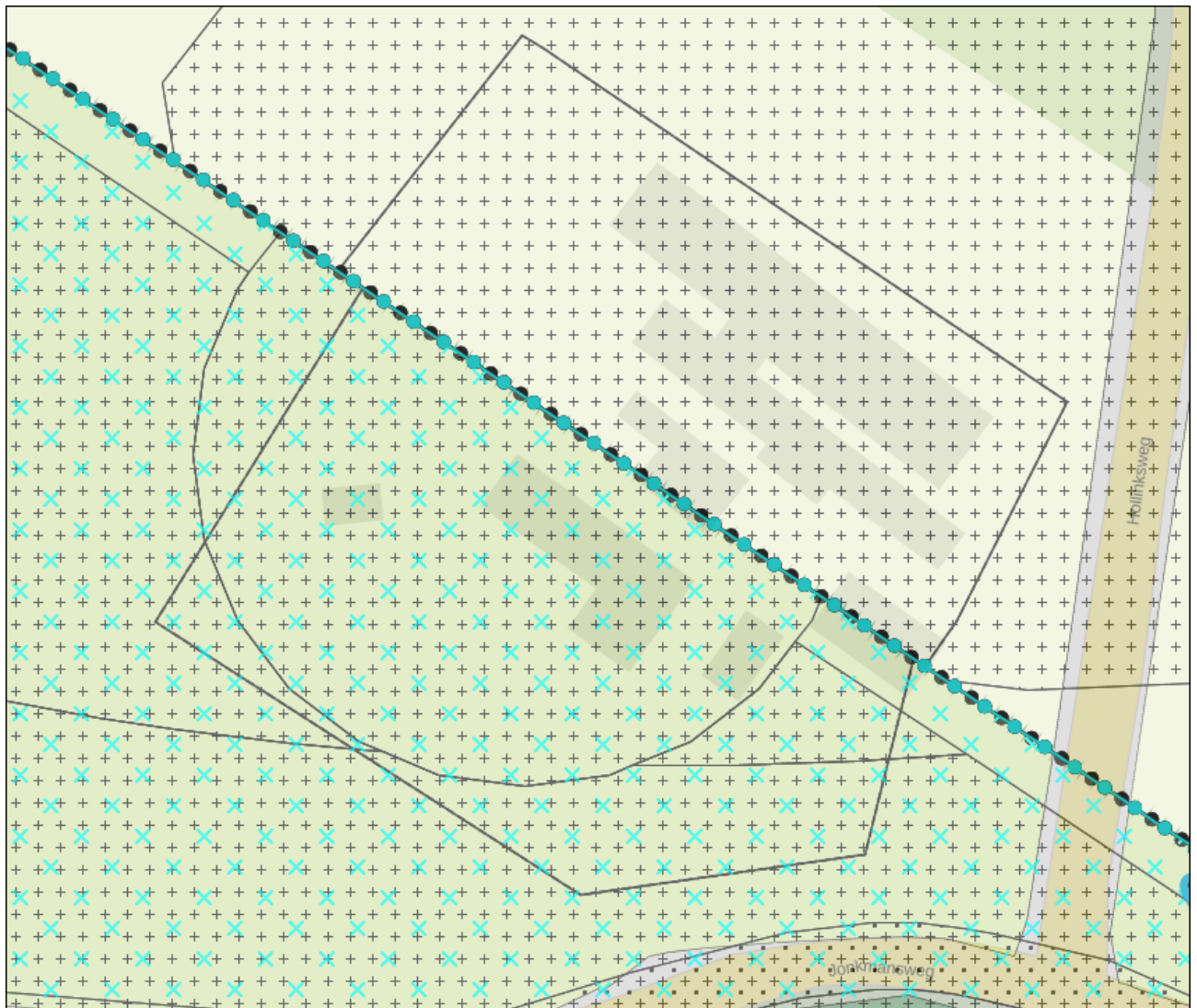
- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er 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.

### 3.1.3.4 *Bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'*

Bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' en 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'



Afbeelding 5 planologische kaart huidige situatie

### *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 Jonkmansweg 3-5 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:

1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van extra woningen in monumenten en karakteristieke panden die hoofdebouwen zijn.
2. 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.

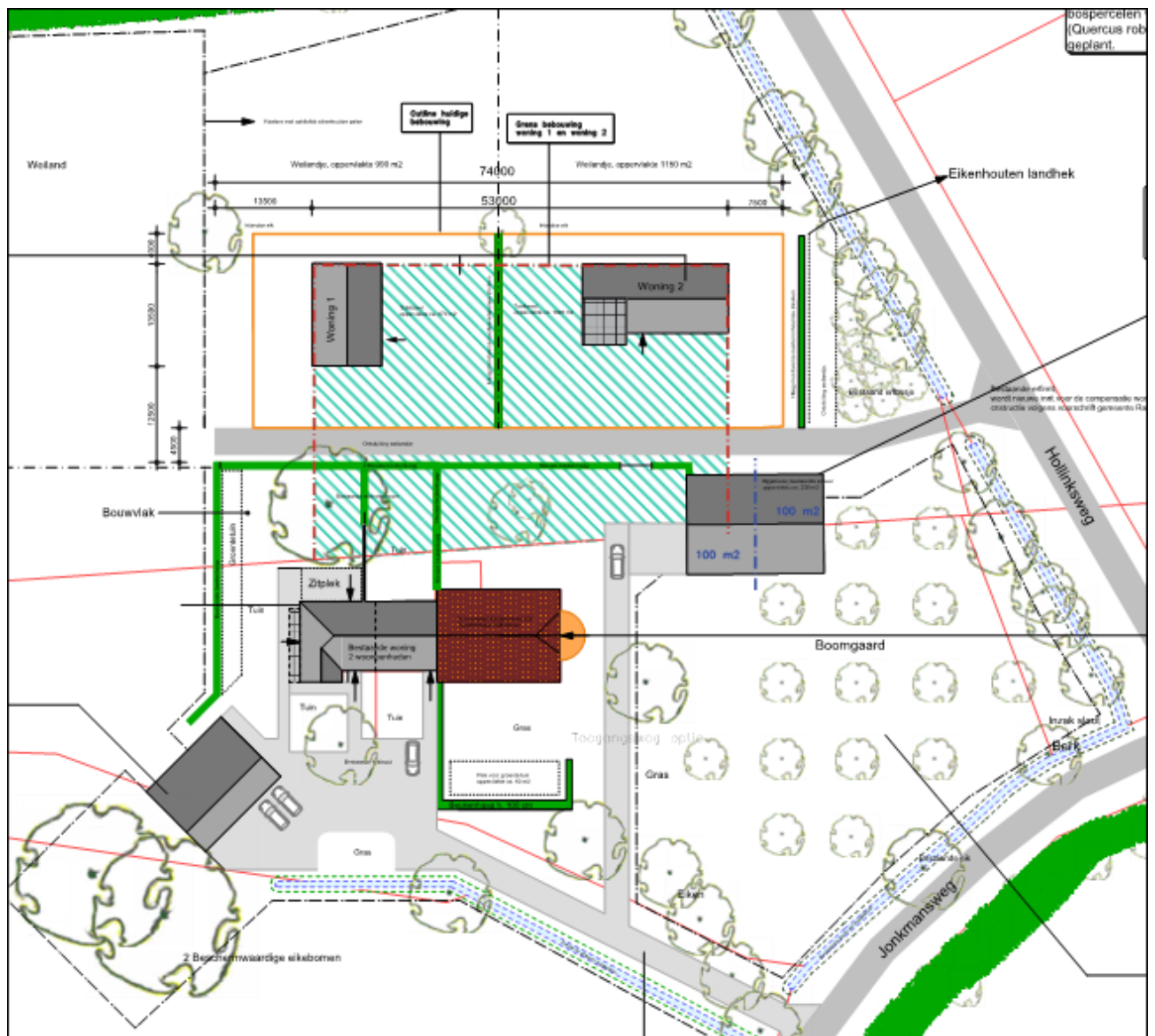
Het voorliggende wijzigingsplan, dat voorziet in de mogelijkheid een extra woning te realiseren in de deel en de bestaande karakteristieke woningen te behouden, past binnen dit beleid. De draagkracht voor het behoud van de karakteristieke boerderij wordt door het realiseren van een extra woning in het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

Het voorliggende wijzigingsplan dat voorziet in de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, past binnen bovenstaande voorwaarden.

