

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Ontwerp wijzigingsplan 'Oerdijk 85, Schalkhaar'

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-001119	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	25-06-2019
Datum	05-06-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijsen		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.		d.d.		d.d.
<input checked="" type="checkbox"/> Akkoordstukken	25-06-2019	<input type="checkbox"/> Openbaar	--	<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager Ro	18-06-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder RO	17-06-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	18-06-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-06-27

Bijlagen

Bijlage 1: Ontwerp wijzigingsplan 'Oerdijk 85, Schalkhaar' (digitale verwijziging)

Bijlage 2: Ontwerpbesluit vaststelling wijzigingsplan 'Oerdijk 85, Schalkhaar'

B & W d.d.: 25-06-2019

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met het ontwerp wijzigingsplan 'Oerdijk 85, Schalkhaar';
- 2 Nota en het besluit openbaar te maken en 6 weken ter inzage te leggen;
- 3 De nota en het besluit openbaar te maken nadat de initiatiefnemer is geïnformeerd.

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 initiatiefnemer is geïnformeerd.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Ja
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

Op het erf aan de Oerdijk 85 te Schalkhaar wordt geen agrarisch bedrijf meer gerund. De veehouderij is beëindigd. Het erf bestaat uit een bedrijfswoning en een aantal schuren.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet er in de bestemming van het perceel te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen', om zo het planologisch regime in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik.

De ontwikkeling kan worden gefaciliteerd door middel van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening". Het voorliggende wijzigingsplan is de weergave van de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid.

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van een woonbestemming op de locatie aan de Oerdijk 85 te Schalkhaar. Kadastraal bekend als gemeente Diepenveen, sectie E, nummer 3616.

Kader

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening, welke is vastgesteld op 1 maart 2017.

Binnen de grenzen van het plangebied gelden de bestemmingen 'Agrarische met waarden - Landschapswaarden' en 'Waarde - Archeologie 2'. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming mits aan de voorwaarden wordt voldaan.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.W037-OW01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Argumenten voor en tegen

Beslispunt 1: In te stemmen met het ontwerp wijzigingsplan

Op het erf staat een bedrijfswoning en enkele agrarische opstallen die al enige tijd leeg staan, er is geen actief agrarisch bedrijf meer aanwezig. Met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan de agrarische bestemming worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Verder verval, verpaupering en oneigenlijk gebruik van het erf en de gebouwen wordt voorkomen. Het beoogde plan voldoet aan de voorwaarden uit het moederplan, die worden gesteld om gebruik te maken van de bevoegdheid.

Beslispunt 2: het besluit openbaar maken

Het wijzigingsplan "Oerdijk 85, Schalkhaar" wordt conform het bepaalde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

Extern draagvlak (partners)

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na uw besluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan in deze periode zijn of haar zienswijze kenbaar maken.

Financiële consequenties

Ten behoeve van deze wijzigingsplanprocedure is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend. Hierin zijn zaken als planschade en het kostenverhaal vastgelegd. De kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

Aanpak/uitvoering

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

1. Na uw besluit worden de volgende procedurele stappen gemaakt:
 - het ontwerpbestemmingsplan wordt met bijbehorende stukken (waaronder het ontwerp-collegebesluit) gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
 - Na de ter visie legging worden eventuele zienswijzen beantwoord en worden eventuele aanpassing in het bestemmingsplan verwerkt;
 - Vaststelling van het bestemmingsplan door het college volgt na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen tegen het bestemmingsplan.

Wijzigingsplan Oerdijk 85

ONTWERP

Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

juni 2019

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding voor het wijzigingsplan	3
1.2	Ligging plangebied	3
	1.2.1 Ligging	3
	1.2.2 Begrenzing	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2	HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING.....	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Nieuwe situatie	6
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
	3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
	3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
	3.2.3 Conclusie	9
3.3	Provinciaal en regionaal beleid.....	9
	3.3.1 Omgevingsvisie provincie Overijssel 2017	9
	3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel 2017	10
	3.3.3 Conclusie provinciaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	12
	3.4.1 Structuurplan Deventer 2025 (2004)	12
	3.4.2 Ontwikkelingskader Wonen en Werken in het Buitengebied Deventer	12
	3.4.3 Woonvisie 2018	12
	3.4.4 Beroep en Bedrijf aan huis	13
	3.4.5 Conclusie gemeentelijk beleid	13
4	HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN.....	14
4.1	Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	14
4.2	Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	16
	4.2.1 Archeologie.....	16
	4.2.2 Cultuurhistorie	18
	4.2.3 Rijks- en gemeentelijke monumenten	19
	4.2.4 Conclusie	19
4.3	Landschap	19
4.4	Milieu-aspecten	19
	4.4.1 Bedrijven en milieuzonering	19
	4.4.2 Bodemkwaliteit	20
	4.4.3 Geluid	20
	4.4.4 Luchtkwaliteit	20
	4.4.5 Externe veiligheid	20
	4.4.6 Ecologie	21
	4.4.7 Hoogspanningslijnen	21
	4.4.8 Milieueffectrapportage	22
	4.4.9 Duurzaamheid	22
4.5	Leidingen en kabels.....	24

4.6	Waterhuishouding.....	24
4.6.1	Overstromingsrisico.....	24
4.6.2	Verslag overleg met relevante waterbeheerders.....	25
4.7	Verkeer en parkeren.....	25
5	HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING...	26
5.1	Inleiding	26
5.2	Opzet van de regels	26
5.3	Verantwoording van de regels.....	26
5.4	Handhaving.....	28
6	HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID.....	29
6.1	Inleiding	29
6.2	Ruimtelijke uitvoerbaarheid	29
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.4	Economische uitvoerbaarheid	29
	BIJLAGEN	31
Bijlage 1	Advies Oversticht	31
Bijlage 2	Inrichtingsplan	32
Bijlage 3	Renovatieplan	33
Bijlage 4	Watertoets.....	34

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het wijzigingsplan

Op het erf aan de Oerdijk 85 te Schalkhaar wordt geen agrarisch bedrijf meer gerund. De veehouderij is beëindigd. Het erf bestaat uit een bedrijfswoning en een aantal schuren.

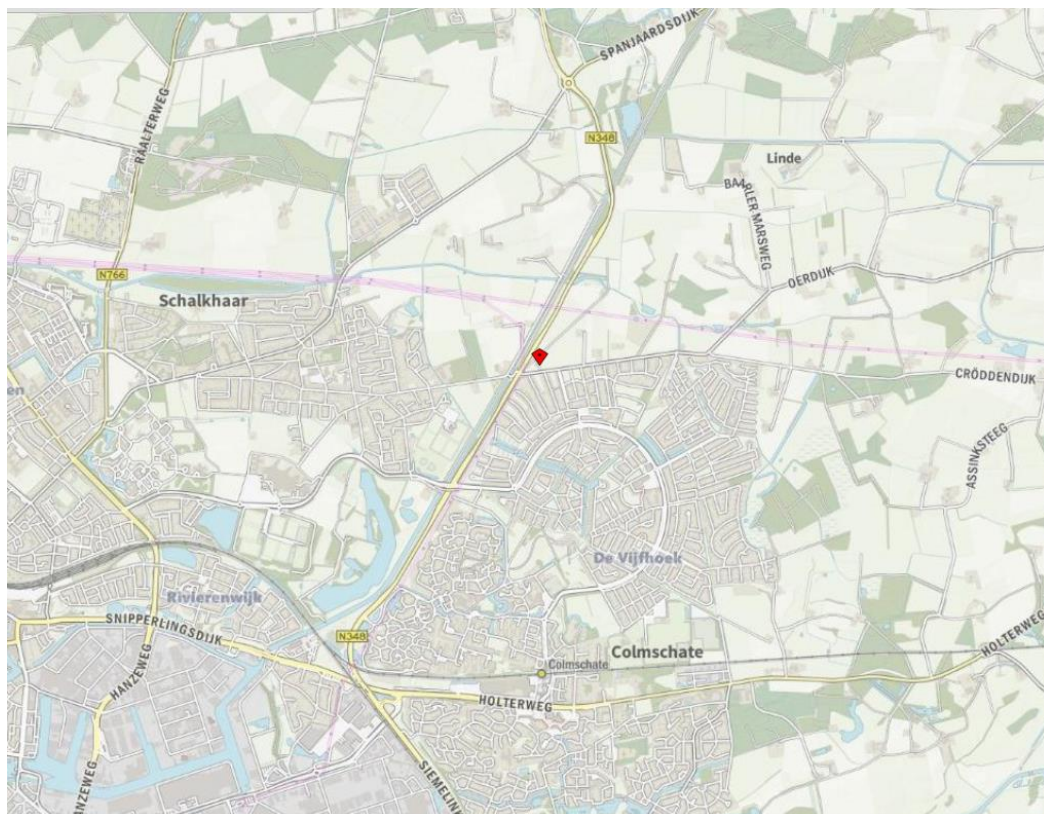
Het voorliggende wijzigingsplan voorziet er in de bestemming van het perceel te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen', om zo het planologisch regime in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik.

De ontwikkeling kan worden gefaciliteerd door middel van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening". Het voorliggende wijzigingsplan is de weergave van de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

De ligging en begrenzing van de betreffende percelen (hierna te noemen: het plangebied) is aangegeven op volgende afbeelding.



Figuur 1: Ligging plangebied Oerdijk 85 (rode marker)

1.2.2 Begrenzing

Het plangebied betreft het huidige erf Oerdijk 85 te Schalkhaar. In figuur 2 is de globale begrenzing weergegeven.

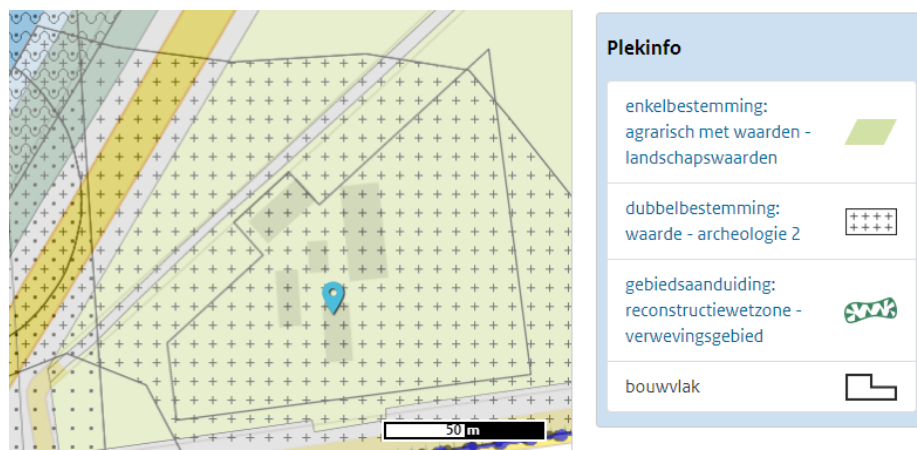


Figuur 2: Begrenzing plangebied Oerdijk 85

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied, zoals in figuur 2 aangegeven, geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' dat op 1 maart 2017 is vastgesteld en op 27 juli 2017 onherroepelijk is geworden. Het plangebied heeft de enkelbestemming "Agrarisch met waarden - landschapswaarden" met grotendeels een dubbelbestemming "Waarde Archeologie - 2". Het perceel heeft de gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone – verweavingsgebied".

Hierna volgt een weergave van het huidige planologische regime.



Figuur 3: Verbeelding van de huidige situatie

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet er in dit bestemmingsplan op twee punten te wijzigen:

- Het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" naar "Wonen";
- Het verwijderen van het agrarisch bouwvlak op gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden".

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan "Oerdijk 85" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding;
- regels met bijbehorende bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting, met bijlagen, geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

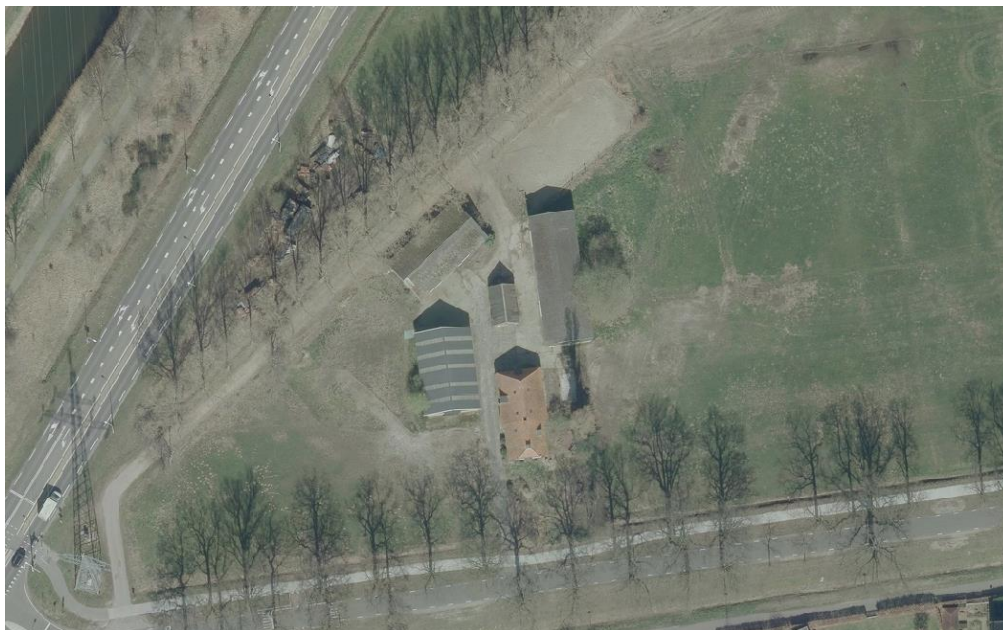
1.5 Leeswijzer

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

2 Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Tot een aantal jaar geleden was het perceel Oerdijk 85 te Schalkhaar nog in agrarisch gebruik. Het agrarische bedrijf is op enig moment beëindigd. Sindsdien is de boerderij in gebruik als reguliere woning. De voormalige bedrijfsgebouwen worden hobbymatig gebruikt. De te behouden schuren kennen een landelijke uitstraling.

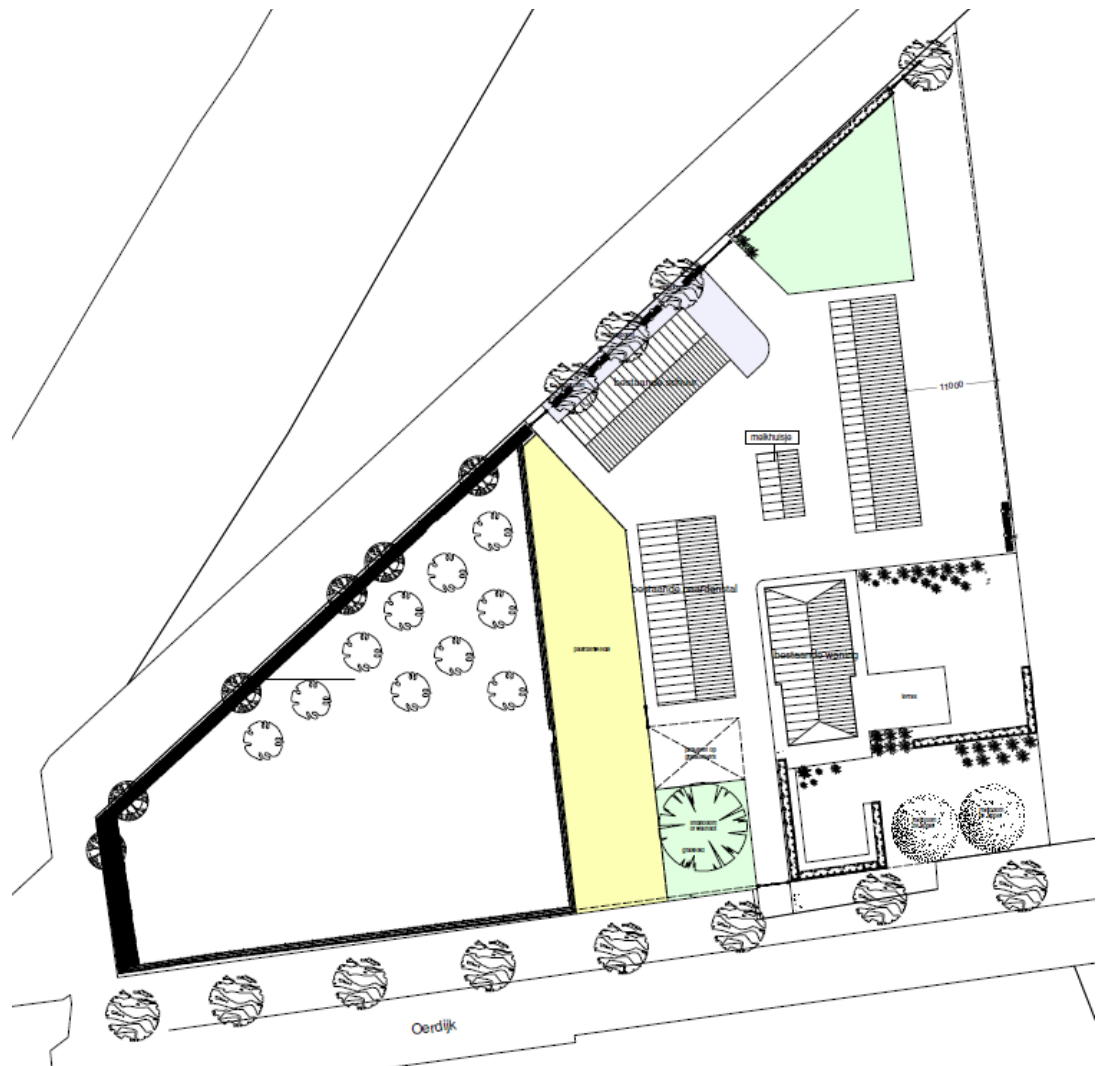


Figuur 4: Luchtfoto van de huidige situatie

Het plangebied ligt nabij de N348 (ten westen van de locatie). Meteen ten noorden van het perceel loopt nog de Rielermatenweg. Ten zuiden van de planlocatie ligt de wijk “De Vijfhoek” (Deventer). Deze wijk begint meteen aan de zuidkant van de Oerdijk.

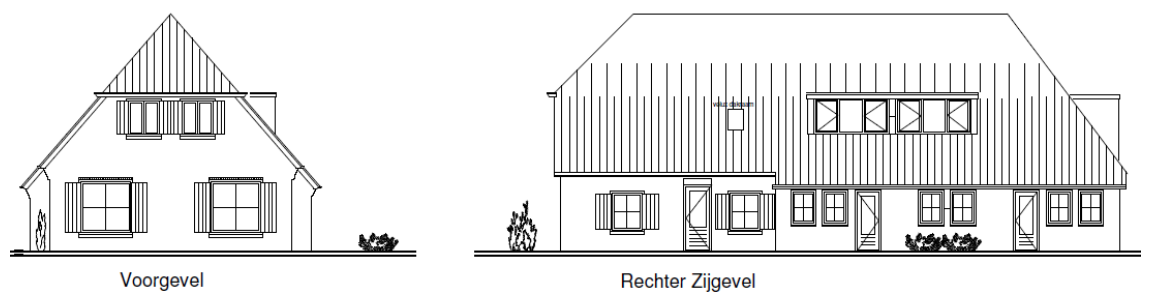
2.2 Nieuwe situatie

Het erf wordt opnieuw ingericht. Hiervoor is advies gevraagd aan Het Oversticht, dit advies is als bijlage 1 ingesloten. Met dit advies is een inrichtingsplan gemaakt, hierna volgt een globale weergave van dit inrichtingsplan.

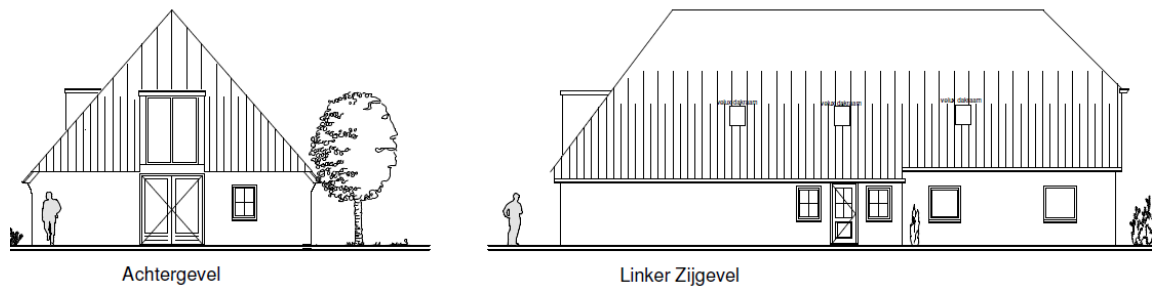


Figuur 5: Inrichtingsplan nieuwe erf.

De boerderij wordt geheel gerenoveerd, de bijgebouwen krijgen een passende functie. Er wordt een fruitgaard aangelegd en het erf wordt voorzien van groen wat passend is in de omgeving. Hiermee blijft het landelijke karakter behouden. Het volledige inrichtingsplan is als bijlage 2 ingesloten.



Figuur 6: Weergave van de gerenoveerde boerderij (voorgevel en rechterzijgevel)



Figuur 7: Weergave van de gerenoveerde boerderij (achtergevel en linkerzijgevel)

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan dit beschreven beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

3.2.3 Conclusie

De functies die in het voorliggende wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie en -verordening door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde plannen zijn op 1 mei 2017 in werking getreden.

3.3.1 Omgevingsvisie provincie 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 realisatieschema 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 beleidskeuzes van de provincie komt aan de orde in de volgende paragraaf (Omgevingsverordening Overijssel).

3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel 2017

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

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

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

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. 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 bestaande gebouwen, die een nieuwe functie krijgen. 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. Gebiedskenmerken (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 4.

In dit voorliggende plan is sprake van een bestemmingswijziging op één specifiek perceel. Daarmee is sprake van benutting van bestaande bebouwing. Daarmee wordt voldaan aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid. Het aantal woningen neemt niet toe in dit initiatief. 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.

Het plan voldoet aan de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

3.3.3 Conclusie provinciaal beleid

Het wijzigingsplan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Deventer 2025 (2004)

In het structuurplan Deventer 2025 (april 2004) zijn de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer en de gewenste ontwikkelingsrichting in beeld gebracht. Deventer zet in op een vitaal landelijk gebied, hetgeen betekent dat er ook ruimte moet zijn voor woon- en werkfuncties op een passende schaal. Het wijzigen van de bestemming van het perceel Oerdijk 85 van 'Agrarisch' naar 'Wonen' past in dit beleid. Het wijzigingsplan is dan ook niet in strijd met het Structuurplan Deventer 2025.

3.4.2 Ontwikkelingskader Wonen en Werken in het Buitengebied Deventer

In het Ontwikkelingskader Wonen en Werken in het Buitengebied Deventer (2006) heeft de gemeente haar beleid voor het buitengebied vastgesteld. In het Ontwikkelingskader wordt omschreven hoe de gemeente om wil gaan met onder andere vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Wonen is een goede vervolgfunctie voor een vrijgekomen bedrijfsperceel en draagt bij aan de vitaliteit van het buitengebied. Het plan voldoet dan ook aan het Ontwikkelingskader.

3.4.3 Woonvisie 2018

De Woonvisie 2018 'Meer dan geWOON' is op 7 februari 2018 vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin staan de opgaven waaraan de gemeente de komende jaren wil werken. Zo moeten er in 10 jaar tijd 3000 woningen worden toegevoegd. Op die manier zorgen we voor voldoende verscheidenheid aan woningen voor de verschillende inkomens. Ook kunnen mensen hierdoor zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen.

Volgens deze visie wordt er ruimte geboden om in te spelen op de kwalitatieve woonvraag door het benutten van inbreidingslocaties en hergebruik van bestaande panden in de kernen en transformatie van karakteristieke, leegstaande of leegkomende panden en erven in het buitengebied. De gemeente staat open voor kleinschalige burgerinitiatieven en innovatieve ideeën die met name gericht zijn op betaalbaar wonen voor starters, het langer zelfstandig blijven wonen en de leefbaarheid in de kernen en op het platteland.

Het voorliggende plan voldoet aan de randvoorwaarden van deze woonvisie. Er is sprake van een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen', dat bijdraagt aan de leefbaarheid van het platteland.

3.4.4 Beroep en Bedrijf aan huis

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 m²;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend bedrijven met categorie 1 (volgens de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

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

De regels van dit wijzigingsplan zijn op deze beleidsnota gebaseerd.

3.4.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Het wijzigingsplan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4 Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Dit wijzigingsplan is gebaseerd op een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening". De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 4.8.5 (wijzigen agrarische bestemming ten behoeve van vervolgfuncties) van de regels van het bestemmingsplan. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. Hieronder wordt ingegaan op deze voorwaarden.

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

- a. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt het volgende:
 1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
 3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd, met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g niet onevenredig worden aangetast;
- d. indien er sprake is van het bepaalde onder b dient door middel van een inrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan;
- e. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
- f. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden en waar mogelijk te worden versterkt;
- k. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;

- l. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- m. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- n. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- o. de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt;
- p. het aantal woningen mag niet toenemen;
- q. op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is wijziging naar gevoelige functies niet toegestaan;
- r. het bepaalde onder q is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- s. ten behoeve van de vervolgfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 - 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan, tenzij uit nader onderzoek is gebleken dat de functie, eventueel na het treffen van maatregelen, qua invloed en milieubelasting gelijk te stellen is aan de bedrijfsfuncties uit categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

Er is sprake van algehele beëindiging van het agrarisch bedrijf. Het bedrijf is al jaren geleden beëindigd.

- a. Op het perceel aan de Oerdijk 85 zijn nog voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze blijven aanwezig en worden hobbymatig gebruikt voor het houden van paarden, het opslaan van veevoer, stro en strooisel. Daarnaast worden ze gebruikt voor de opslag van werktuigen. Er is geen behoefte aan nog meer bebouwing. Er worden dus geen nieuwe gebouwen gebouwd en bestaande gebouwen worden niet worden uitgebreid
- b. Deze voorwaarde bevat een saneringsregeling voor de herbouw van voormalige agrarische bebouwing. De gebouwen die nu aanwezig zijn, blijven bestaan en worden niet gesloopt of herbouwd.
- c. Ten behoeve van de ontwikkeling is een erfinrichtingsplan opgesteld. Uitvoering en instandhouding van de erfinrichting in dat plan is verzekerd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan.
- d. Gelet op het hiervoor besprokene onder b is deze voorwaarde niet van toepassing. Op grond van voorwaarde c is niettemin een erfinrichtingsplan opgesteld en als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.
- e. De agrarische bestemming in het plangebied wordt deels gewijzigd in "Wonen". Een deel dat niet wijzigt naar "Wonen" blijft agrarisch, met dien verstande dat het daar nog aanwezige bouwvlak wordt verwijderd.
- f. Middels dit wijzigingsplan wordt een aanduiding opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft.
- g. Er is geen sprake van buitenopslag of bedrijfsactiviteiten die buiten de bebouwing plaatsvinden.

- h. De vervolgfunctie bestaat uit 'Wonen'. In paragraaf 4.7 wordt onderbouwd dat het aspect verkeer geen belemmering is voor het plan.
- i. Het parkeren is landschappelijk ingepast in het erfinrichtingsplan op grond van voorwaarde c.
- j. Het erfinrichtingsplan, de bestaande bebouwing en de te renoveren boerderij, voorzien hier in.
- k. Het beoogde gebruik voorziet niet in detailhandel. Detailhandel is in bepaalde vormen als nevenfunctie toegestaan binnen de voorwaarden van de woonbestemming.
- l. Het beoogde gebruik voorziet niet in horeca.
- m. Uit paragraaf 4.4 blijkt dat het plan milieuhygiënisch inpasbaar is.
- n. De bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden niet onevenredig beperkt. Het dichtstbij gelegen agrarische bedrijf (Oerdijk 83) ligt op een afstand van 160 m. Dit bedrijf wordt in zijn mogelijkheden al beperkt door een woning aan de Oerdijk 110, die is gelegen op een afstand van circa 115 meter en door de woningen op de Vijfhoek op een afstand van ongeveer 130 m.
- o. Het plangebied is gelegen op ruime afstand van het dichtst bij zijnde landbouwontwikkelingsgebied (LOG Lettele). De her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelings- gebieden wordt niet beperkt.
- p. Als gevolg van het toepassing van de functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' neemt het aantal woningen niet toe. Het blijft één woning.
- q. In de huidige situatie bevindt zich het bouwvlak op een afstand van minder dan 50 m van een hoogspanningsverbinding. De woning bevindt zich wel ruim buiten de 50 meter afstand van deze zone. Daarnaast is er sprake van een bestaande situatie. De plaats van de woning wijzigt niet als gevolg van toepassing van de bestemmingswijziging naar 'Wonen'.
- r. Er is sprake van een bestaande situatie. De plaats van de woning wijzigt niet als gevolg van toepassing van de bestemmingswijziging naar 'Wonen'.
- s. De woonbestemming en de daarbinnen bij recht toegelaten nevenfuncties zijn niet aan te merken als bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of als gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994.

Er wordt dus voldaan aan de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van vervolgfuncties.

4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

4.2.1 Archeologie

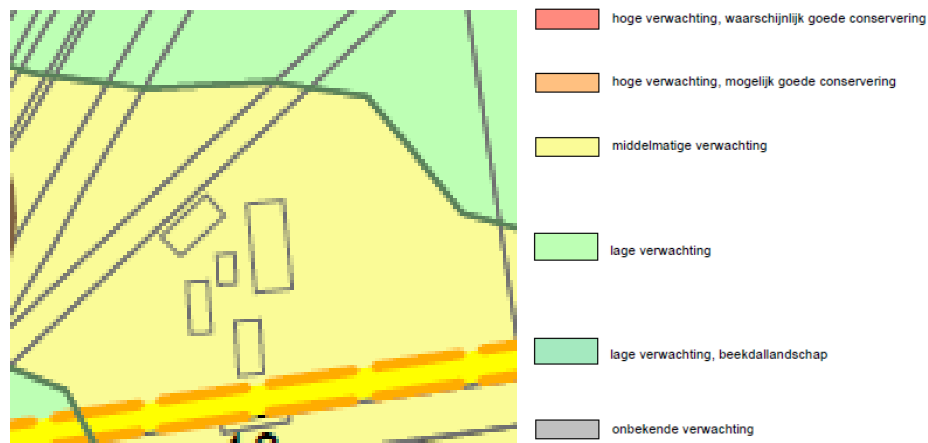
Voor het perceel Oerdijk 85 te Schalkhaar wordt de bestemming van het gebied gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Hiervoor wordt het geldende bestemmingsplan gewijzigd. De bestemmingswijziging op zich heeft geen negatieve gevolgen voor de archeologie, aangezien hier geen of zeer beperkt sprake is van ingrepen in de bodem en de onderliggende dubbelbestemmingen archeologie uit het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" van toepassing blijven.