## **3.2 Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit**

Zoals aangegeven in de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeven van vervolgfuncties, dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast en de ruimtelijke kwaliteit toeneemt conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

Met het landschapsinrichtingsplan is beoogd aan deze voorwaarde tegemoet te komen.



Afbeelding 6 Knipsel uit het erfinrichtingsplan bijlage 1 van de regels.

Er is beplanting gebruikt die past in het bestaande landschapsbeeld. Om een goede overgang te kunnen maken naar het omliggende landschap worden passende, specifieke soorten in de buitenrand geplant.

Op het inrichtingsplan is een ecologische zone ingetekend om twee bosjes met elkaar te verbinden. Deze strook kan nog meer waarde krijgen indien langs de sloot een natte zone komt met daarin een aantal bomen die hierbij passen; els, es, populier en eik.



### 3.3 Cultuurhistorie en monumenten

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

#### **Gemeentelijke en/of Rijksmonument**

Op het erf Jonkmansweg 3-5 zijn geen monumenten aanwezig.

#### **Cultuurhistorische waarden**

In september 2009 heeft het Oversticht in opdracht van de gemeente Deventer het buitengebied onderzocht op de aanwezigheid van karakteristieke panden. Het erf Jonkmansweg 3-5 is daarbij als 'karakteristiek' aangemerkt.

In de beoordeling wordt het perceel als volgt weergegeven:

adres	relatie met landschap	erf-structuur	erf-inrichting	streek-eigenheid	herkenbaarheid	gaafheid	arch.-/cult.hist	totaal	eindoordeel
Jonkmansweg 3-5	*	*	*	*	*	0		5	1

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

De aanduiding 'karakteristiek' biedt de mogelijkheid de bestaande woningen te behouden en het deel te splitsen in één afzonderlijke woningen.

#### *Beoordeling plan*

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

- De boerderij is nu al in gebruik voor twee woningen. Door de deel te verbouwen komt er een derde woning in het karakteristieke gebouw.
- De cultuurhistorische waarden van de boerderij blijven in stand.
- Er wordt een bijgebouw gebouwd bij de woningen op de locatie van een oud bijgebouw. 1 bijgebouw blijft zoals bestaand. De bijgebouwen worden gebruikt voor stalling van gereedschap en machines voor het beheer en onderhoud van de weilanden behorende bij de boerderij. Tevens is de schuur nodig voor het stallen van hobby vee.

#### *Conclusie*

Het nu voorliggende plan een extra woning in de deel van het karakteristieke pand te bouwen en zo op het erf drie zelfstandige wooneenheden mogelijk te maken draagt bij aan het behouden van de bestaande karakteristiek. Het voorliggende plan voldoet op deze punten dan ook aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. Op het Raalter deel worden twee woningen gerealiseerd waarmee het erf compleet gemaakt wordt.

## 3.4 Archeologie

### 3.4.1 Inleiding

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

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

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

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

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

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

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie, zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het bestemmingsplangebied Jonkmansweg 3-5 gelden de beleidswaarden '2, 3 en 4' (afb. 1).

De beleidswaarden zijn vertaald in de regels van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen Waarde Archeologie opgenomen voor de gebieden die op de beleidskaart een beleidswaarden 2 of hoger kennen. Er is voor gekozen om aan gebieden met beleidswaarde 'Archeologie 1' geen dubbelbestemming toe te kennen.

#### Waarde - Archeologie - 2

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

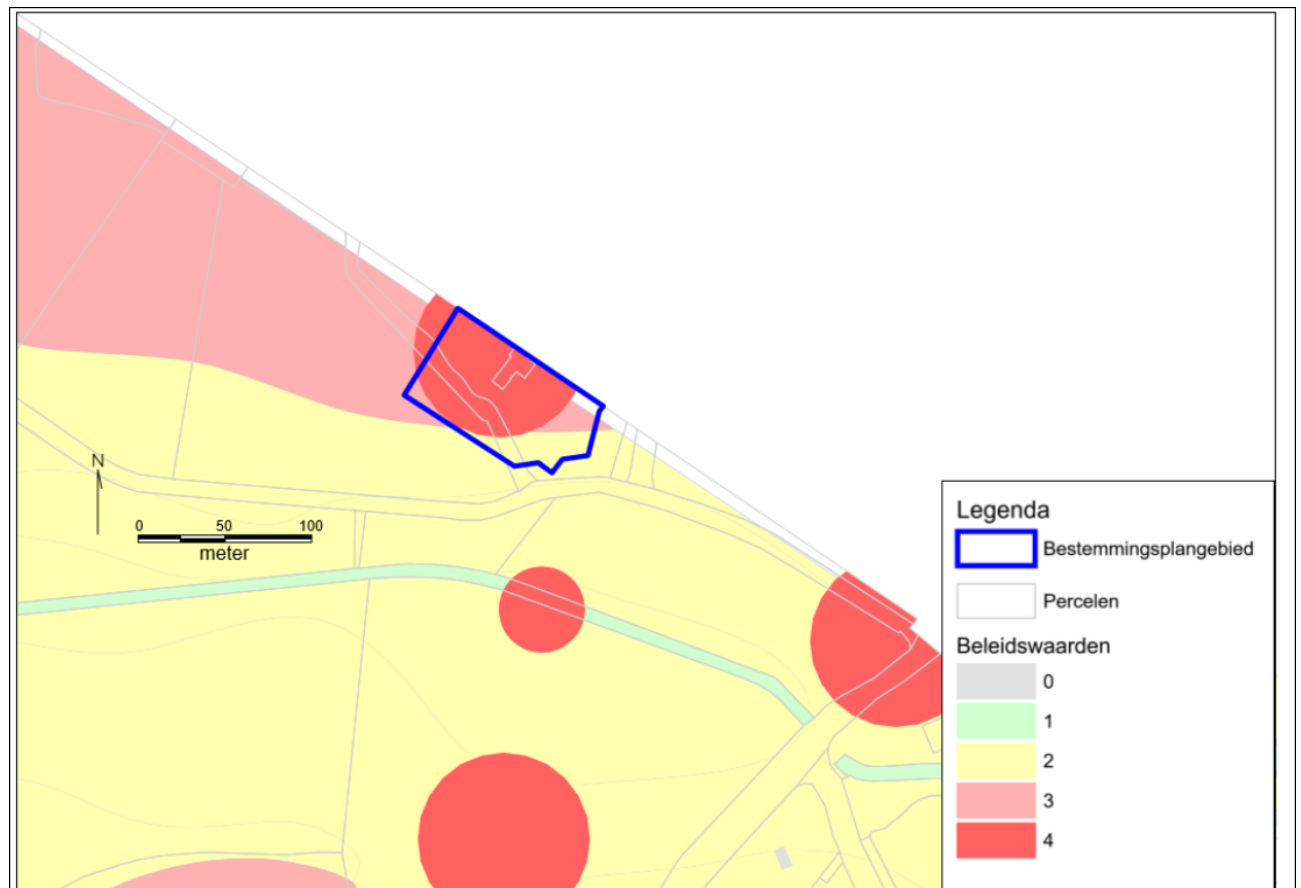
#### Waarde - Archeologie - 3

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

#### Waarde - Archeologie - 4

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 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 100 m<sup>2</sup> en 200 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

### 3.4.3 Uitsnede beleidskaart



Afb.1: Het bestemmingsplangebied 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.

**Conclusie**

In het bestemmingsplangebied Jonkmansweg 3-5 gelden de beleidswaarden '2, 3 en 4' (afb. 1). Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning zal rekening gehouden moeten worden met de eisen die gelden bij de verschillende archeologische waarden.

## 3.5 Milieu-aspecten

### *Beleid*

In het gemeentelijk milieubeleid (Milieubeleidsplan 2003-2008) staat een integrale benadering van milieu, ruimtelijke ordening, bouwen en wonen en verkeers- en vervoersbeleid centraal. Belangrijke uitgangspunten zijn:

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

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

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

Geluid;

- Geur;
- Bodemkwaliteit;
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid;
- Ecologie;
- Duurzaamheid.