Eventuele nieuwbouw waarbij ook grondwerkzaamheden plaatsvinden, kunnen wel negatieve gevolgen voor de archeologie hebben. Deze werkzaamheden dienen dan ook volgens de vergunningsprocedure getoetst te worden aan het vigerende bestemmingsplan.

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

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. Dit archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing (zie hiervoor: Vermeulen, B., 20151). Het archeologiebeleid wordt zo nodig tussentijds geactualiseerd, om de door het bevoegd gezag in een selectiebesluit vrijgegeven gebieden op de beleidskaart op te nemen.

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie, zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In dit wijzigingsplangebied geldt voor het gehele perceel de beleidswaarde 2 dit komt overeen met een middelmatige verwachting, zie hierna.



Figuur 8: Uitsnede beleidskaart archeologie

De beleidswaarden zijn vertaald in de regels van het 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 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht.

Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Conclusie archeologie

Er is geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig omdat er geen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² worden uitgevoerd.

4.2.2

Cultuurhistorie

De boerderij aan de Oerdijk 85 is opgericht in 1954. Daarvoor was er op deze locatie geen bebouwing aanwezig. Het perceel heeft geen cultuurhistorische waarde. Wel is de boerderij gebouwd volgens het Sallands boerderijtype. Op deze wijze wordt de boerderij ook gerenoveerd, waarbij de karakteristieke elementen in tact blijven (zie bijlage 3).



Figuur 9: planlocatie rond 1900



Figuur 10: planlocatie rond 1960

Conclusie cultuurhistorie

In het wijzigingsplan worden geen regels opgenomen vanwege cultuurhistorische waarde van het erf.

4.2.3 Rijks- en gemeentelijke monumenten

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

4.2.4 Conclusie

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

4.3 Landschap

Het erf aan de Oerdijk 85 is gelegen in een dekzandruggenlandschap, waarbij de geleidelijke overgang van dorp naar landelijk gebied gestimuleerd wordt. De ontwikkeling op het erf in relatie tot de erfbepanting resulteert in een compact erf met een bepanting (boomgaard, hagen en solitair) die goed past in het landschap. De ontwikkeling resulteert in een goede balans tussen bebouwing en bepanting.

In bijlage 2 is een inrichtingsplan weergegeven waarin bovenstaande is verwerkt.

4.4 Milieu-aspecten

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

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

4.4.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Dit plan regelt de herbestemming van een agrarische bedrijfsfunctie naar een reguliere woonfunctie. Het plan biedt geen mogelijkheid tot het vestigen van nieuwe hinder veroorzakende bedrijfsmatige activiteiten. Ook maakt het plan geen nieuwe gevoelige functies mogelijk. Dit plan heeft gezien de ligging ten opzichte van omliggende bedrijven geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven.

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

4.4.2 Bodemkwaliteit

In de toelichting van het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Voor de woning wordt omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangevraagd, maar omdat de woning, voor wat betreft de oppervlakte gelijk blijft, is er geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

4.4.3 Geluid

De voorgenomen planologische wijziging maakt geen nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk. Het is een bestaande situatie. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4.4 Luchtkwaliteit

De voorgenomen planologische wijziging heeft geen betekende invloed op het aantal verkeersbewegingen en is daarmee niet van nadelige invloed op de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de Verkeersmilieukaart. Op basis van de Verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van de percelen in het plangebied aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4.5 Externe veiligheid

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger.

Dit geldt voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn normen en richtwaarden opgenomen in de wetgeving in de vorm van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans van éénmaal in de miljoen jaar op een dergelijk ongeval is als norm in de regelgeving opgenomen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.

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

4.4.6 Ecologie

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

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

4.4.7 Hoogspanningslijnen

Nabij het plangebied lopen twee hoogspanningslijnen. Op 3 oktober 2005 heeft toenmalig Minister van VROM de gemeenten geadviseerd over het te voeren beleid met betrekking tot gezondheidsrisico's afkomstig van hoogspanningslijnen. Aanleiding voor het advies was wetenschappelijk onderzoek waaruit een zwakke, maar statistisch significante associatie werd aangetoond tussen het optreden van leukemie bij kinderen met leeftijden tot 15 jaar en de magnetische velden van bovengrondse hoogspanningslijnen. Het advies luidt om bij de vaststelling van bestemmingsplannen, dan wel bij wijzigingen in bestaande plannen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbij het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μT). In het advies wordt door VROM met nieuwe situatie, in relatie tot verblijftijd en mate van blootstelling, bedoeld onder andere het oprichten van woningen, scholen en kinderdagverblijven. Langdurig is gedurende minimaal 1 jaar met een verblijftijd van minimaal 14-18 uur per dag. Er wordt bij gemeentelijke planvorming rekening gehouden met dit VROM-advies.

De gemeente Deventer heeft recent de ligging van de magneetvelden in beeld laten brengen, volgens RIVM rekenprotocollen (Petersburg Consultants rapport GE140700-R01 MP versie 1.2, d.d. 27 maart 2015).

Hieruit blijkt dat de planlocatie gedeeltelijk is gelegen binnen een magneetveld met een jaargemiddelde hoger dan 0,4 microtesla (μT). De woning is gelegen buiten het magneetveld. Om die reden kan medewerking aan dit bouwplan worden verleend.

4.4.8 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningprocedure. In de bijlage 1 onderdeel D van het Besluit m.e.r. beoordelingsplicht zijn onder categorie D 11.2 voor aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkelingsproject drempelwaarden aangegeven waarboven een m.e.r. beoordelingsplicht geldt:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen.
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D bijlage 1 van het Besluit. Dit betekent dat het bevoegd gezag ook voor activiteiten onder de drempelwaarden zich er van moet vergewissen dat deze geen aanzienlijke milieugevolgen hebben.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief.

Gezien de aard van de ingrepen (bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen') zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.4.9 Duurzaamheid

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaat- en energieneutraal is.

Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. Deze periode is verlengd tot 2018.

In april 2016 heeft de raad de doelstelling energieneutraal 2030 herbevestigd en besloten dat tot 2018 de uitvoeringsagenda duurzame energie het kader is. De beleidsprioriteit duurzame mobiliteit is aan acht beleidsprioriteiten toegevoegd. De focus ligt naast duurzame mobiliteit ook op verduurzaming bestaande woningbouw en verduurzaming bedrijven en kantoren. Daarnaast zijn er beleidsprioriteiten over energieneutrale nieuwbouw en gebiedsontwikkeling, partnerschappen, duurzame energiebronnen (zon, wind en biomassa) en de eigen bedrijfsvoering.

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

De lijst "Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau" uit de VNG-publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw" is voor duurzaamheid een bruikbare "Checklist" met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht. Voor zover deze aspecten nog niet in het voorgaande zijn beschreven gaat het om onderstaande aspecten.

Flexibiliteit en levensloopbestendig bouwen

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

Energie

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Het is vanuit de beleidsprioriteit energieneutrale nieuwbouw/gebiedsontwikkeling noodzakelijk inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Om energieneutraliteit te bewerkstelligen kunnen o.a. de volgende maatregelen overwogen worden:

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

Na ontwikkeling kan met dit systeem de nieuwbouw ook gecertificeerd worden met een Europese erkenning. De gemeente Deventer wil de ontwikkelende partij graag helpen meedenken in dit proces.

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

Het voorliggende plan voorziet in het hergebruiken van bestaande, vrijkomende voormalige agrarische bebouwing. De bestaande boerderij wordt geheel gerenoveerd. Doordat bestaande bebouwing wordt hergebruikt hoeft er niet nieuw te worden gebouwd.

4.5 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse leidingen. Ten westen van het plangebied is een hoogspanningsverbinding aanwezig. In paragraaf 4.4.7 is beschreven dat deze hoogspanningsverbinding geen belemmering vormt voor het plan.

4.6 Waterhuishouding

4.6.1 Overstromingsrisico

Een deel van het plangebied is gelegen in overstroombaar gebied zoals aangeduid bij de Omgevingsverordening Overijssel 2017. Ingevolge de Omgevingsverordening (artikel 2.14.4) voorziet een bestemmingsplan voor overstroombaar gebied alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het betreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.

Het deel van het plangebied waar de boerderij is gesitueerd, behoort niet tot het overstroombaar gebied. De omliggende gronden echter wel (kleine kans). Bij overstromingen kan er dus een 'eilandje' ontstaan met daarop de woning met bijgebouwen in het plangebied.

Hoewel het gebied in de Omgevingsverordening is aangewezen als overstroombaar gebied, is de kans dat het plangebied daadwerkelijk zal overstromen, gering. De primaire waterkering bij Deventer (dijktraject 53-1 zoals aangewezen in de Waterwet) is berekend op een overstromingskans van 1:3.000 per jaar. Inmiddels zijn langs de IJssel en ook bij Deventer in het kader van het programma Ruimte voor de Rivier maatregelen getroffen om de waterstand bij maatgevend hoogwater te verlagen.

De hoeveelheid water die nodig is om het gebied te laten overstromen, hetzij door overstroming van de IJssel, hetzij door regenval, kan men in het algemeen goed zien aankomen. Er zal dus voldoende tijd zijn om maatregelen te treffen (hetzij door voorraden in te slaan, hetzij door het plangebied te evacueren). Het is daarom niet nodig om op voorhand maatregelen te treffen. Ook het stellen van voorwaarden ter waarborging van de veiligheid op de lange termijn is niet nodig.

4.6.2 **Verslag overleg met relevante waterbeheerders**

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. De watertoets is als bijlage 4 ingesloten. 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.

4.7 **Verkeer en parkeren**

De omzetting van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' brengt geen extra verkeer op de omliggende wegen met zich mee. Daarbij verandert het karakter van het verkeer van landbouwverkeer naar personenverkeer, zodat minder omvangrijke voertuigen van de wegen van en naar het perceel gebruik zullen maken. Het aspect verkeer is daarmee geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

In het algemeen kan gesteld worden dat bij de nieuwbouw van bouwwerken de parkeernormen uit de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing zijn. Het terrein aan de Oerdijk 85 is groot genoeg om hier de benodigde parkeerruimte te realiseren. De parkeerruimte is ook verwerkt in het inrichtingsplan (bijlage 2).

5 Hoofdstuk 5 Juridische aspecten en planverantwoording

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling (de regels en de verbeelding) van dit bestemmingsplan is vormgegeven. De regels en de verbeelding zijn toegesneden op de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij is aangesloten bij de systematiek en regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'.

5.2 Opzet van de regels

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding (plankaart) aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal bepalingen zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen wat daadwerkelijk van noodzaak is. Hiervoor zijn een aantal standaarden ontwikkeld door het Ministerie van VROM. Deze zijn o.a. de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen (PRBBP2012). In dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van deze standaarden. Het juridische bindende deel van het plan bestaat uit de verbeelding en regels. Deze worden digitaal en analoog verbeeld. De verbeelding en regels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

5.3 Verantwoording van de regels

1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen:

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Een deel van het plangebied behoudt deze bestemming, dit betreft het deel ten oosten van de voormalige boerderij.

Artikel 4 Wonen

Een deel van het plangebied krijgt de bestemming 'Wonen'. De eigenaren zullen verplichting aan moeten gaan het erf in te richten conform het inrichtingsplan. Hiervoor is een overeenkomst met de gemeente getekend.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

Een groot deel van het plangebied heeft de aanduiding Archeologie – 2. Dit is op de verbeelding duidelijk aangegeven.

3. Algemene regels

Deze regels zijn algemene regels die voor het gehele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen:

Artikel 6 Antidubbelregel

Artikel 7 Algemene bouwregels

Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Artikel 13 Overige regels

Al deze algemene regels zijn conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' opgenomen in dit bestemmingsplan. Deze regels bieden duidelijkheid en flexibiliteit voor uitvoering van allerlei activiteiten die binnen dit bestemmingsplan mogelijk zijn.

4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

Artikel 14 Overgangsrecht: In de overgangsregels zijn de juridische consequenties aangegeven betreffende bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

Artikel 15 Slotregel: Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

5.4 Handhaving

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

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

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

3. Realistische en inzichtelijke regeling

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

4. Actief handhavingsbeleid

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

Voor genoemde onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

6 Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is en beschreven moet worden hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

6.2 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In de voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe het voorgenomen project past binnen het van toepassing zijnde overheidsbeleid. Er wordt geconstateerd dat er geen waarden aangetast worden in het plangebied en in de directe omgeving. Verder zijn er geen milieukundige belemmeringen geconstateerd (zie hoofdstuk 5). Ruimtelijk is de voorgenomen ontwikkeling daarmee uitvoerbaar.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

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

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

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

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

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd.

6.4 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan.

De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m².

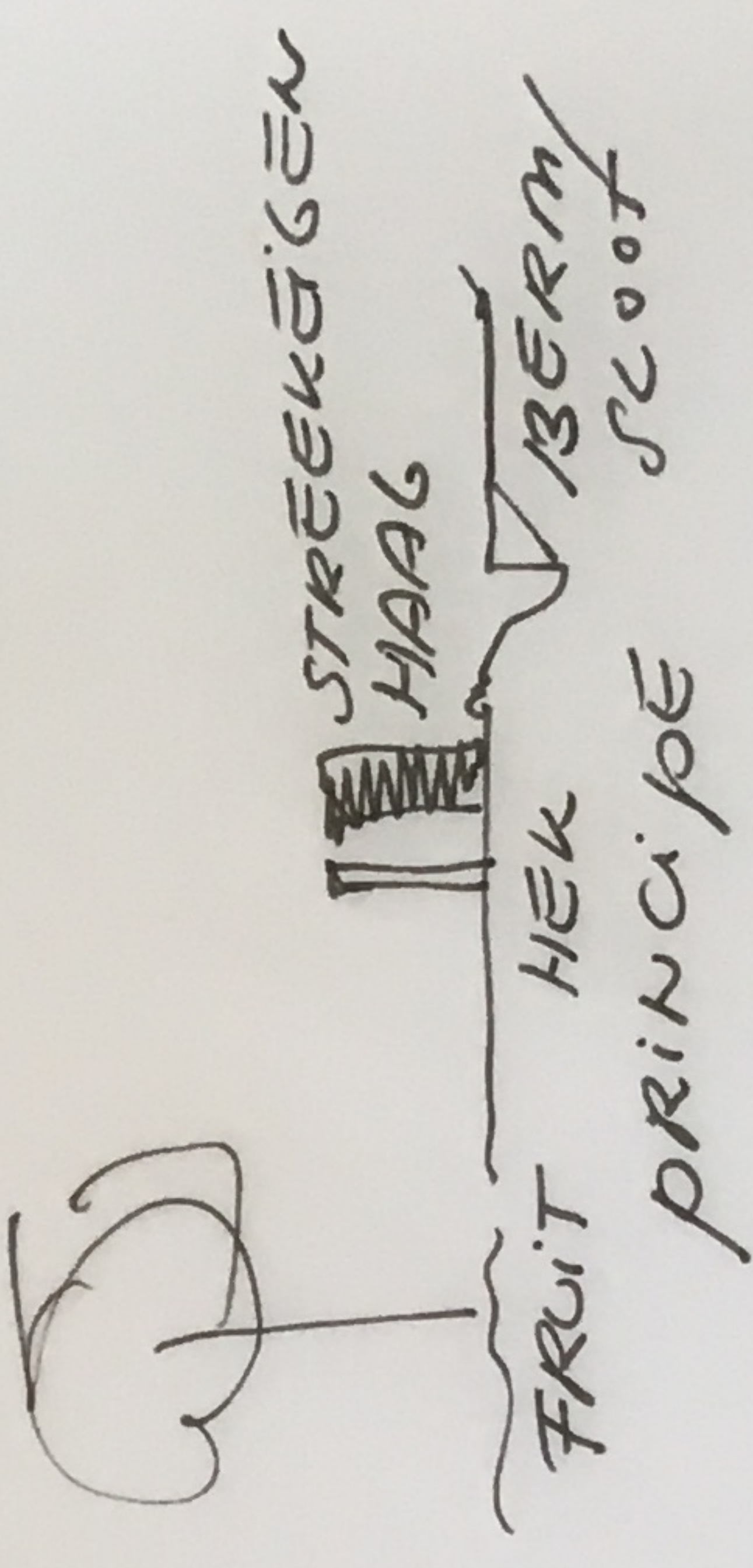
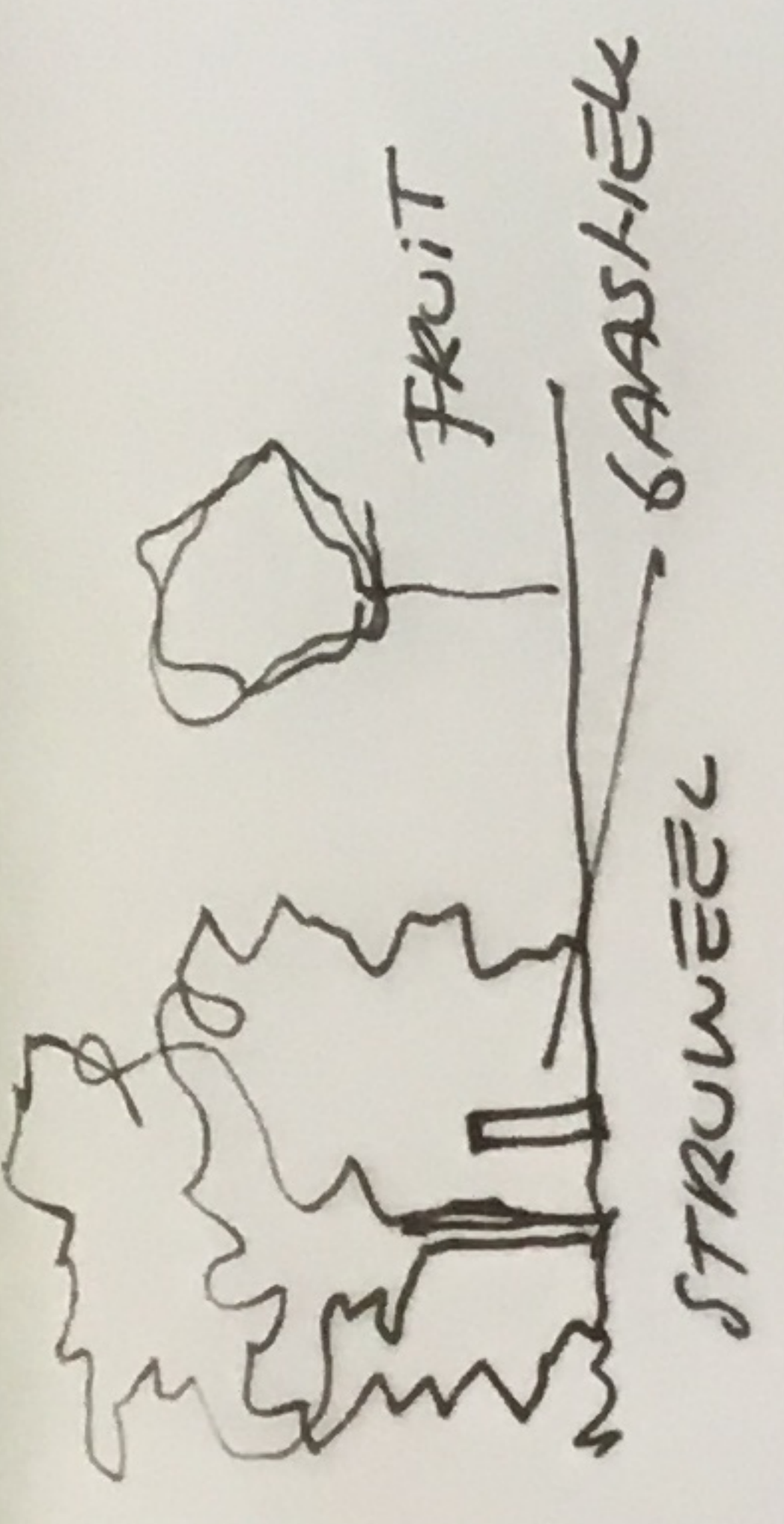
Het wijzigingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’. Het aantal woningen wijzigt niet en daarmee is er geen sprake van een bouwplan waarvoor een exploitatieplan verplicht is.

Concluderend kan gesteld worden dat binnen het wijzigingsplan Oerdijk 85 geen sprake is van aangewezen bouwplannen, waardoor de gemeente niet in de mogelijkheid en verplicht is om eventuele kosten te verhalen. Er is derhalve geen verplichting om tegelijkertijd met dit nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

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

Bijlagen

Bijlage 1 Advies Oversticht



NATUUR:
OP HET ERF
TAKKEN RILLEN / STEENHOOPJES
LAAST KASTEN
LAAGTES VOOR WATER
KRUIDENRIJK GRAS
STRUIKEN / BLOEMEN MET
NEGAR EN BESEN

HOE HAAG B.V. BEUK: 1.75 HOOG

BLOEIENDE STRUIK: ULIMDERSTRIJK
NOKTENSIA AV. OF HIER
MOESTUIN
AANLEGGEN
FRUITBOOM
VOORTUIN
EENVOUWIG IN GERICHT
6A20M + GORBERS
AAN 2 YDE
LIGTER OF VELD
DOORNAAS HAAG
± 1.25 HOOG

- ZICHTIJK
OP BOERWERK
VRIJ HOUDEN
- WERK OP BOUW
ERF IS EENVOUWIG
EN FUNCTIONEEL
INGERICHT

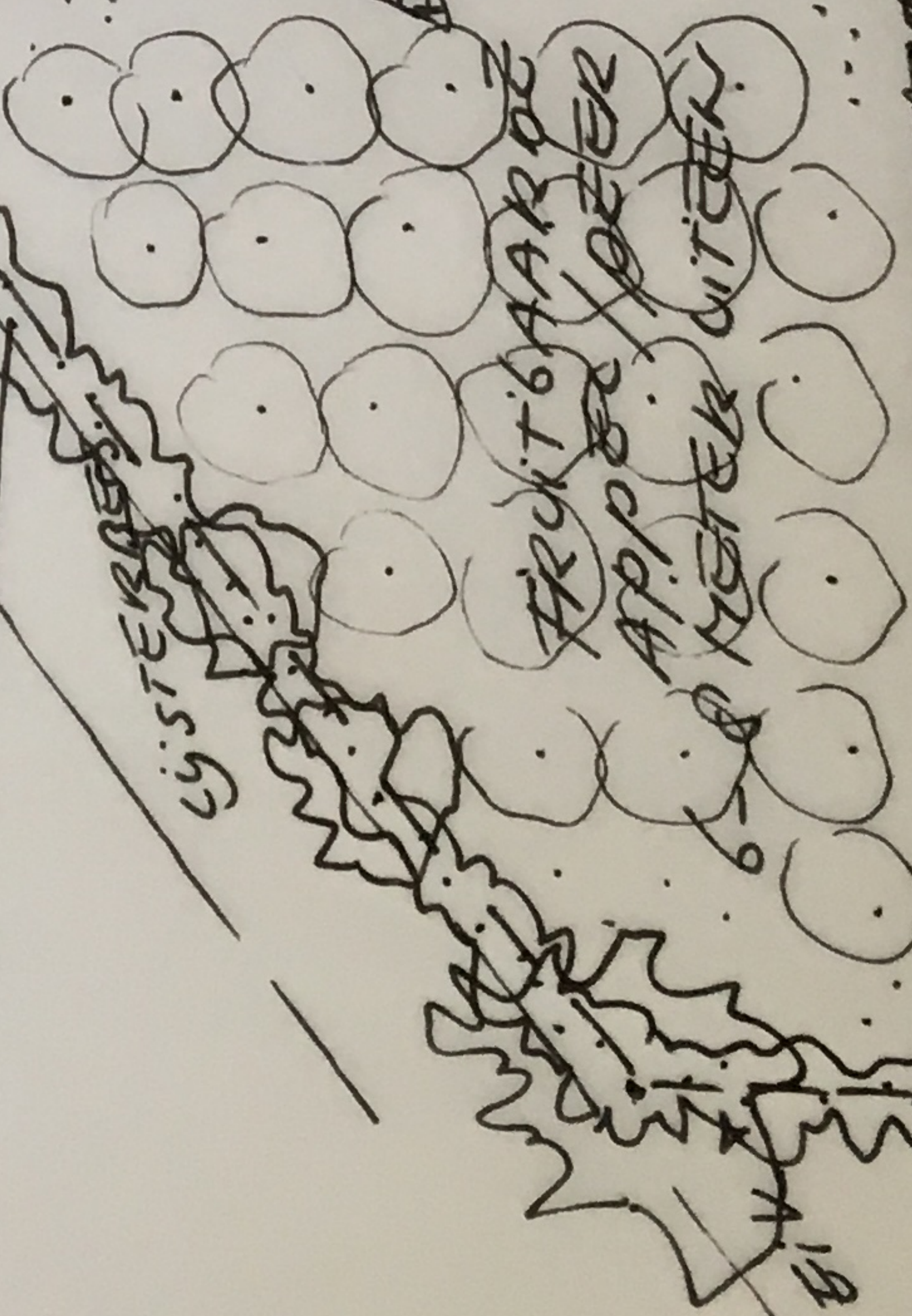
STRUWEEL:

INLANDE EIK
(MET BOOMPAA) LYSTERBES
(MET BOOMPAA) HARELAAR
GEWELDE ROOS WILDE LIWSTER
HEIBOORN
SLEEDOORN
KORDELIJE
INHEEMSE VOGELKERS