### 3.5.1 *Geluid*

De locatie ligt in de geluidzone van de Jonkmansweg en de Hollinksweg. De nieuwe woonbestemming is getoetst aan de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB, de maximale grenswaarde bedraagt 53 dB (art. 83 Wgh).

Daarnaast zijn er in de omgeving van de locatie enkele agrarische bedrijven gelegen. Vanuit de Wet milieubeheer is een woonbestemming geluidgevoelig. Er is beoordeeld in hoeverre het plan beperkend kan zijn voor deze agrarische bedrijven.

Wegen

Op grond van de verkeersmilieukaart 2020 is vastgesteld dat de geluidbelasting als gevolg van de wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde niet zal overschrijden.

Bedrijven in de omgeving

Nabij gelegen (agrarische) Bedrijven liggen op een afstand van meer dan 75 meter van de onderzoek locatie. Gezien deze afstand in relatie de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering (richtafstand max. 50 m voor geluid) zullen de nieuwe woonbestemmingen niet beperkend zijn voor het agrarisch bedrijf in de gemeente Raalte.

## Bouwaanvraag

De geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woonbestemming bedraagt minder dan 53 dB(A). Bij opbouw van de gevel conform de minimum eisen aan de gevelwering van 20 dB conform het Bouwbesluit 2003, kan worden voldaan aan het wettelijk toegestane binnenniveau. Aanvullend akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen bezwaren voor het plan.

### 3.5.2 **Geurhinder**

Het oprichten van woningen is niet vergunningsplichtig in de zin van de Wet milieubeheer. In relatie tot vergunde rechten van omliggende veehouderijen kan qua geurwetgeving gemeld worden dat ingevolge artikel 14, lid 2 onder c van de Wet geurhinder en veehouderij, voor nieuwe woningen die in het kader van VAB/RvR regeling worden opgericht een minimale afstand van 50 m buiten de bebouwde kom in acht genomen moet worden ten opzichte van agrarische bedrijven van derden. Binnen 50 m van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven. De nieuwe woning vormt vanuit geuroptiek geen extra belemmering van vergunde rechten van omliggende bedrijven.

### 3.5.3 **Bodemkwaliteit**

Aanleiding is de geplande functie wijziging van de locatie Jonkmansweg 5 te Lettele. Het advies heeft alleen betrekking op het deel van de locatie gelegen in de gemeente Deventer.

#### Resultaten bodemonderzoeken

In mei 2016 is op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Hunneman Milieu-Advies Raalte (projectnummer 140507/dh/sh). Het onderzoek voldoet aan de kwaliteitseisen uit het Besluit bodemkwaliteit. De belangrijkste resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn:

Zintuiglijk is in boring 15 een asbesthoudende puinlaag aangetroffen in de bodemlaag van 0,2 tot 0,4 m-mv. Analytisch is in deze laag een gehalte van 2.026,3 mg/kg d.s. aan asbest aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de interventiewaarde. De aangetoonde verontreiniging met asbest bevindt zich ter plaatse van het erf op het deel wat is gelegen in de gemeente Raalte;

In de bovengrond en in de ondergrond ter plaatse van zowel de verdachte activiteiten als het overig terrein (gelegen in gemeente Raalte) zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden;

In het grondwater zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

#### Conclusie ruimtelijke procedure

De resultaten van het bodemonderzoek op het deel gelegen binnen de gemeente Deventer vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling (functiewijziging) van de locatie.

## Bouwaanvraag

Vanuit de ontwikkeling binnen de grens van de gemeente Deventer is het de bedoeling om de bestaande deel te wijzigen tot woning. Voor deze wijziging worden geen grondwerkzaamheden uitgevoerd.

Gelet op het in de omgeving uitgevoerde bodemonderzoek in de omgeving waaruit blijkt dat er geen sprake is van een ernstige verontreiniging, aanwezigheid wonen in directe omgeving en geen

grondwerkzaamheden is er geen noodzaak voor het uitvoeren van een (aanvullend) bodemonderzoek.

#### Inrichtingsplan

In het kader van de rood voor rood regeling is een inrichtingsplan opgenomen. Om te voldoen aan het inrichtingsplan is het nodig om de tijdens het onderzoek aangetroffen gestapelde asbestplaten op een verantwoorde manier te verwijderen. Na verwijdering van de asbestplaten moet middels bodemonderzoek aantoonbaar worden gemaakt dat deze platen niet hebben geleid tot een verontreiniging van de bodem.

Op basis van de asbestinventarisatie blijkt dat het merendeel van de locatie waarbij sprake is van een verdenking voor asbest (druppelgoten onder asbesthoudende daken) is voorzien van een klinkerverharding. Hiermee is de bodem afgedekt en instroming beperkt. Achter de schuur (bron 7) zijn, op onverhard maaiveld, restanten asbesthoudende platen opgeslagen. Uit de eindcontrole van de asbestsanering blijkt dat deze restanten volledig zijn verwijderd. Hier blijkt ook uit dat de toplaag van de bodem is uitgesloten.

Vanuit bovenstaande blijft de noodzaak om de kwaliteit van de grond ter plaatse van dit deel te controleren.

#### **3.5.4 Luchtkwaliteit**

Van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving is ook de luchtkwaliteit. Normstelling hieromtrent is vastgelegd in de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL

Volgens de Regeling en het Besluit niet in betekenende mate is vastgesteld dat woningbouwplannen voor minder dan 1500 woningen 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De huidige wetgeving over luchtkwaliteit stelt (de toename van) de concentraties van NO<sub>2</sub> en fijn stof centraal. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan en dat de extra woningen geen overschrijdingen zullen veroorzaken. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

#### **3.5.5 Externe veiligheid**

Gezien de ligging van het plangebied t.o.v. relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB), is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

### 3.5.6 Ecologie

#### Gebiedsbescherming

De locatie ligt niet in het Overijsselse Natuur Netwerk (= voormalige EHS). De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden (Boetelerveld, Sallandse Heuvelrug) liggen op meer dan zeven kilometer afstand. De voorgenomen activiteit om agrarische schuren te slopen en een woning neer te zetten heeft geen invloed op de doelstellingen van zowel het Overijssels Natuur Netwerk als genoemde Natura 2000 gebieden.

#### Soortbescherming

In de te slopen bebouwing broedt de beschermde Huismus. Ter compensatie van de verloren gegane broedplaatsen dienen tien nestkasten (of drie zogenaamde mussenflats voor in totaal 9 broedparen) voor Huismussen in de nieuwbouw geïntegreerd te worden. Voor het overige zijn geen beschermde soorten in het plangebied aanwezig. De sloopwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

Resumerend kan gesteld worden dat er geen onoverkomelijke ecologische belemmeringen aanwezig zijn om dit project uit te voeren.

### 3.5.7 Duurzaamheid

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

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

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

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



### 3.6 Leidingen en kabels

Er zijn geen bijzonderheden. De kabels en leidingen liggen onder de openbare weg. Voor het perceel zelf kan een KIIC melding gedaan worden bij het kadaster.

### 3.7 Waterhuishouding

#### *Watertoets*

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

#### *Relevant beleid*

Het beleid van het Waterschap Groot Salland 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 Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: [www.wgs.nl](http://www.wgs.nl). Op gemeentelijke niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

#### *Watertoetsproces*

Waterparagraaf geen waterschapsbelang

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.

### 3.8 Mobiliteit

#### *Bereikbaarheid*

Het buitengebied van Deventer is grotendeels ingericht als 60-km gebied. De bestaande en de nieuwe woningen worden middels de bestaande erftoegangsweg op de Jonkmansweg ontsloten. De Jonkmansweg komt uit op de kruising Spanjaardsdijk en Bathmenseweg. De Spanjaardsdijk komt uit op de N348 en de Bathmenseweg komt uit op de N344.

Door de realisatie van nieuwe woningen in het plangebied neemt het aantal verkeersbewegingen naar verwachting niet toe. Dit leidt niet tot problemen op het omliggende wegennet.

#### *Parkeren*

In het algemeen kan gesteld worden dat bij nieuw- en verbouw de parkeernormen uit de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing zijn. Voor woningen gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Deze worden gerealiseerd op eigen erf.