± 35-4
METER
HOOG
3 METER
BREED

HAAG ZUIDZIJDE
FRUITAARDE
BIJ VOORDEUR
MET BOORN.
PRAKTIJSCH ZIELEN
HET HEK WERKE
EUT. VELDES DOORN
OF HAAGBEUK

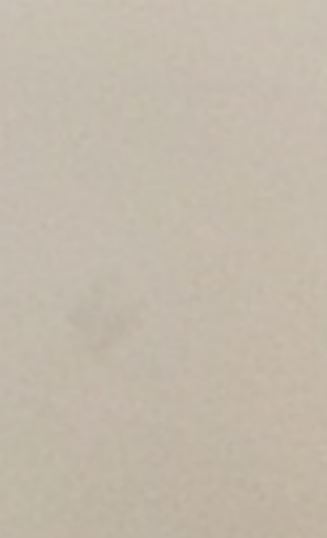
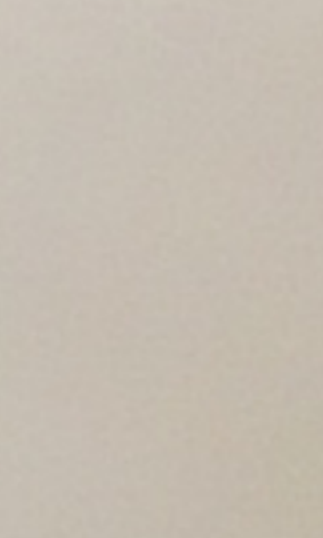
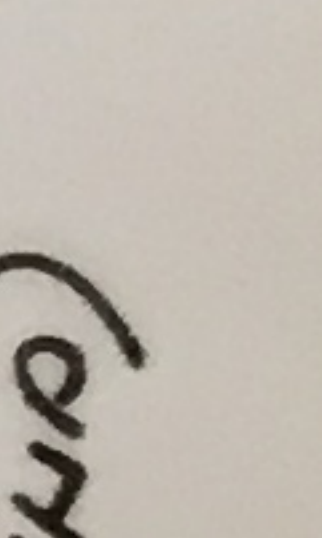
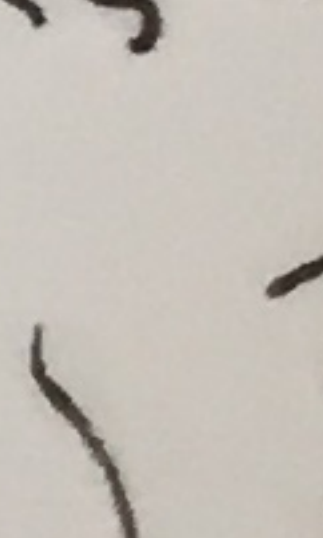
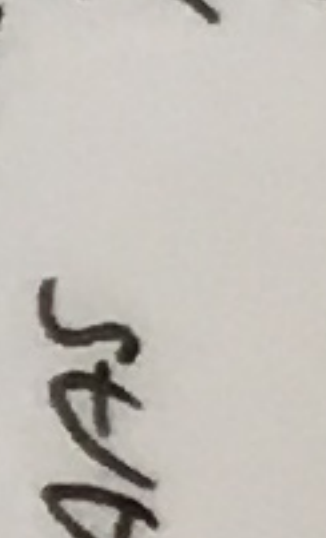
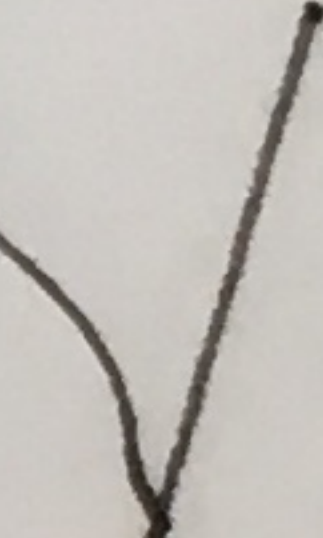
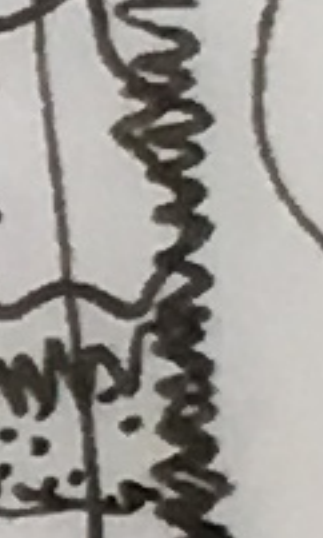
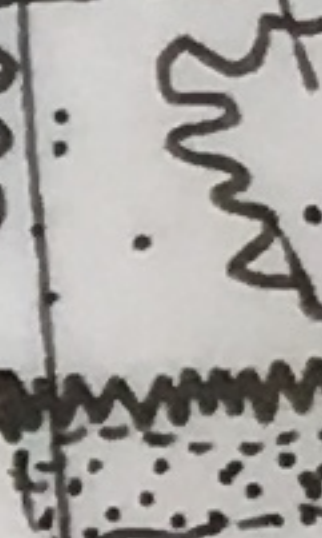
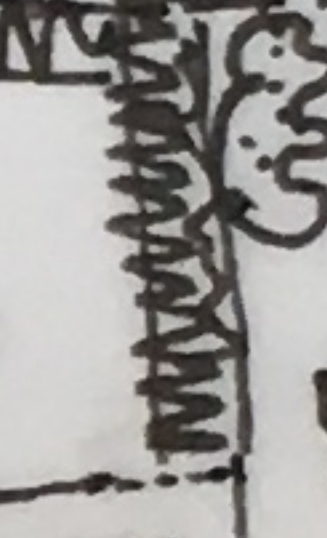
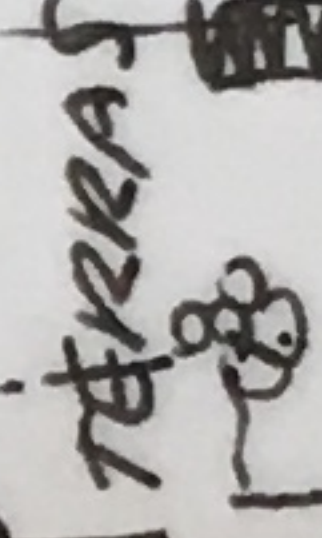
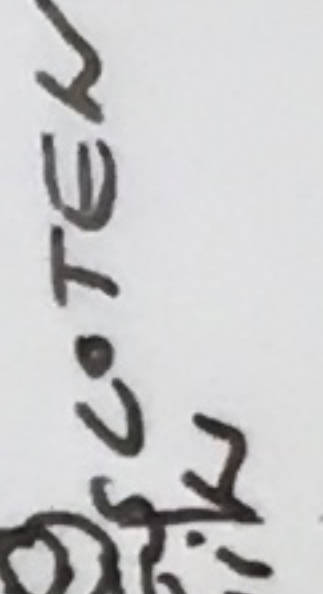
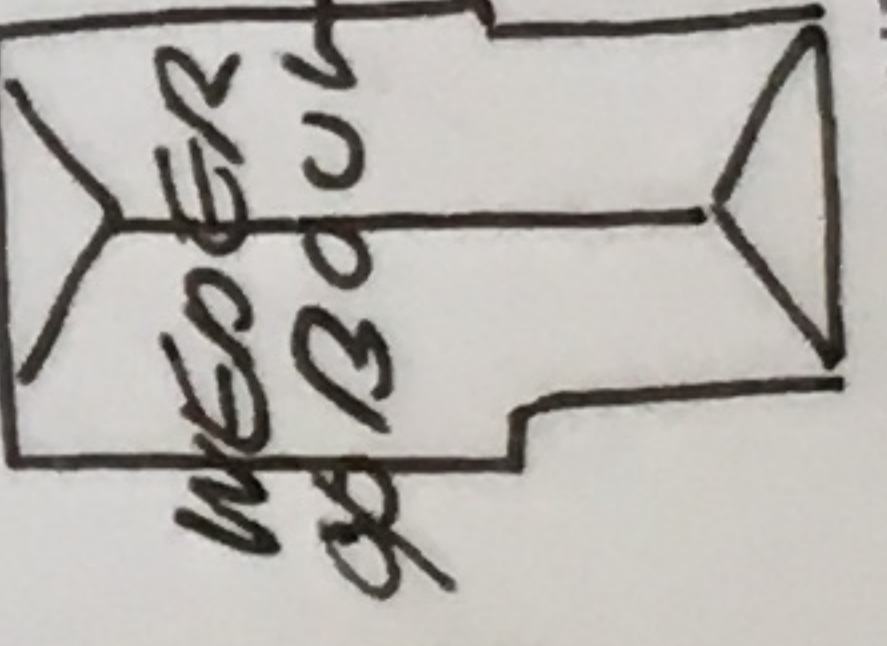
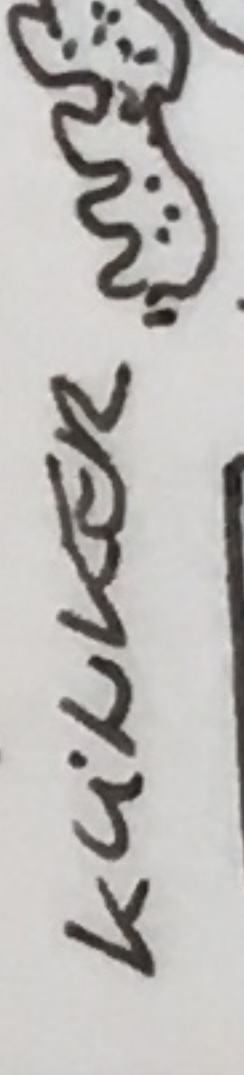
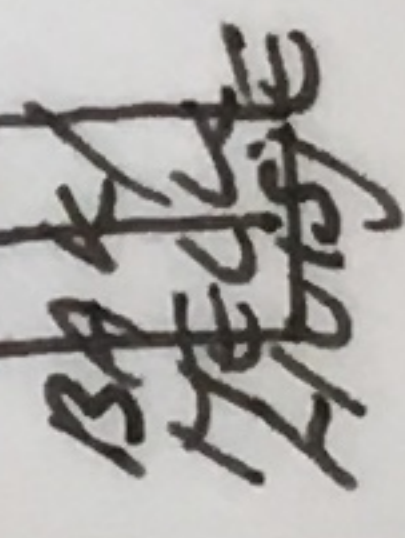
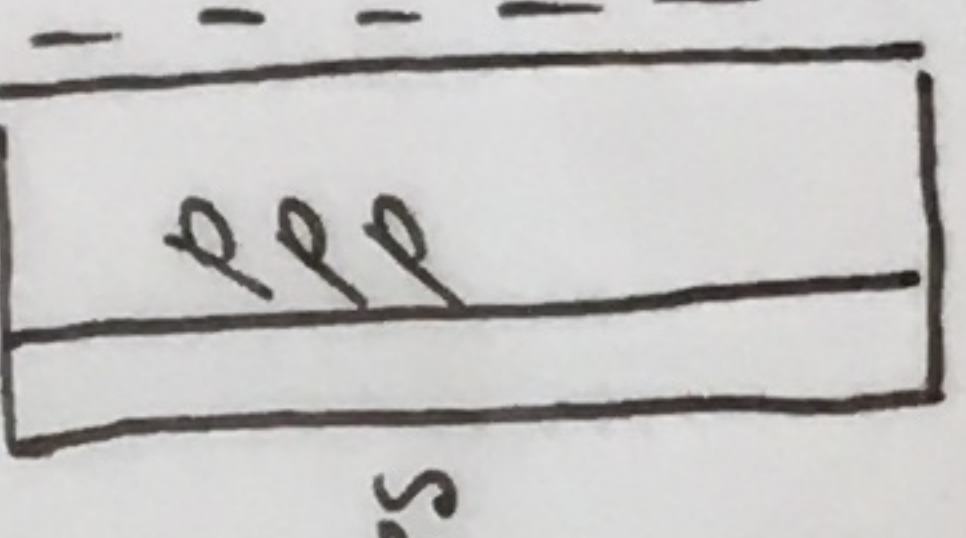
GAAS
HEK IN HET
STRUWEEL



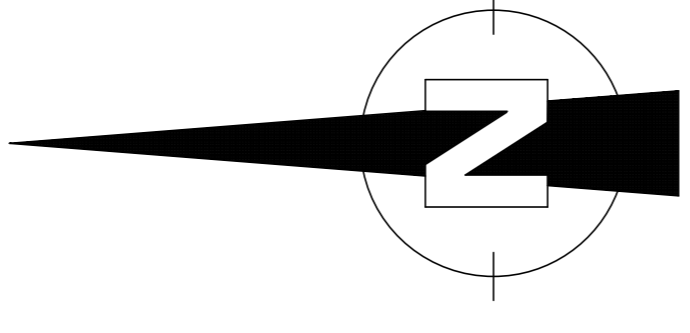
HAAG ± 1.25
GRASSTEEN
OF HAAG
VERHARD
BUITENZIJDE
EUT. HAAGBEUK
OF VELD DOORN (TJIK PUIM)

± 1.25 HOOG
BOUTEN
HEK MET
STANDERS
(EENVOUWIG
FUNCTIONEEL
(EUT. FIETS EN
AUTO BEDEUDE)

LINPE (NIET DRUPPEN)
OF WALWOOT



Bijlage 2 Inrichtingsplan

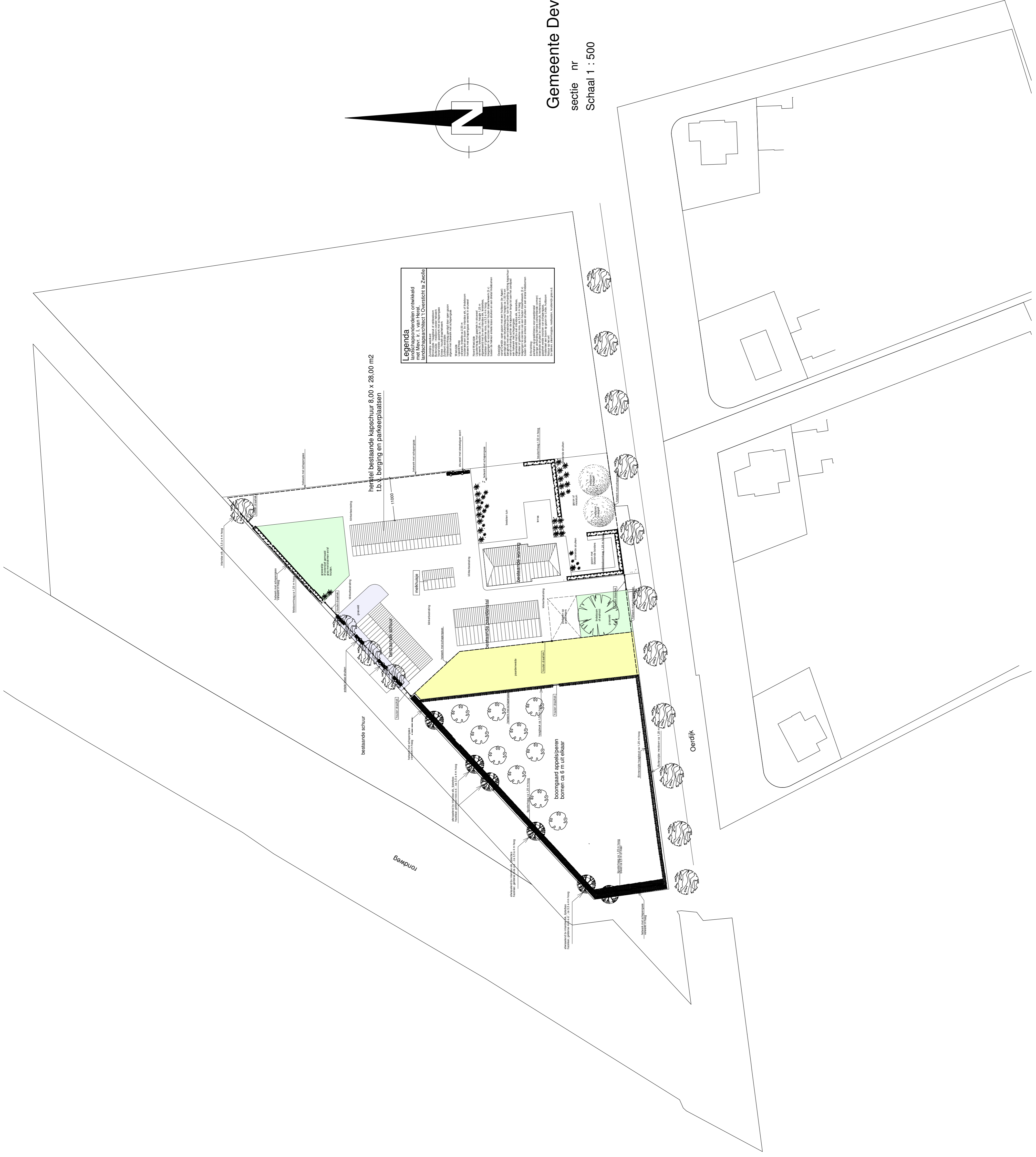


Gemeente Deventer
sectie nr
Schaal 1 : 500

herfjel bestaande kapschuur 8.00 x 28.00 m2
t.b.v. berging en parkeerplaatsen

Legenda
landschappelijke ontwikkelingen
in het Overzicht te Zwolle

1. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
2. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
3. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
4. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
5. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
6. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
7. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
8. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
9. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
10. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
11. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
12. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
13. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
14. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
15. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
16. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
17. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
18. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
19. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
20. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
21. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
22. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
23. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
24. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
25. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
26. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
27. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
28. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
29. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
30. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
31. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
32. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
33. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
34. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
35. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
36. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
37. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
38. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
39. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
40. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
41. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
42. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
43. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
44. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
45. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
46. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
47. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
48. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
49. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
50. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
51. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
52. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
53. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
54. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
55. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
56. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
57. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
58. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
59. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
60. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
61. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
62. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
63. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
64. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
65. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
66. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
67. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
68. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
69. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
70. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
71. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
72. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
73. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
74. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
75. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
76. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
77. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
78. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
79. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
80. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
81. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
82. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
83. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
84. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
85. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
86. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
87. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
88. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
89. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
90. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
91. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
92. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
93. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
94. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
95. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
96. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
97. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
98. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
99. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle
100. Landschappelijke ontwikkelingen in het Overzicht te Zwolle



Landschappelijke elementen t.b.v. erfinsdeling, bestratingen en
beplantingen in overleg met Mevr. I. Nij Bijvank-van Herel
van het Overzicht ontwikkeld en uitgewerkt

!!! MAATVOERING IN HET WERK TE CONTROLEREN !!!