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



## Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten

Dit wijzigingsplan is gericht op het mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling welke alleen middels het toepassen van een wijzigingsbevoegd uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' (artikel 43 lid 2) mogelijk gemaakt kan worden.

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

### *Planopzet*

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

### *De toelichting*

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

### *De planregels*

Het bijzondere aan het wijzigingsplan is dat de planregels gelijk zijn aan die van het 'moederplan', te weten bestemmingsplan Buitengebied Deventer, vastgesteld op 6 juni 2012. Omwille van de (digitale) leesbaarheid van het wijzigingsplan, zijn alleen de regels opgenomen die rechtstreeks volgen uit de gewijzigde verbeelding. De overige regels van het moederplan blijven onverminderd gelden.

### *Enkelbestemmingen*

In onderhavig wijzigingsplan is de volgende enkelbestemming opgenomen:

#### Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

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

#### Wonen

Alle burgerwoningen en bijbehorende bijgebouwen en tuinen zijn voorzien van de bestemming Wonen. Indien er meer dan 1 woning op een bouwvlak is toegestaan, is dit aangegeven middels een maatvoeringsaanduiding. De inhoudsmaat bedraagt in het algemeen maximaal 750 m<sup>3</sup>, inclusief aan- en uitbouwen. Daarnaast is per woning 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan (indien er middels een maatvoeringsaanduiding een aantal woningen is aangegeven, dan geldt dat voor elke woning 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gerealiseerd mag worden). Percelen in gebruik door hobbyboeren hebben ook de bestemming Wonen gekregen. Omdat hobbyboeren vaak behoefte hebben aan ruimere

mogelijkheden voor bijgebouwen, is hier een afwijkingsbevoegdheid voor opgenomen. Middels deze afwijkingsbevoegdheid is uitbreiding van de bijgebouwen tot 250 m<sup>2</sup> onder voorwaarden mogelijk.

Indien bij een woonbestemming reeds meer dan 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig is, kan via een saneringsregeling 50% van de bebouwing worden vernieuwd tot een maximum van 250 m<sup>2</sup>. Tabel 5.2 geeft enkele rekenvoorbeelden.

**Tabel 5.2 rekenvoorbeeld saneringsregeling wonen**

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

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

- na sanering tot 250 m<sup>2</sup> het gesloopte oppervlak mag worden teruggebouwd;
- indien meer dan 250 m<sup>2</sup> wordt gesloopt, in ieder geval 250 m<sup>2</sup> mag worden teruggebouwd;
- van het gesloopte boven de 250 m<sup>2</sup> mag 1/3 worden teruggebouwd tot een maximum van 850 m<sup>2</sup>;

#### Reconstructiewet

Naast de verschillende mogelijkheden voor agrarische bedrijven op basis van de zonerings, leidt ook de Reconstructiewet tot verschillende mogelijkheden voor agrarische bedrijven. Voor de zones die voortkomen uit de Reconstructiewet, is voor het voorliggende wijzigingsplan de volgende gebiedsaanduiding van belang in het kader van de Reconstructiewet:

- reconstructiewetzone-verwevingsgebied;

Wanneer bepaalde ontwikkelingen juist wel of juist niet in de bepaalde gebieden mogelijk zijn, is dat als voorwaarde bij de betreffende ontwikkeling opgenomen.

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

#### *Algemene regels*

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

#### Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

#### Artikel 9 Algemene bouwregels

##### Bestaande maten

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

##### Herbouw (bedrijfs)woningen

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

##### Ondergronds bouwen

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

#### Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

#### Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

Ten aanzien van de waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden is voor de regelgeving aangesloten bij de vigerende plannen en de Omgevingsverordening Overijssel. Voor de waterwingebieden betekent dit dat er uitsluitend gebouwen ten dienste van de functie gebouwd mogen worden. Middels afwijking van het bestemmingsplan kan hiervan worden afgeweken.

De reconstructiegebieden zijn opgenomen als gebiedsaanduiding. Zoals in dit hoofdstuk onder artikel 3 uitgelegd is, zijn de regels als gevolg van de Reconstructiewet opgenomen in de betreffende artikelen.

In dit artikel is uitsluitend een verwijzing opgenomen naar deze betreffende artikelen om te kunnen voldoen aan de digitale raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan.

#### Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

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

#### Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

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

- verwijderen bestemming Waarde - Archeologie als uit nader onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- herbouw (bedrijfs)woningen.

De herbouw van (bedrijfs)woningen wordt, naast een algemene afwijkingsregel, ook via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Indien aangetoond kan worden dat aan de uiterste grenswaarde en de overige voorwaarden wordt voldaan, is herbouw buiten de bestaande fundamente toegestaan. Hiervoor dient wel een Verzoek hogere waarde te worden aangevraagd. Omdat dit uitsluitend mogelijk is in het kader van een bestemmingsplan of wijzigingsbevoegdheid, is deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

#### *Overgangs- en slotregels*

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

#### Artikel 16 Overgangsregels

##### Overgangsrecht bouwwerken

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in lid 16.1. Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders.

##### Overgangsrecht gebruik

Lid 16.2 betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

#### Artikel 17 Slotregel

Hier staat de benaming van dit wijzigingsplan vermeld.

## Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

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

### ***Economische uitvoerbaarheid***

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

De enige kosten voor de gemeente Deventer zijn de begrote kosten voor de planvorming. Deze kosten worden doorberekend op de initiatief nemer.

Gelet op artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft ten behoeve van dit wijzigingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Het voorliggende plan betreft de omzetting van een agrarische bestemming in een woonbestemming. Alleen bij de realisatie van ten minste 10 woningen is er sprake van een zogenaamd "aangewezen bouwplan" op grond van artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Er zijn hiermee geen omstandigheden die duiden op financiële onhaalbaarheid van het plan.

### ***Maatschappelijke uitvoerbaarheid***

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

#### *Inspraak*

Dit wijzigingsplan is als ontwerp voor inspraak ter inzage gelegd. Het plan is overeenkomstig het vastgesteld ruimtelijk beleid. Het past binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vastgestelde en inwerking getreden bestemmingsplan Buitengebied Deventer. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een beroep in te dienen tegen het vastgestelde wijzigingsplan bij de Raad van State.

#### *Vooroverleg*

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

#### *Rijk:*

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



De VROM-Inspectie reageert vanaf januari inhoudelijk niet meer op nieuw toegezonden plannen.

*Provincie:*

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

*Waterschap:*

Via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is het Waterschap Groot Salland 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 Groot Salland gaat akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

## **Bijlagen bij de toelichting**



## **Bijlage 1 Archeologie**

## **Gemeente Deventer**

### **Toelichting Bestemmingsplan Jonkmansweg 3-5**

Auteur: R.E. Buitenhuis  
Bevoegd gezag: drs. B. Vermeulen (Gemeentelijk Archeoloog)

Datum: 20-10-2016

# 1. Inleiding

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

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

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

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

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

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

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie, zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het bestemmingsplangebied *Jonkmansweg 3-5* gelden de beleidswaarden '2, 3 en 4' (afb. 1).

De beleidswaarden zijn vertaald in de regels van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen Waarde Archeologie opgenomen voor de gebieden die op de beleidskaart een beleidswaarde **2 of hoger** kennen. Er is voor gekozen om aan gebieden met beleidswaarde 'Archeologie 1' geen dubbelbestemming toe te kennen.