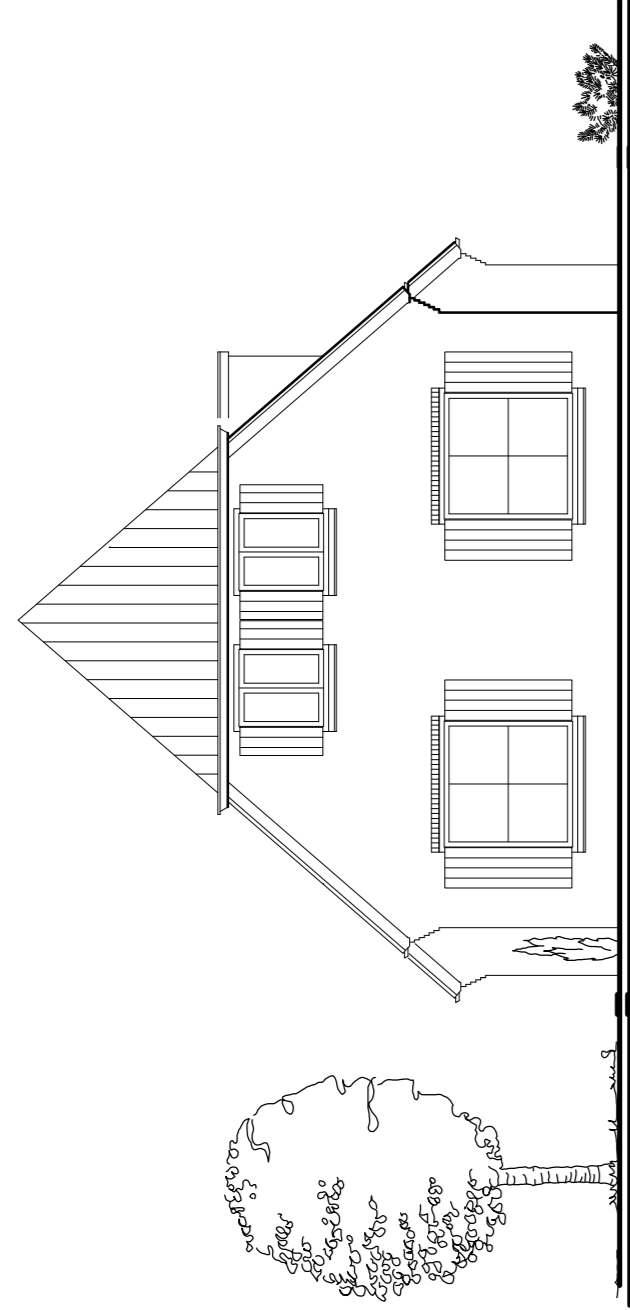
TK
Architectuur
& Bouwmanagement

Woonproject Schalkhaar
i.o.v. Hr. en Mevr. A. Zepcan
Oordijk 27a
7433 AA Schalkhaar

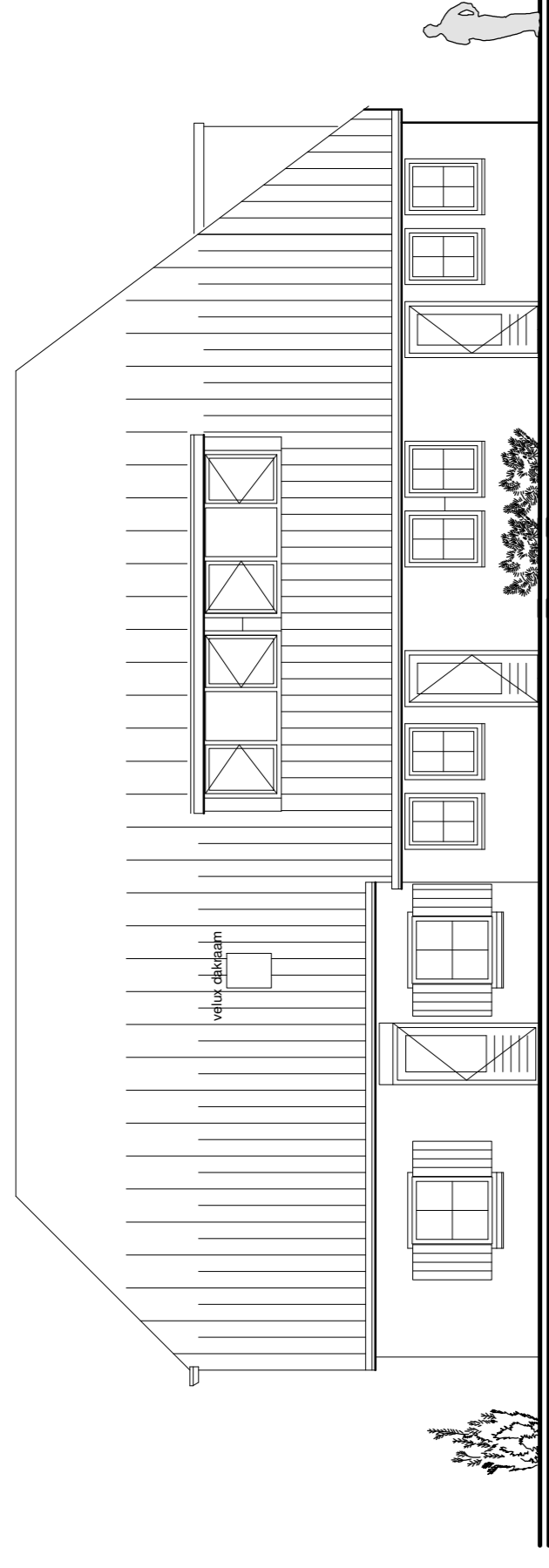
www.karchitect.nl 08077847
7201 HD Zulphen 1.881216.005
tel. 05-5154542
mob. 05-5154540
E-mail: info@tk.nl
7221 GM Steenderen

ir. A.W. Krijffel
ontwerp 01-500-2019
schaal 01-500-2019
getekend L.K.