### Waarde - Archeologie 2

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

### Waarde - Archeologie 3

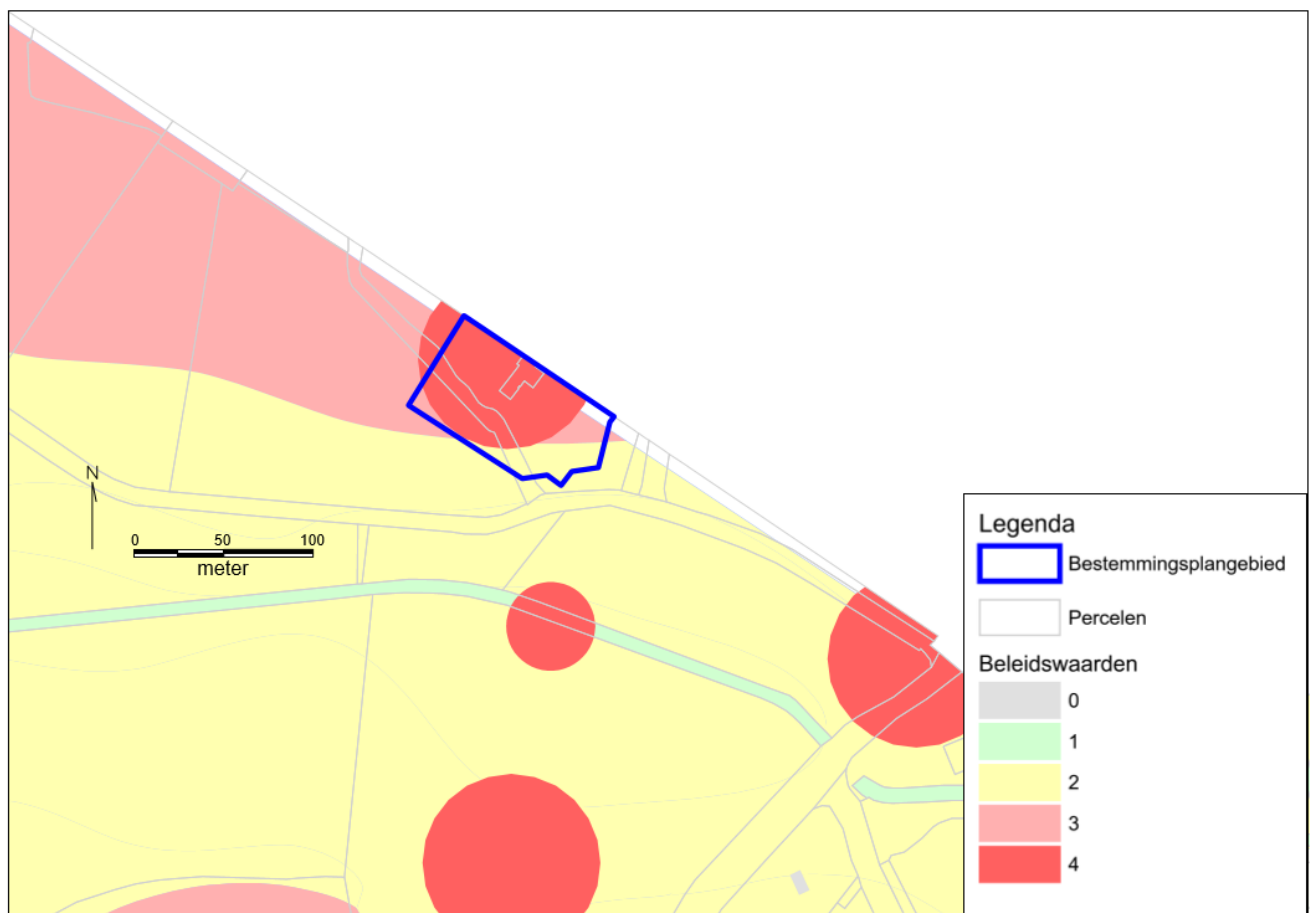
Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook

werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

#### Waarde - Archeologie 4

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 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 100 m<sup>2</sup> en 200 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

### 3. Uitsnede beleidskaart



Afb.1: Het bestemmingsplangebied 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.



**Bijlage**

## **Bestemmingsplan Jonkmansweg 3-5**

**Gemeente Deventer**

# Van verwachting naar beleid

## 1. Inleiding

In deze bijlage is in algemene zin beschreven hoe het archeologiebeleid tot stand is gekomen. Het archeologiebeleid is gebaseerd op de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Deventer. Meer informatie is te vinden in het achtergrondrapport bij de archeologische verwachtingskaart.<sup>1</sup>

De gemeente geeft in haar archeologiebeleid aan op welke wijze rekening gehouden moet worden met mogelijke archeologische waarden in de bodem. Op de beleidskaart is voor elke locatie in de gemeente te zien welke archeologische regels van toepassing zijn. De onderbouwing van de gehanteerde regels is beschreven in het achtergrondrapport bij de beleidskaart: 'Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid'.<sup>2</sup>

## 2. De archeologische verwachting

Onder archeologische verwachting wordt de kans op het voorkomen van archeologische resten verstaan. Meer specifiek zegt een archeologische verwachting iets over de relatieve dichtheid waarin archeologische resten (vondst- en/of spoorcomplexen) kunnen voorkomen. De archeologische verwachting is opgebouwd uit fysisch geografische kenmerken en historische en archeologische data.

### Fysische geografie

De verwachtingskaart heeft een sterk fysisch geografische basis. Uit de archeologische onderzoeken die plaats hebben gehad in de gemeente Deventer en in omliggende gebieden zijn op grond van geomorfologische en geologische kenmerken en de bodemgesteldheid verschillende landschappen onderscheiden, die ieder een eigen ontwikkeling en bewoningsmogelijkheden hebben gekend. De hogere delen van het landschap waren vaak al in de prehistorie door mensen in gebruik. De lagere delen zijn minder intensief gebruikt en werden vaak pas in de middeleeuwen of de nieuwe tijd bewoonbaar.

Op basis van geomorfogenetische kenmerken zijn drie verwachtingszones voor archeologische resten uit met name de prehistorie tot en met de vroege middeleeuwen onderscheiden: zones met een hoge, middelmatige en lage verwachte dichtheid aan archeologische resten.

### Historische verwachting

Vanaf de middeleeuwen ging de mens het landschap naar zijn hand zetten. Op basis van historische bronnen (zoals kaarten en geschriften) zijn locaties van historische elementen met een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten aangewezen. Deze verwachting is weer vertaald naar de beleidswaarden op de beleidskaart en heeft geleid tot de waarden zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Een gedetailleerdere beschrijving van de historische elementen en de onderbouwing van de hieraan gekoppelde beleidscategorieën is te vinden in de rapportages bij de archeologische verwachtingskaart<sup>3</sup> en de archeologische beleidskaart<sup>4</sup>. Deze rapportages maken onderdeel uit van de onderbouwing bij dit bestemmingsplan.

---

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

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

<sup>3</sup> Willemse *et al.*, 2013.

<sup>4</sup> Vermeulen, 2015.

### 3. Vrijstellingen

De *dieptevrijstelling* is de diepte tot waarop werkzaamheden zonder archeologische voorwaarden mogen worden uitgevoerd. Over het algemeen geldt een vrijstellingsdiepte van 0,5 meter. Alleen voor die locaties waar sporen zich naar alle waarschijnlijkheid direct onder maaiveld bevinden, wordt een dieptevrijstelling van slechts 0,3 m gehanteerd. Dit geldt voor de binnenstad en voor hele kwetsbare gebieden in het overige gebied van de gemeente. Binnen dit bestemmingsplan is laatstgenoemde dieptevrijstelling niet van toepassing.

De oppervlaktevrijstellingsgrens is volgens de huidige wetgeving op 100 m<sup>2</sup> gesteld. Hiervan kan echter onderbouwd naar boven en beneden worden afgeweken. Voor de binnenstad is deze grens aantoonbaar te ruim. Daarom worden voor de binnenstad verschillende, veelal striktere grenzen gehanteerd. In het overige gebied worden in veel gevallen juist ruimere vrijstellingsgrenzen toegepast. De onderbouwing van de gehanteerde vrijstellingsgrenzen is beschreven in het rapport *Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid* dat is uitgegeven in de serie *Interne Rapportages Archeologie Deventer 74*.<sup>5</sup> Voor een gedetailleerde onderbouwing van de vrijstellingsgrenzen die gehanteerd worden in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar deze rapportage.

### 4. Beleidswaarden

De beleidskaart van de gemeente Deventer kent acht verschillende waarden en hanteert per waarde bepaalde vrijstellingsgrenzen.

Regime	≥ 0 m <sup>2</sup>	> 5 m <sup>2</sup>	> 10 m <sup>2</sup>	> 40 m <sup>2</sup>	> 100 m <sup>2</sup>	> 200 m <sup>2</sup>	> 500 m <sup>2</sup>	> 1000m <sup>2</sup>	> 2500 m <sup>2</sup>	> 10000 m <sup>2</sup>	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

Gebieden met beleidswaarde **0** zijn gebieden waar geen rekening (meer) hoeft te worden gehouden met archeologische resten, omdat de bodem volledig is verstoord.

De overige waarden zijn gebaseerd op de kans dat archeologische resten worden gevonden. Bij waarde 1 is de kans op archeologische resten het kleinst. Bij waarde 7 is die kans het grootst. Bij een kleine kans kunnen meer werkzaamheden zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd dan bij een grote kans.

Voor het bestemmingsplangebied gelden de beleidswaarden '2, 3 en 4'.

#### Beleidswaarde 2 - Middelmatige verwachtingswaarde

Op gronden met beleidswaarde 2 mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen

<sup>5</sup> Vermeulen, 2015.

1000 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

### **Beleidswaarde 3 - Hoge verwachtingswaarde**

Op gronden met beleidswaarde 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.

### **Beleidswaarde 4 – Archeologische waarde**

Op gronden met beleidswaarde 4 mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 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 100 m<sup>2</sup> en 200 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

### **Meer dan één waarde**

De vrijstellingsgrenzen in de tabel gaan uit van de situatie dat de volledige ingreep gelegen is binnen één beleidswaarde. In de praktijk zijn er ook ingrepen die gelegen zijn binnen meerdere beleidswaarden. Uitgangspunt is hierbij dat beleidswaarden cumulatief zijn. Een gebied met beleidswaarde archeologie 3 heeft automatisch ook beleidswaarde archeologie 2 en lager, een gebied met beleidswaarde archeologie 4 automatisch ook beleidswaarde archeologie 3 en lager, enzovoort. Om de oppervlakte van elke beleidswaarde binnen de ingreep te bepalen worden dus bij de oppervlakte van deze beleidswaarde steeds ook de oppervlakten van alle hogere beleidswaarden binnen de ingreep opgeteld. Van laag naar hoog worden deze oppervlakten daarna per beleidswaarde archeologie getoetst aan de vrijstellingsgrenzen die voor die beleidswaarde archeologie van toepassing zijn. Dit bepaalt welk regime er geldt voor de gebieden met de getoetste beleidswaarde. De afweging bepaalt tevens het minimale regime dat geldt in de gebieden die een hogere beleidswaarde kennen. Aansluitend wordt de daaropvolgende hogere beleidswaarde getoetst. Indien op basis van deze toets een zwaarder regime wordt toegekend, is dat alleen van toepassing op deze beleidswaarde en eventuele hogere beleidswaarden. Indien het regime op basis van deze toets lager uitvalt dan dat op basis van de eerder getoetste lagere beleidswaarde blijft het minimale regime van deze lagere beleidswaarde van toepassing.

## **5. Voorwaarden omgevingsvergunning**

Welke vorm van archeologisch onderzoek noodzakelijk is, hangt af van het soort en de vorm van de ingreep. De juiste vorm van archeologisch onderzoek kan pas worden bepaald, indien de verstoringsdiepte en de begrenzing van de geplande bodemingrepen bekend zijn. Deze gegevens worden waar nodig in de bureaustudie gekoppeld aan de inhoudelijke gegevens over de locatie. Op basis daarvan kunnen aan de vergunning al dan niet voorwaarden worden verbonden.

Hieronder wordt een toelichting gegeven op de mogelijke voorwaarden bij een omgevingsvergunning.

### **Geen voorwaarden**

Wanneer uit de aanvraag blijkt, dat het terrein of delen daarvan al eerder verstoord zijn en de nieuw te verstoren oppervlakte daarmee kleiner wordt dan de aangegeven ondergrens, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. In deze gevallen zullen geen archeologische voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

### **Voorwaarden (behouden) in omgevingsvergunning**

Wanneer eventuele archeologische resten bedreigd worden door verstering, dienen eerst de mogelijkheden voor behoud van de archeologische resten in de bodem (*in situ*) te worden onderzocht. Hierbij kan worden gedacht aan het treffen van beschermende maatregelen, zoals een verschuiving van de nieuwbouwlocatie naar een gebied met een lagere verwachting of een minder verstorende manier van funderen.

### **Meldingsplicht**

In die gevallen waar de aanwezigheid van archeologische resten niet kan worden uitgesloten maar de informatiedichtheid en –waarde ten opzichte van de inspanning van een volledig archeologisch onderzoek echter te klein uitvallen, kan aan de omgevingsvergunning een meldingsplicht worden gekoppeld. Hierbij moet de start van de grondwerkzaamheden worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog. Er kan op deze manier een afspraak gemaakt worden voor een bezoek tijdens de werkzaamheden, een archeologische waarneming. Tijdens de archeologische waarneming zullen de resten in grote lijnen worden gedocumenteerd. Aan de waarneming zijn voor de aanvrager geen kosten verbonden. Wel dient hiervoor in overleg met de gemeentelijk archeoloog enige tijd te worden ingepland.

### **Archeologisch Onderzoek**

Indien uit het advies blijkt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is, hangt het vervoltraject af van de oppervlakte van de geplande nieuwbouw of werkzaamheden. De vorm van archeologisch onderzoek wordt bepaald wanneer de versteringsdiepte en de begrenzing van geplande bodemingrepen bekend zijn. Deze gegevens worden in het rapport gekoppeld aan de inhoudelijke gegevens over de locatie. Op basis daarvan kunnen aan de omgevingsvergunning al dan niet voorwaarden worden verbonden.

Wanneer de oppervlakte kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> worden zo nodig ter plaatse controleboringen uitgevoerd om de intactheid van de bodem te controleren en eventueel de archeologische verwachting bij te stellen. Bij oppervlaktes tot 2.500 m<sup>2</sup> zijn deze boringen voor rekening van de Gemeente Deventer. Bij grotere oppervlaktes dient een archeologisch booronderzoek uitgevoerd te worden ter controle van de intactheid van de bodem en archeologische verwachting. Dit onderzoek is voor rekening van de aanvrager. Indien uit de boringen blijkt dat de bodemopbouw intact is en de archeologische verwachting door resultaten van het booronderzoek wordt bevestigd, dient archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

Bij kleinere oppervlaktes kan in overleg met de (gemeentelijk) archeoloog worden gekozen voor het archeologisch begeleiden van het ontgraven van de bouwkuip. Bij grotere oppervlaktes zal het vervolgonderzoek worden uitgevoerd in de vorm van proefsleuven. De kosten voor dit onderzoek zijn in beide gevallen voor rekening van de aanvrager. Wanneer proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd wordt op basis van de resultaten bepaald of en welke van de eventuele archeologische resten definitief dienen te worden opgegraven. Ook dit onderzoek is voor rekening van de aanvrager. Wanneer alle geselecteerde resten zijn onderzocht, kan worden gestart met de bouw.

## 6. Literatuur

Brokamp, B., 2013. *Landweren bij Deventer. Een historisch geografisch onderzoek naar de laat-middeleeuwse verdedigingslinies in de gemeente Deventer (Interne Rapportages Archeologie Deventer 65)*, Deventer.

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

Vermeulen, B., 2013. *Het begraven oorlogsverleden van Deventer. Een archeologisch verwachtingsmodel voor sporen uit de Tweede Wereldoorlog (Interne Rapportages Archeologie Deventer 64)*, Deventer.

Willemse, N.W., L.J. Keunen, L.M.P. van Meijel & T. Bouma, 2013. *...Die plaatsen, welke in de Douwelerkolk verdronken zijn... Fysisch- en historisch-geografische bouwstenen voor een archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer (RAAP Rapport 2571)*, Weesp.



# **Planregels**





## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

Ter aanvulling op de begripsbepalingen als vermeld in artikel 1 van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer wordt in de navolgende regels verstaan onder:

#### 1.1 *plan*

het wijzigingsplan Jonkmansweg 3-5 van de gemeente Deventer, de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.W018-VG01OW01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

#### 1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.W018-OW01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

#### 1.3 *verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het wijzigingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0150.W018-VG01OW01

#### 1.4 *aanduiding*

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

#### 1.5 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

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

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

### **1.7 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.

### **1.8 archeologisch onderzoek**

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

### **1.9 archeologische verwachtingswaarde**

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

### **1.10 archeologische waarde**

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

### **1.11 bebouwing**

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

**1.12 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.

**1.13 beperkt kwestbare en kwestbare objecten**

objecten zoals opgenomen in artikel 1 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

**1.14 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van terisievelegging 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.