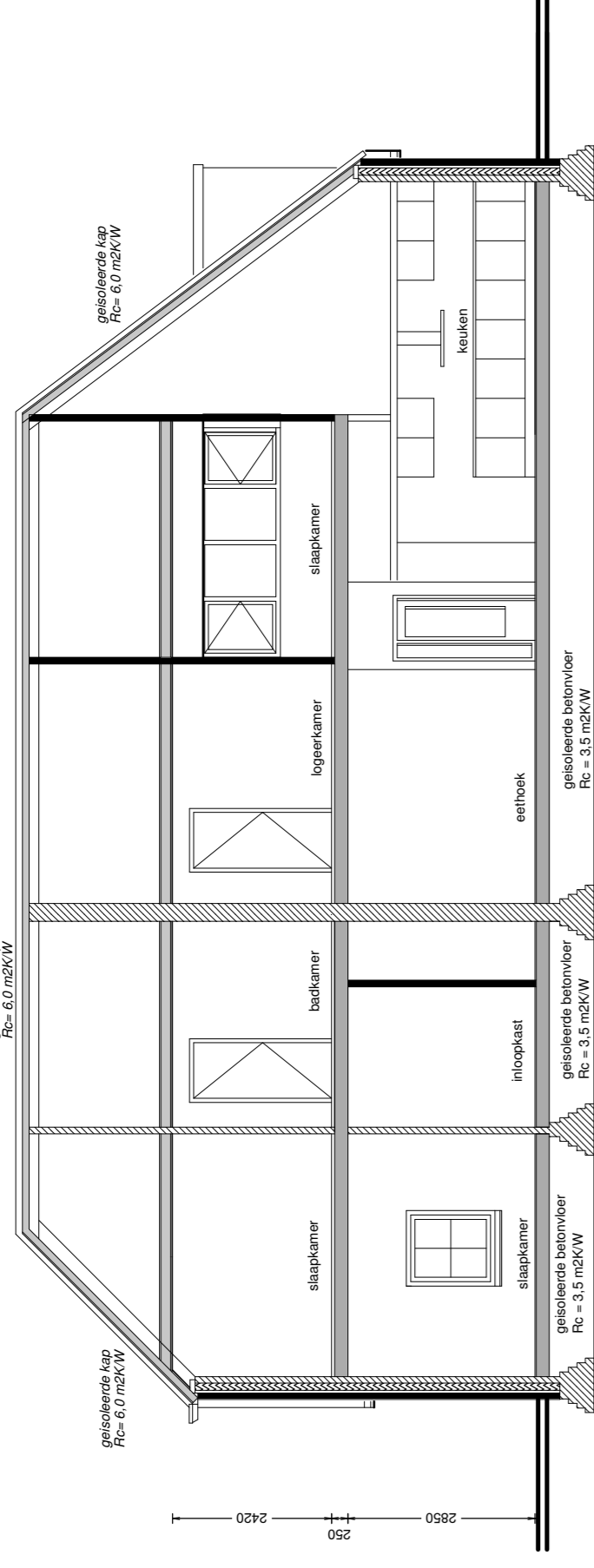
Bijlage 3 Renovatieplan



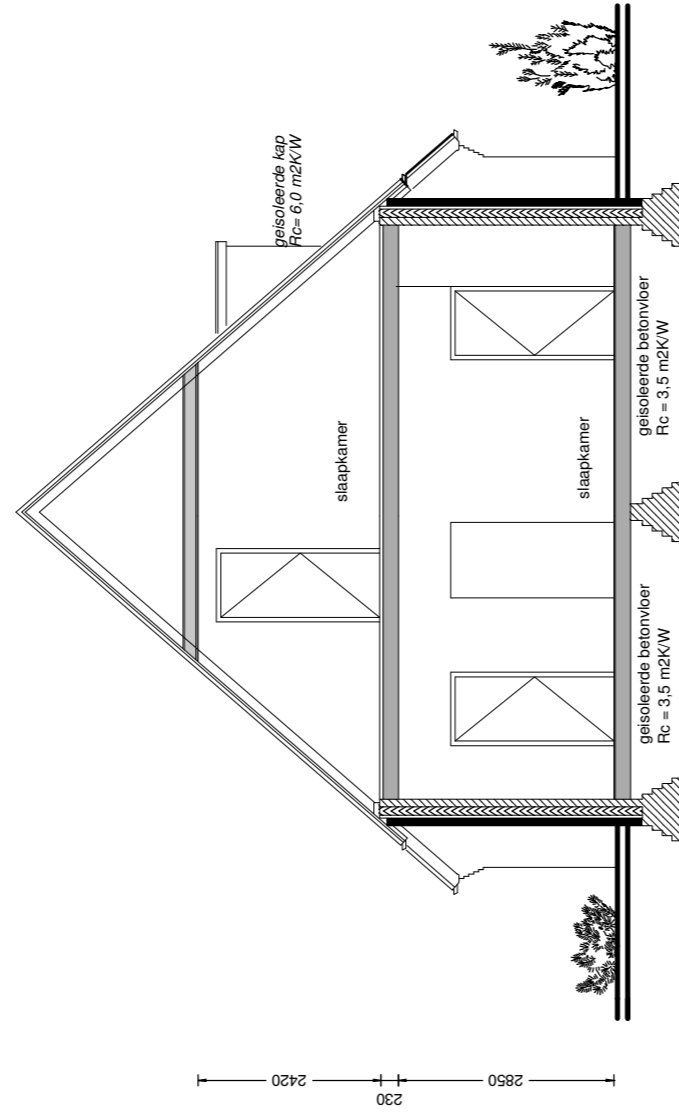
Voorgevel



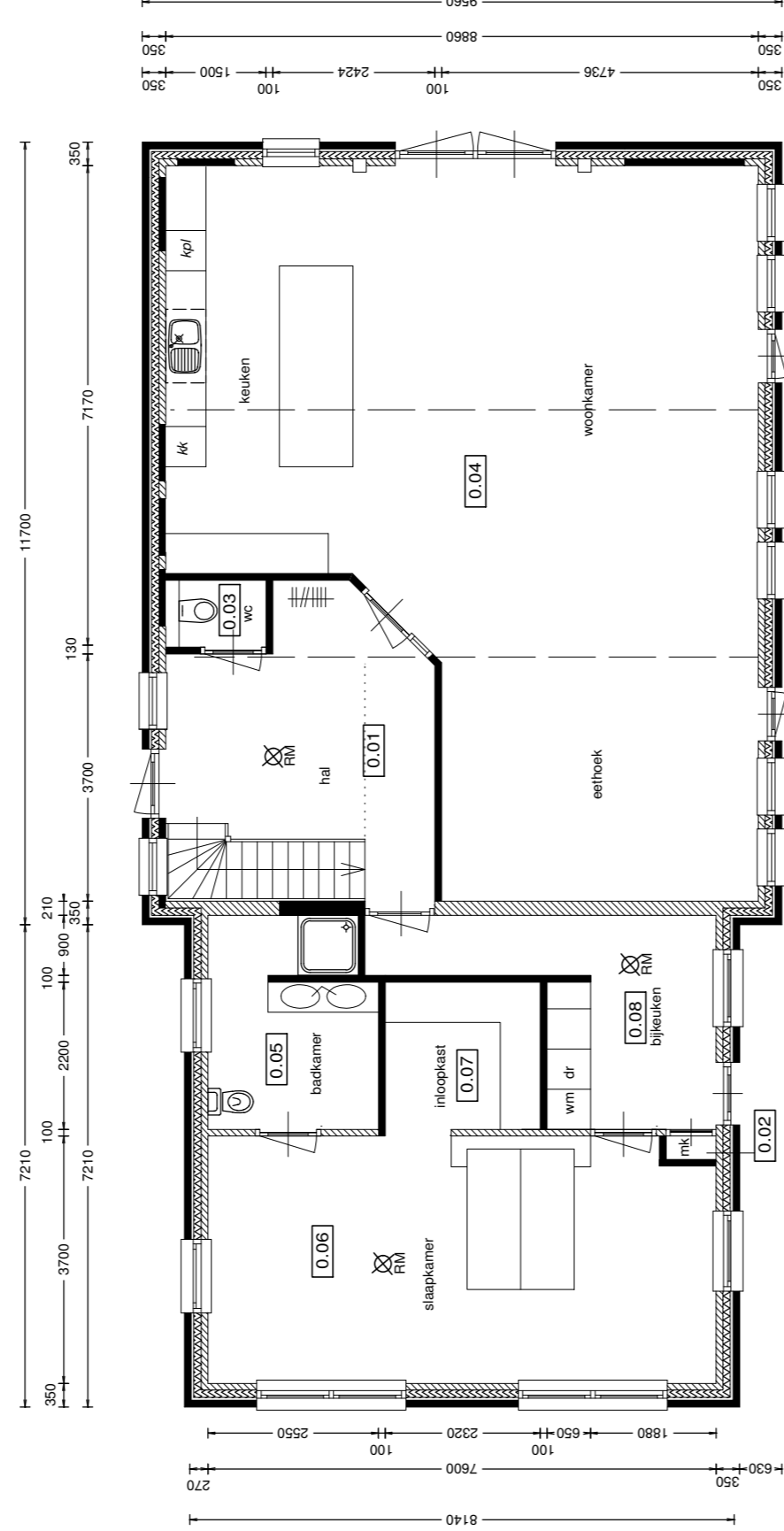
Rechter Zijgevel



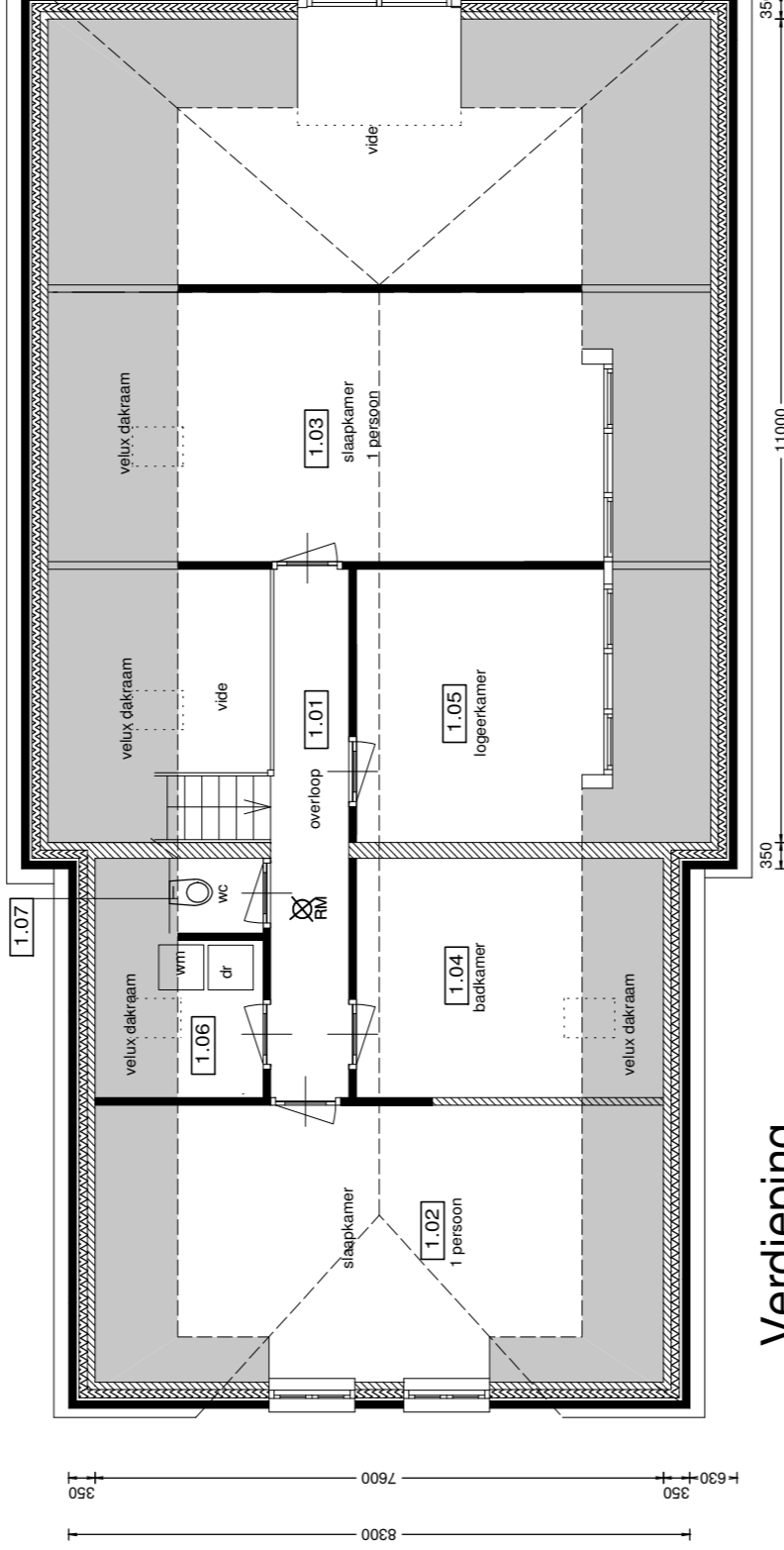
Langsdoorsnede



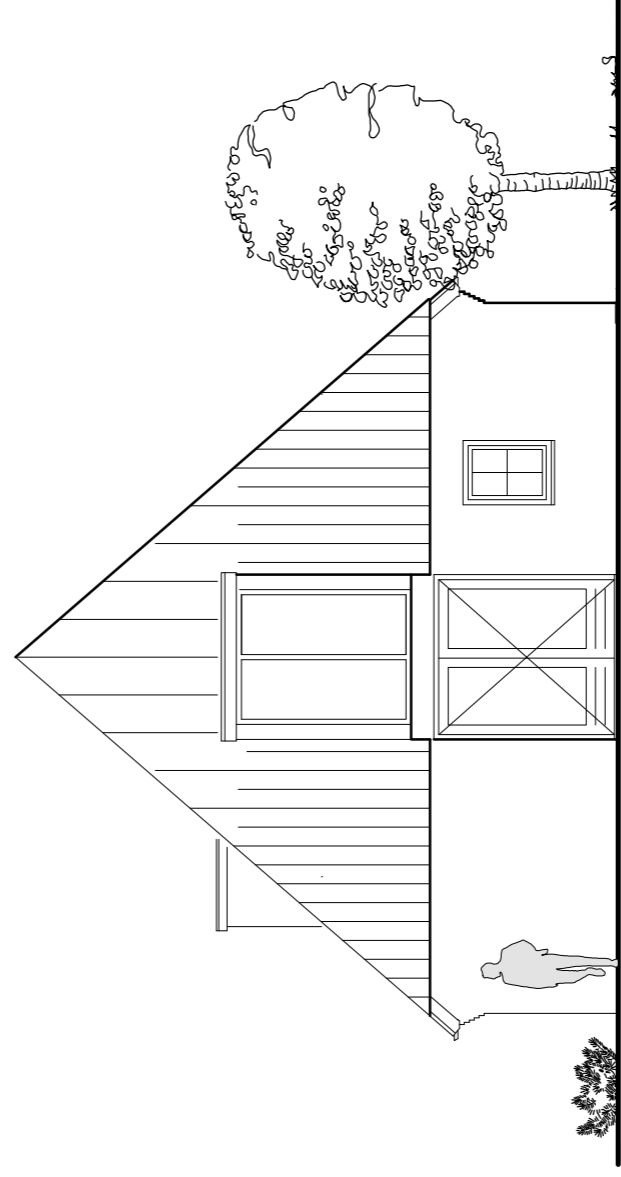
Dwarsdoorsnede



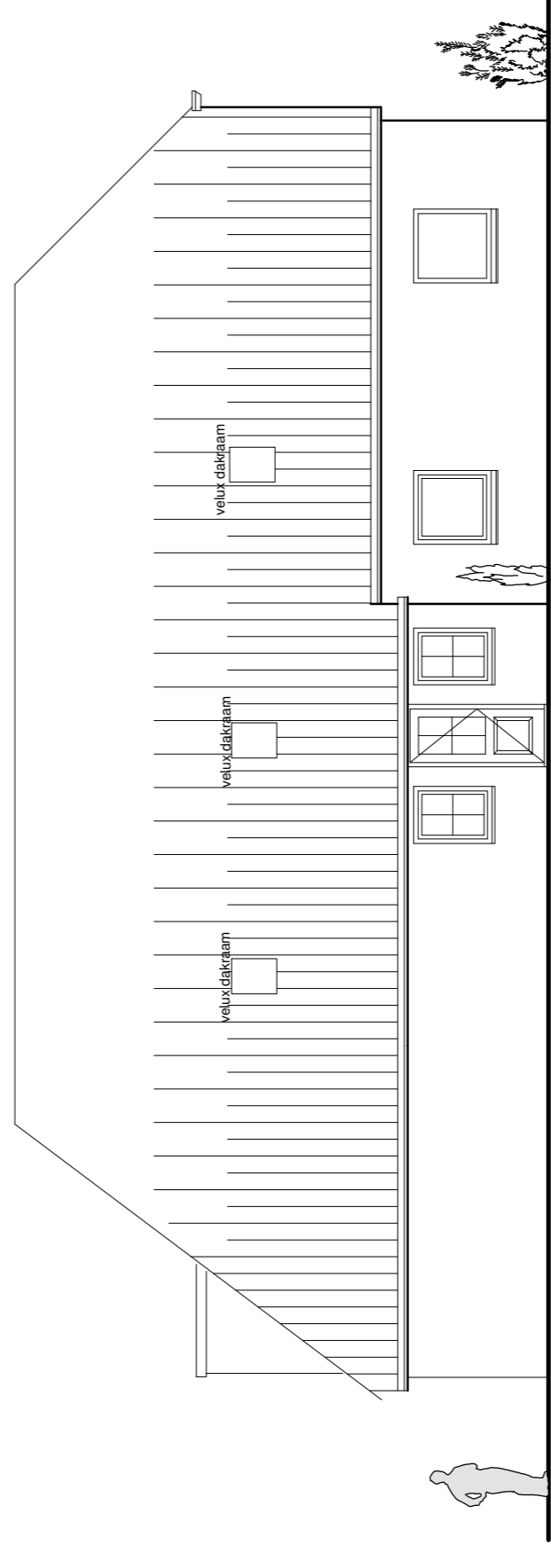
Begane Grond



Verdieping



Achtergevel



Linker Zijgevel

Renvoor

- Kozijnen hout kleur als bestaand
- draaiende delen hout kleur als bestaand
- deuren hout kleur als bestaand
- panelen hout d. groen (in deuren)
- boeien/wicheren kleur als bestaand
- panelen bestaand
- wangen dakkapel zink

Beg. Grond en Verdieping	V.B.G.	G.B.O.	berekening
verkeersruimte	0,93	0,93	106,12/148,31= 71,55% akk
0.02 metrekast	0,28	0,28	
0.03 toilet	1,50	1,50	
0.04 woonkamer/keuken	78,38	78,38	40,58/62,72= 64,67% akk
0.05 badkamer	27,74	27,74	146,68/211,03= 69,51% akk
0.06 slaapkamer	27,74	27,74	
0.07 dakkapel	10,50	10,50	
0.08 bijkeuken	106,12	148,31	
0.01 overloop	18,52	18,52	
0.02 slaapkamer 1	20,23	20,23	
0.03 slaapkamer 2	11,81	11,81	
0.04 overloop	2,93	2,93	
0.05 waskast	1,25	1,25	
0.07 toilet	40,56	62,72	

berekening verblijfsgebied en gebruiksoverlakte

Woning Beg. Grond VBG/GBO = 106,12/148,31= 71,55% akk
 Woning Verdieping VBG/GBO = 40,58/62,72= 64,67% akk
 Woning totaal VBG/GBO = 146,68/211,03= 69,51% akk

* Personen per ha: maximaal in deze ruimte aanwezige personen
 N.B. v.w.a. belemmering dat door niet altijd aanwezig zullen zijn (naar de ruimten, waar geen gebruik wordt gemaakt van deze ruimten)

† De woning verhoogd met maximaal 4 personen maximaal 12 personen (geen afzet van vloer)
 ‡ De woning verhoogd met maximaal 12 personen (geen afzet van vloer)
 § De woning verhoogd met maximaal 17 personen (geen afzet van vloer)
 || De woning verhoogd met maximaal 20 personen (geen afzet van vloer)
 ¶ De woning verhoogd met maximaal 25 personen (geen afzet van vloer)

Daglichtberekening volgens bijbehorende berekening
 Verduisteringscoëfficiënt volgens tabel 10

Roommeder, Type E1, uitvoeren met slimme koppeling; vanuit centrale hal naar alle woningen.
 Roommeders in slaapkamers plaatsen geeft meer zekerheid om op tijd te kuren vuchten.

!!! MAATVOERING IN HET WERK TE CONTROLEREN !!!



TK Architectuur & Bouwmanagement

Lissevade 28
 7201 HD Zuilphen
 t. 05-51 84540
 m. 05-51 84540
 Oudekerkplein 20
 7221 CA Spansteden
 t. 05-75 - 541838

www.karchitect.nl
 Architectenregister
 B.T.W.no.
 NL.85.21.51.866.B01

ontwerp: Ir. A.W. Keijmel
 schaal: 1:100
 datum: 12-2018
 getekend: L.K.

Ontwerptekening 2102 - 02

WZBANKEN A 12-12-2018A B 12-12-2018A C 19-12-2018A D 17-01-2018A E 26-01-2018A F

Bijlage 4 Watertoets

datum 4-4-2019
dossiercode 20190404-59-20268

Geachte [REDACTED]

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan **geen waterschapsbelang** wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

WATERPARAGRAAF GEEN WATERSCHAPSBELANG

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Wijzigingsplan Oerdijk 85.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens in de Digitale Watertoets. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

www.dewatertoets.nl

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten	7
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	9
Artikel 4 Wonen.....	10
Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2.....	14
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	17
Artikel 6 Antidubbeltelregel	17
Artikel 7 Algemene bouwregels	17
Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....	18
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	18
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 13 Overige regels.....	21
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	22
Artikel 14 Overgangsregels.....	22
Artikel 15 Slotregel.....	22

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het wijzigingsplan Oerdijk 85 van de gemeente Deventer.

1.2 wijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.W037-OW01 met de bijbehorende regels.

1.3 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening, met identificatienummer NL.IMRO.0150.D125a-VG02 van de gemeente Deventer.

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 aaneengebouwd

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

1.7 aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw

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

1.8 afhankelijke woonruimte

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

1.9 agrarisch bedrijf

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

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en boomkwekerij;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
- c. intensieve veehouderij: een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m² bedrijfsoppervlakte dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden, of dieren 'biologisch' en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;

- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, in potten of in containers, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

1.10 ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten

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

1.11 archeologisch onderzoek

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

1.12 archeologische verwachtingswaarde

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

1.13 archeologische waarde

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

1.14 bebouwing

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

1.15 bed & breakfast

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

1.16 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

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

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

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

1.19 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 bijgebouw:

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

1.21 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.

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwvlak

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

1.24 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.

1.25 dak

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.26 deel

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

1.27 detailhandel

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

1.28 dienstverlening

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

1.29 erf

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw, en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.30 evenementen

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

1.31 extensieve dagrecreatie

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

1.32 gebouw

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

1.33 hobbykas

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

1.34 hobbymatige activiteiten

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

1.35 hoofdgebouw

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

1.36 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.

1.37 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 m² en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.38 kleinschalig kampeerterrein

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

1.39 langdurig

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

1.40 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.

1.41 niet-permanente verblijfsrecreatie

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

1.42 nutsvoorzieningen

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

1.43 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.44 overkapping

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

1.45 paardenbak

een rijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten in de open lucht met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen, al dan niet voorzien van een omheining.

1.46 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.47 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;
- a. 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.

1.48 plattelandskamers

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

1.49 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.50 reconstructiegebied

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

1.51 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.

1.52 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.53 verkoop agrarische producten

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

1.54 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.

1.55 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.

1.56 waterbergingsgebied

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

1.57 windturbine

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

1.58 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de tiphoogte van de windturbine.

2.6 inhoud van een bouwwerk, niet zijnde een recreatiewoning

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

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse 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 1.8 onder a, b, e, f en g;

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 kuilvoerplaten, sleufsilos, voedersilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water;

met daaraan ondergeschikt:

- d. evenementen;
- e. extensieve dagrecreatie;

3.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen en veekeringen met een maximale hoogte van 1 m..

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Vergunningplicht

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, herprofileren 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 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

3.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van lid 3.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. binnen het bouwvlak of binnen de aanduiding 'bijgebouwen' plaatsvinden;
- e. voor het eenmalig ophogen van grond tot een hoogte van maximaal 25 cm met een maximale oppervlakte van 2.000 m²;
- f. het genoemde onder e is niet van toepassing op gronden binnen het bouwvlak.

3.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 3.1 onder b bedoeld, 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. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' voormalige bedrijfsbebouwing;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken;

met daaraan ondergeschikt:

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

Tabel 4.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van streekeigen agrarische producten	-	100
in pandige opslag en stalling	-	500
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
kano-, boot- of fietsenverhuur	-	100

- = 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 terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen vrijstaande bijgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak of ter hoogte van de aanduiding 'bijgebouwen' en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- c. 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 'Inrichtingsplan';
- d. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling
woningen (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen)	één, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven	750 m ³	-	4,5 m	10 m	20°/55°
overige bijgebouwen overkappingen per woning	-	-	100 m ² *	3 m	6 m	20°/55°
gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' m.u.v. de woning	-	bestaand**	bestaand**	bestaand**	bestaand**	bestaand**
lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - overige plaatsen	-	-	-	-	1 m 2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- = Niet van toepassing.

Met dien verstande dat:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' het volgende geldt:
 1. het uitbreiden van bestaande bebouwing, niet zijnde de (voormalige bedrijfs)woning, is in geen geval toegestaan;
 2. nieuwbouw van gebouwen, uitgezonderd (de voormalige bedrijfs)woning, is in geen geval toegestaan;
 3. nieuwbouw van de (voormalige bedrijfs)woning is uitsluitend toegestaan mits de nieuwbouw plaatsvindt op of binnen de bestaande funderingen;
 4. het gebruik van kassen is in geen geval toegestaan;

5. van het bepaalde onder 2 kan eenmalig worden afgeweken indien alle bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 250 m².

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Ten behoeve van nieuwbouw bij voormalig agrarische bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder e teneinde nieuwbouw toe te staan met inachtneming van het volgende:

- a. er dient sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen plaats te vinden, hierbij geldt het volgende:
 1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
 3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;
- b. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Specifieke gebruiksregel

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

- a. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- b. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- c. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4;
- d. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing;
- e. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.
- f. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

- 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, conform het in bijlage 1 opgenomen 'Inrichtingsplan' 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 Afwijken van de gebruiksregels

Ten behoeve van het Ruimtelijk kwaliteitsplan

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder artikel 4.4.2 onder a ten behoeve van een andere inrichting als beschreven in het goedgekeurde 'Inrichtingsplan' als bedoeld onder 4.4.2 onder a, indien de inrichting voldoet aan de principes van het in bijlage 1 opgenomen 'Inrichtingsplan'.