**1.15 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.16 bestemmingsvlak**

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

**1.17 bevoegd gezag**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.18 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.

**1.19 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.20 bouwvlak**

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

**1.21 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.

**1.22 bijgebouw**

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

**1.23 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.

**1.24 deel**

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

**1.25 extensieve dagrecreatie**

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

**1.26 extensiveringsgebied**

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

**1.27 gebouw**

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

**1.28 geluidsgevoelige objecten**

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

**1.29 gevoelige functies**

woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen.

**1.30 hellend dak**

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

**1.31 hoofdgebouw**

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

**1.32 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.

**1.33 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;

**1.34 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.

**1.35 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen**

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

**1.36 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.

**1.37 landschapsontwikkelingsplan**

het landschapsontwikkelingsplan zoals vastgesteld op 19 november 2008.

**1.38 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.

**1.39 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.

**1.40 natuurwaarde**

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

**1.41 Nge (Nederlandse grootte-eenheden)**

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

**1.42 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.

**1.43 nutsvoorzieningen**

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

**1.44 onverharde wegen**

een (zand)weg, zonder verhard oppervlak en functionerend als ondergeschikte verbinding tussen andere wegen en/of ontsluitingen van (agrarische) percelen.

**1.45 overkapping**

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

**1.46 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.

**1.47 reconstructiegebied**

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



**1.48 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.

**1.49 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

**1.50 vervolgfunctie**

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

**1.51 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.

**1.52 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.

**1.53 voormalig bedrijfsbebouwing**

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

**1.54 woning**

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

**1.55 wooneenheid**

een woning.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      *afstand***

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

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

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

### **2.3      *dakhelling***

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

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

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

vanaf het peil tot aan de tiphoogte van de windturbine.

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

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

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

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



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.11 onder a, b, e, en f;

alsmede voor:

- b. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen)
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water; met daaraan ondergeschikt:
- d. evenementen;
- e. extensieve dagrecreatie;

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. verder geldt het volgende:

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

- = Niet van toepassing.

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

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

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

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

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

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

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

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

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

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

### **3.6 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, herprofiëren 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 4.6.1 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 bestemmingsplan;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- e. voor het eenmalig ophogen van grond tot een hoogte van maximaal 25 cm met een maximale oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>;
- f. het genoemde onder e is niet van toepassing op gronden met de dubbelbestemming Waarde - Landschap - 1 met een zone van 50 m rondom die dubbelbestemming en op gronden met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied en binnen het bouwvlak.

### 3.6.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 3.1 onder a 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 bedoeld 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, 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:

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

met daaraan ondergeschikt:

- c. de in tabel 4.1 vermelde toegestane nevenfuncties;
- d. bed & breakfast;
- e. 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
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
in pandige opslag en stalling	-	500
kano-, boot- of fietsverhuur	-	100

- = Niet van toepassing.

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. 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;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' gebouwd worden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de woningen aaneengebouwd te zijn;
- d. bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving mogen enkel worden gebouwd, onder de voorwaarde dat het bouwplan voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan;

verder geldt het volgende:

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

woningen (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen)	één, tenzij middels een maatvoeringaan duiding anders is aangegeven	750 m <sup>3</sup>	-	4,5 m	10 m	20°/55°
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 per woning	1	-	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	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- = Niet van toepassing.

- e. 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;

### 4.3 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 21.2 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 gebruiksregel

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

- a. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- b. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4;
- c. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing;
- d. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.
- e. 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;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag het gebruik conform de opgenomen maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' alleen plaatsvinden indien het uitwendige karakter van het gebouw behouden blijft, zoals dit bepaald wordt door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting.

## **4.5 Voorwaardelijke verplichting**

### **4.5.1 Borging uitgangspunten**

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in hoofdlijnen, conform het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het inrichtingsplan als bedoeld onder a.

### **4.5.2 Afwijking**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder artikel 4.5.1 onder a ten behoeve van een andere inrichting als beschreven in het goedgekeurde Erfinrichtingsplan als bedoeld onder 4.5.1 onder a, indien de inrichting voldoet aan de principes die in lijn zijn met het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan.

### **4.5.3 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *Ten behoeve van nevenfuncties*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 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 ontwikkelingsmogelijkheid van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie 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. 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;
- k. 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.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Vaststelling archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep **groter** is dan **2500 m<sup>2</sup>** en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep **groter** is dan **1000 m<sup>2</sup>**, **kleiner** is dan **2500 m<sup>2</sup>**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 30.2.3 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 **1000 m<sup>2</sup>**, kleiner is dan **2500 m<sup>2</sup>**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.

### **5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van 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 **1000 m<sup>2</sup>** en een bodemverstoring die **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of 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 30.3.1 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 30.3.1 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 30.3.1 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 **1000 m<sup>2</sup>** en kleiner is dan **2500 m<sup>2</sup>**, met in achtname van het bepaalde onder 30.3.4 onder a.

#### 5.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep groter is dan 1000 m<sup>2</sup> en kleiner is dan 2500 m<sup>2</sup>, kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Als uit het in artikel 30.3.3 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;

## Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Vaststelling archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep **groter** is dan **500 m<sup>2</sup>** en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep **groter** is dan **200 m<sup>2</sup>**, **kleiner** is dan **500 m<sup>2</sup>**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 31.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

#### 6.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

- d. 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,
- e. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

#### 6.2.3 Voorwaarden

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

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, 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

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

#### **6.3.1 Vergunningplicht**

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

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

#### **6.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het in artikel 31.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

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

#### **6.3.3 Toelaatbaarheid**

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.3.1 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 31.3.1 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 31.3.4 onder a.

#### 6.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep **groter** is dan **200 m<sup>2</sup>** en **kleiner** is dan **500 m<sup>2</sup>**, kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Als uit het in artikel 31.3.3 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.



## Artikel 7 Waarde - Archeologie - 4

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' 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.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 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 **200 m<sup>2</sup>** en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep **groter** is dan **100 m<sup>2</sup>**, **kleiner** is dan **200 m<sup>2</sup>**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 32.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

#### 7.2.2 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.

#### 7.2.3 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 de gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep **groter** is dan **100 m<sup>2</sup>**, **kleiner** is dan **200 m<sup>2</sup>**, en dieper is dan **0,50 m** onder maaiveld.

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

#### 7.3.1 *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 **100 m<sup>2</sup>** en een bodemverstoring die **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld:

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

#### 7.3.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in artikel 32.3.1 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.

#### 7.3.3 *Toelaatbaarheid*

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.3.1 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 32.3.1 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 **100 m<sup>2</sup>** en **kleiner** is dan **200 m<sup>2</sup>**, met in achtneming van het bepaalde onder 32.3.4 onder a.

#### 7.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep **groter** is dan **100 m<sup>2</sup>** en **kleiner** is dan **200 m<sup>2</sup>**, kan aan de vergunning het oorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Als uit het in artikel 32.3.3 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 8    Anti-dubbelregel**

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 9 Algemene bouwregels**

### **9.1 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan niet van toepassing.

### **9.2 Overschrijding bouwgrenzen**

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

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

### **9.3 Herbouw (bedrijfs)woningen**

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

### **9.4 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.

## **Artikel 10 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 11    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 12 Algemene aanduidingsregels**

### **12.1 Reconstructiewetzone - verweingsgebied**

De gronden met de gebiedsaanduiding "Reconstructiewetzone-verweingsgebied", zijn bedoeld voor het weergeven van de Verweingsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet.

## **Artikel 13 Algemene afwijkingsregels**

### **13.1 Mantelzorg**

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11 onder a ten behoeve van het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw/bedrijfsgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

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

### **13.2 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 artikel 9 lid 9.3 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.

### **13.3 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 14 Algemene wijzigingsregels**

### **14.1 Waarde - Archeologie**

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

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

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen teneinde de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen en de aanduiding 'bedrijfswoning' 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 en de aanduiding 'bedrijfswoning' 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 15 Overige regels**

### **15.1 *Werking wettelijke regelingen***

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

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

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

### **15.3 *Relatie moederplan***

Op dit bestemmingsplan zijn van toepassing de regels en de verbeelding welke deel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer 1e herziening zoals vastgesteld door de raad op 9-3-2016, met dien verstande dat de verbeelding van het bestemmingsplan Deventer wordt herzien zoals aangegeven op verbeelding van dit plan. In dit wijzigingsplan zijn omwille van de (digitale) leesbaarheid van het plan alleen de regels opgenomen die rechtsreeks volgen uit de gewijzigde verbeelding. De overige regels van het moederplan blijven onverminderd gelden.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 16 Overgangsregels

#### 16.1 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 bestemmingsplan, 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 bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

#### 16.2 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat bestemmingsplan.

## **Artikel 17 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het wijzigingsplan Jonkmansweg 3-5'.

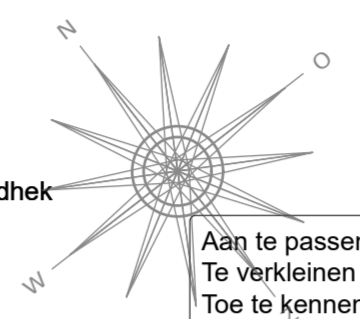
## **Bijlagen bij regels**

### **Bijlage 1 Erf inrichtingsplan**



**Nieuwe woningen**  
 In kader van de regeling mogen er twee nieuwe woningen worden gebouwd.  
 De woning zijn gesitueerd aan het centrale erf. De inhoud van de woning is maximaal 750 m<sup>3</sup>. Bij beide woningen mogen maximaal 100 m<sup>2</sup> bijgebouwen worden gebouwd. Om de woningen een bijpassende volume geven is het wenselijk dat de bijgebouwen een geheel vormen met de woningen.  
 De nokhoogte van de woningen is lager dan de boerderij. De nokhoogte van de boerderij is 7,5 m.  
 De beeldkwaliteit van de woningen is als bijlage bijgevoegd.  
 Bij de woningen is de na vrije keuze in richten tuin aan  
 Op de kavelhoekpunten zijn eikenbomen gesitueerd.

**Verbindingszone**  
 Ter versterking van de ecologische verbinding tussen twee bospercelen wordt langs de berm/kavelgrens sloot 13 Inlandse eiken (*Quercus robur* maat 12-14) geplant. De eiken worden verstrooid geplant.



**Aan te passen bijgebouw.**  
 Te verkleinen tot 2 x 100 m<sup>2</sup>.  
 Toe te kennen als bijgebouw behorend tot de Deel en/of woning 1 en/of woning 2.

**Bijgebouw bij VAB woning**  
 Bestaande schuur is het bijgebouw voor de VAB woning in de stal. Bestaande schuur wordt bekleed met houten delen en voorzien van bijbehorende kap.

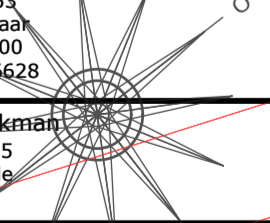
**Transformatie boerderij**  
 Alle landschapsontsierende schuren worden afgebroken. De bestaande boerderij heeft een inhoud van 1850 m<sup>3</sup>, en gesplitst in twee wooneenheden. De karakteristiek stal van de boerderij wordt in kader van de regeling hersteld. Dit vrij komende agrarische bedrijf gebouw (VAB) wordt in kader van de VAB regeling getransformeerd tot een woning. De boerderij heeft hierna drie wooneenheden.

**Nieuwe schuur**  
 Op deze plek staat een schuur. Deze schuur wordt vergroot. De oppervlakte is 151 m<sup>2</sup>. Deze schuur is het bijgebouw voor de voorste wooneenheid. Het gebouw is nodig voor stalling van gereedschappen en machine voor beheer en onderhoud van de weilanden behorend bij de boerderij. Tevens is de schuur nodig voor stalruimte voor hobbyvee.  
 De verschijningsvorm van de schuur is bijgevoegd als bijlage.

- Oppervlakten te slopen gebouwen, silo's en een kelder**
- Schuren:
1. Schuur 46 m<sup>2</sup>
  2. Schuur 86 m<sup>2</sup>
  3. Schuur 182 m<sup>2</sup>
  4. Schuur 35 m<sup>2</sup>
  5. Geitenschuur 230 m<sup>2</sup>
  6. Geitenschuur 524 m<sup>2</sup>
  7. Geitenschuur 882 m<sup>2</sup>
  8. Kippenschuur 42 m<sup>2</sup>

**Boomgaard**  
 Bestaande boomgaard met oude en jonge hoogstam fruitbomen, oppervlakte ca. 2650 m<sup>2</sup>.  
 Maatregelen in kader van de regeling:  
 - Aanplant van 5 nieuwe hoogstam fruitbomen op open plekken  
 - Verwijderen van (niet streekeigen) sierbeplanting bij de schuur  
 - Nieuwe aanplant en de bestaande bomen uitrasteren indien de boomgaard wordt begraasd door vee  
 Oppervlakte bedrijfsverharding (BKK) ca. 2500 m<sup>2</sup>

**Ontsluiting van het erf**  
 De huidige inrit blijft gehandhaafd. Het wegtracé wordt verlegd. De nieuwe situatie is de plek waarop oorspronkelijk het erf werd ontsloten. Aan een zijde van de toegangsweg wordt een nieuwe inzaksloot gegraven voor het laten retenderen van hemelwater afkomstig van het erf. Deze erfontsluiting is voor de bewoners, 3 wooneenheden, van de boerderij

Bureau: Groenadviesbureau H.A. ten Have Spanjaardsdijk 53 7433 PW Schilkaak Tel: 0570-532000 Mobiel: 06-51346628			
Opdrachtgever: Dhr. en mw. Jonkman Jonkmansweg 5 7434 SH Lettele			
Projecttitel: Erftransformatie in kader van de Rood voor Rood regeling			
Thee tekening: Opdracht en landschapsplannen		Fase: Schetsontwerp	
Opdrachtgever: Hof van Deventer		Schaal: 1:500	
2	25-6-10	Planaanpassing op basis van toetsing gemeente Deventer	Projectleider: J. Hollelland Projectcode: 20078 Datum: 07-06-2009 Schaal: 1:500 Formaat: A2
1	25-5-10	Planwijziging op basis van kaderstelling Gemeente Deventer	Projectleider: H. ten Have Projectcode: 20078 Datum: 07-06-2009 Schaal: 1:500 Formaat: A2

## **Bijlage 2 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis**

## Bijlage bij de regels

### Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

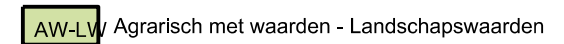
SBI-Code		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					Categorie	INDICES	
	NR		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand		Verkeer	Visueel
01		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
0111, 0113	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1G	1
0112		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1G	1
0112	B	Autobeklederingen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



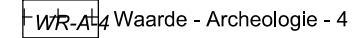
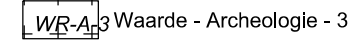
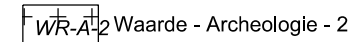
Plangebied



Bestemmingen



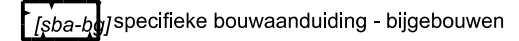
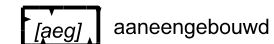
Dubbelbestemmingen



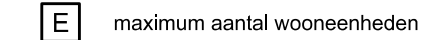
Bouwvlak



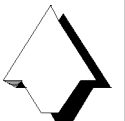
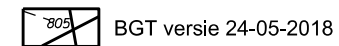
Bouwaanduidingen



Maatvoeringaanduidingen



Ondergrond



opdrachtgever:  
**RUIMTELIJK ONTWERP EN BEHEER**

wijzigingsplan:  
**Jonkmansweg 3-5**

Analoge verbeelding

schaal: 1:1000	afm.: A4
status: ontwerp	get.: R.M.
datum: 24-05-2018	opdr.: J.O.
projectnummer: E6013059	acc.: R.v.H.
plan idn: NL.IMRO.0150.W018-OW01	blad: 1 van 1



Leeuwenbrug 85 - 7411 TH Deventer  
 postbus 5000 - 7400 GC Deventer  
 tel. (0570) 693911  
 fax (0570) 693429  
 e-mail: gemeente@deventer.nl