Ten behoeve van nevenfuncties

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

- a. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn de nevenfuncties Kleinschalig kamperen en plattelandskamers ook toegestaan op gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
- c. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is, tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
- e. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- g. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- k. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- l. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m²;
- m. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- n. ten behoeve van de nevenfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan, tenzij uit nader onderzoek is gebleken dat de functie, eventueel na het treffen van maatregelen, qua invloed en milieubelasting gelijk te stellen is aan de bedrijfsfuncties uit categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;

2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- o. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
1. de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
 4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 6. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- p. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
1. het aantal kamers op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' bedraagt ten hoogste 5, met dien verstande dat de oppervlakte per kamer ten hoogste 50 m² bedraagt;
 2. het aantal kamers op overige gronden bedraagt ten hoogste 1, met dien verstande dat de oppervlakte ten hoogste 50% bedraagt van het oppervlak van het bijgebouw met een maximum van 50 m²;
 3. de afstand tussen de plattelandskamers en het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 25 m.
- q. ten behoeve van gevoelige functies waar langdurig kinderen verblijven geldt het volgende:
1. deze functies zijn niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
 2. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Vaststelling archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep groter is dan 2.500 m² en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep groter is dan 1.000 m², kleiner is dan 2.500 m², en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 5.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

5.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

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

5.2.3 Voorwaarden

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

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het bieden van de gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep groter is dan 1.000 m², kleiner is dan 2.500 m², 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 1.000 m² en een bodemverstoring die dieper is dan 0,50 m onder maaiveld:

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

5.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

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

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren of slopen van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;

- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

5.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
 - 1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
 - 2. als de grondingreep groter is dan 1.000 m² en kleiner is dan 2.500 m², met in achtneming van het bepaalde onder 5.3.4 onder a.

5.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep groter is dan 1.000 m² en kleiner is dan 2.500 m², kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Als uit het in artikel 5.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Antidubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

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

7.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

7.3 Herbouw (bedrijfs)woningen

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

7.4 Ondergronds bouwen

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

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

- c. ondergrondse bouwwerken met een ruimtelijke uitstraling zijn uitsluitend toegestaan onder woningen;
- d. indien er sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk dan bedraagt de inhoud van het ondergrondse bouwwerk en de inhoud van de woning gezamenlijk ten hoogste 750 m³;
- e. indien er geen sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk, geldt geen maximale inhoudsmaat voor het ondergrondse bouwwerk.

7.5 Voldoende parkeergelegenheid

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

Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

- 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.

9.2 Parkeereisen

9.2.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen, laden en lossen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, waarbij sprake is van een parkeerbehoefte, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, waarbij sprake is van een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, wordt niet eerder verleend dan nadat

in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';

- c. Als de onder a bedoelde beleidsregels en de 'Nota parkeernormen' worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

9.2.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken met een parkeerbehoefte dan wel een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen zonder dat hierin in voldoende mate is voorzien overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota Parkeernormen 2013' van de gemeente Deventer.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1 onder a ten behoeve van het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw 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 m² bedraagt;
- d. een afhankelijke woonruimte heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen;
- e. de bevoegdheid tot afwijken wordt voorgelegd aan een deskundige met de vraag of aan het bepaalde onder a wordt voldaan.

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

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.3 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- c. de nieuwe (bedrijfs)woning mag niet worden gerealiseerd op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;

- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- g. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

11.3 Kleinschalige windturbines

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

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

11.4 Afwijkingsregels voor de voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen, laden en lossen

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (2015) afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 onder a en b inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en ruimte voor laden en lossen moet worden voorzien, mits in dat geval sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels of nota wordt gewijzigd, dan wordt met die wijziging rekening gehouden.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Waarde - Archeologie

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

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

12.2 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen

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

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- c. de nieuwe (bedrijfs)woning mag niet worden gerealiseerd op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;

- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- g. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regelingen

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 Overgangsregels

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het wijzigingsplan Oerdijk 85'.

Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant	w	week
<	kleiner dan	j	jaar
>	groter	B	bodemverontreiniging
=	gelijk aan	C	continu
cat.	categorie	D	divers
e.d.	en dergelijke	L	luchtverontreiniging
kl.	klasse	Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
n.e.g.	niet elders genoemd	R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
o.c.	opslagcapaciteit	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
p.c.	productiecapaciteit	G/P	verkeersaantrekkende werking goederenvervoer/personenvervoer:
p.o.	productieoppervlak		1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking
b.o.	bedrijfsoppervlak		2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking
v.c.	verwerkingscapaciteit		3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking
u	uur		
d	dag		

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER		
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW												
0112	0	Tuinbouw:												
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30		2	1	G
0112	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30	C		10		100		3.2	1	G
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30	C		10		30		2	1	G
0112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30		2	1	G
014	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:												
014	1	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50			10		50	D	3.1	2	G
014	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30			10		30		2	1	G
014		- algemeen met opslag bestrijdingsmiddelen > 10 ton: zie SBI-code 51.55												
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50			10		50		3.1	2	G
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30			10		30		2	1	G
0142		KI-stations	30	10	30	C		0		30		2	1	G
05	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN												
0501.1		Zeevisserijbedrijven	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
0501.2		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	C		10		50		3.1	1	G
0502	0	Vis- en schaaldierkwekerijen												
0502	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50	C		0		100		3.2	1	G
0502	2	- visteeltbedrijven	50	0	50	C		0		50		3.1	1	G
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN												
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:												
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D	3.2	2	G
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1.000 m ²	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1.000 m ²	50	0	50	C		30		50		3.1	1	G
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	30	0	50			10		50		3.1	1	G
151	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1	1	G

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER		
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50				10		50	3.1	2	G
152	0	Visverwerkingsbedrijven:												
152	5	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 1.000 m ²	100	10	50				30		100	3.2	1	G
152	6	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30				10		50	3.1	1	G
1531	0	Aardappelproductenfabrieken:												
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	50	10	50				50	R	50	3.1	1	G
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:												
1532, 1533	1	- jam	50	10	100	C			10		100	3.2	1	G
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100	C			10		100	3.2	2	G
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100	C			10		100	3.2	2	G
1551	0	Zuivelproductenfabrieken:												
1551	3	- melkproductenfabrieken v.c. < 55.000 ton/jaar	50	0	100	C			50	R	100	3.2	2	G
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	50	0	100	C			50	R	100	3.2	2	G
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	10	0	30				0		30	2	1	G
1561	0	Meelfabrieken:												
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:												
1581	1	- v.c. < 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C			10		30	2	1	G
1581	2	- v.c. >= 7.500 kg meel/week	100	30	100	C			30		100	3.2	2	G
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C			30		100	3.2	2	G
1584	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:												
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	100	30	50				30		100	3.2	2	G
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	30	10	30				10		30	2	1	G
1584	5	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	100	30	50				30	R	100	3.2	2	G
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	10	30				10		30	2	1	G
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10				10		50	3.1	2	G
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:												
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30				10		100	3.2	2	G

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	INDICES		
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER		
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:											
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10		100	3.2	2	G
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	10	0	30	C		0		30	2	1	G
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100	3.2	3	G
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100	3.2	2	G
172	0	Weven van textiel:											
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100	3.2	2	G
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50	3.1	2	G
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50	3.1	1	G
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50	3.1	1	G
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50	3.1	1	G
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50	3.1	1	G
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)											
192		Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D 3.1	2	G
193		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50	3.1	2	G
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE											
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100	3.2	2	G
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:											
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50	3.1	2	G
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100	3.2	3	G
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100	3.2	2	G

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER			
203, 204, 205	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	0	30	50				0		50		3.1	1	G
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30				0		30		2	1	G
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN													
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:													
2112	1	- p.c. < 3 ton/uur	50	30	50	C			30	R	50		3.1	1	G
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C			30	R	100		3.2	2	G
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:													
2121.2	1	- p.c. < 3 ton/uur	30	30	100	C			30	R	100		3.2	2	G
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C			10		100		3.2	3	G
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100				10		100		3.2	3	G
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30				0		30		2	1	P
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10				0		10		1	1	G
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10				0		10		1	1	G
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE; BEWERKING SPLIJT- /KWEESTOFFEN													
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100				30	R	100		3.2	2	G
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN													
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:													
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50				50	R	50		3.1	2	G
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:													
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100				50		100		3.2	3	G
2464		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100				50	R	100		3.2	3	G
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50				50	R	50		3.1	3	G

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER			
29	1	- p.o. < 2.000 m ²	30	30	100				30		100	D	3.2	2	G
29		- reparatie van machines en apparaten, zonder proefdraaien verbrandingsmotoren ≥ 1 MW	30	30	50				30		50		3.1	1	G
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS													
30	A	Kantoor machines- en computerfabrieken, inclusief reparatie	30	10	30				10		30		2	1	G
31	-	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN													
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100				50		100		3.2	2	G
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30				10		30		2	1	G
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMMUNICATIEAPPARATEN EN -BENODIGDHEDEN													
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	50				30		50	D	3.1	2	G
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50				30		50		3.1	1	G
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN													
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	30				0		30		2	1	G
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS													
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven													
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100				30	R	100		3.2	2	G
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)													
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:													
351	1	- houten schepen	30	30	50				10		50		3.1	2	G

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER			
351	2	- kunststof schepen	100	50	100				50	R	100	3.2	2	G	
351		- onderhoud/repairatie metalen schepen < 25 m, incidenteel bouwen	30	50	50				30		50	3.1	2	G	
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:													
352	1	- algemeen	50	30	100				30		100	3.2	2	G	
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:													
354		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100				30	R	100	3.2	2	G	
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100				30		100	D	3.2	2	G
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.													
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100				30		100	D	3.2	2	G
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²	0	10	10				0		10	1	1	P	
362		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	30	10	10				10		30	2	1	G	
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50				30		50	3.1	2	G	
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50				30		50	3.1	2	G	
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30				0		30	2	1	P	
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50				30		50	D	3.1	2	G
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER													
40	B0	Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:													
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, gft en reststromen voedingsindustrie	100	50	100				30	R	100	3.2	2	G	
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100				30	R	100	3.2	2	G	
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:													
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C			10		30	2	1	P	
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C			30		50	3.1	1	P	
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C			50		100	3.2	1	P	
40	D0	Gasdistributiebedrijven:													
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties, categorie A	0	0	10	C			10		10	1	1	P	
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	0	0	30	C			10		30	2	1	P	

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER		
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	0	0	50	C			50	R	50	3.1	1	P
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:												
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C			50		100	3.2	1	P
40	E2	- blokverwarming	10	0	30	C			10		30	2	1	P
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER												
41	A0	Waterwinning-/bereidingbedrijven:												
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en/of straling	10	0	50	C			30		50	3.1	1	G
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:												
41	B1	- < 1 MW	0	0	30	C			10		30	2	1	P
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C			10		100	3.2	1	P
45	-	BOUWNIJVERHEID												
45		Bouwbedrijven/aannemers algemeen												
45	0	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 2.000 m ²	10	30	100				10		100	3.2	2	G
45	1	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 1000 m ² : b.o. <= 2.000 m ²	10	30	50				10		50	3.1	2	G
45	2	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. <= 1.000 m ²	0	10	30				10		30	2	1	G
453		Bouwinstallatie algemeen	10	10	30				30		30	2	1	G
453		Installatie sanitair/centrale verwarmingsapparatuur indien met spuiterij	50	30	50				30		50	3.1	1	G
453		Elektrotechnische installatie	10	10	30				10		30	2	1	G
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS												
501		Groothandel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	10	10	100				10		100	3.2	2	G
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100				10		100	3.2	1	G
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10				10		10	1	1	G
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30				30	R	50	3.1	1	G
503, 504		Groothandel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30				10		30	2	1	P
51	-	GROOTHANDEL EN OPSLAG												
5121	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50				30	R	50	3.1	2	G

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	INDICES		
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER		
5123		Groothandel in levende dieren	50	10	100	C		0		100	3.2	2	G
5124		Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50	3.1	2	G
5125, 5131		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R	50	3.1	2	G
5132, 5133		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50	3.1	2	G
5148.7	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:											
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50	3.1	2	G
5151.1	0	Groothandel in vaste brandstoffen:											
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50	3.1	2	P
5151.2	0	Groothandel in vloeibare brandstoffen:											
5151.2		- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	0	10			10		10	1	1	G
5151.2		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. < 10 m³	10	0	10			50	R	50	3.1	1	G
5151.2		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			100	R	100	3.2	1	G
5151.2		- bovengronds, K3-klasse: o.c. < 10 m³	10	0	10			10		30	2	1	G
5151.2		- bovengronds, K3-klasse: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			50		50	3.1	1	G
5151.2	0	Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, lpg (in tanks)):											
5151.2		- bovengronds, < 2 m³	0	0	0			30		30	2	1	G
5151.2		- bovengronds, 2 - 8 m³	10	0	0			50	R	50	3.1	1	G
5151.2		- bovengronds, 8 - 80 m³	10	0	10			100	R	100	3.2	1	G
5151.2		- ondergronds, < 80 m³	10	0	10			50	R	50	3.1	1	G
5151.2		Gasvormige brandstoffen in gasflessen											
5151.2		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10	1	1	G
5151.2		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	10	0	10			30	R	30	2	1	G
5151.2		Niet-reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld	10	0	10			50		50	3.1	1	G
5151.3		Groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	100	0	30			50		100	3.2	2	G
5152.1	0	Groothandel in metaalertsen:											
5152.2 / .3		Groothandel in metalen en -halfabricaten	0	10	100			10		100	3.2	2	G
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:											
5153	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	10	50			10		50	3.1	2	G
5153	2	- algemeen: b.o. ≤ 2.000 m²	0	10	30			10		30	2	1	G

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER		
5153.4	4	Zand en grind:												
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	0	30	100			0		100		3.2	2	G
5153.4	6	- algemeen: b.o. ≤ 200 m ²	0	10	30			0		30		2	1	G
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:												
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	0	50			10		50		3.1	2	G
5154	2	- algemeen: b.o. ≤ 2.000 m ²	0	0	30			0		30		2	1	G
5155.1		Groothandel in chemische producten	50	10	30			100	R	100	D	3.2	2	G
5155.2		Groothandel in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30		2	1	G
5155.2		Groothandel in bestrijdingsmiddelen in emballage of gasflessen												
5155.2		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10		1	1	G
5155.2		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	0	0	0			30	R	30		2	1	G
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1.000 m ²	10	30	100			30		100		3.2	2	G
5157	1	- autosloperijen: b.o. ≤ 1.000 m ²	10	10	50			10		50		3.1	2	G
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1.000 m ²	10	30	100			10		100	D	3.2	2	G
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. ≤ 1.000 m ²	10	10	50			10		50		3.1	2	G
518	0	Groothandel in machines en apparaten:												
518	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100		3.2	2	G
518	2	- overige	0	10	50			0		50		3.1	2	G
518	3	- overig met oppervlak ≤ 2.000 m ²	0	10	30			0		30		2	1	G
52	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN												
527		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1	1	P
60	-	VERVOER OVER LAND												
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100		3.2	2	G
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m ²	0	0	100	C		30		100		3.2	3	G
6024	1	- goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. ≤ 1.000 m ²	0	0	50	C		30		50		3.1	2	G

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES	
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
63	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER											
631		Loswal	10	30	50			30		50		3.1	2 G
6312	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1	2 G
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30		100		3.2	2 G
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	10	0	50			10		50	D	3.1	2 G
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D	3.1	2 G
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
725		Onderhoud en reparatie computers en kantoor machines	0	0	10			0		10		1	1 P
72	B	Datacentra	0	0	30	C		0		30		2	1 P
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30		2	1 P
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74701		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D	3.1	1 P
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING											
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:											
9001	B	Rioolgemalen	30	0	10	C		0		30		2	1 P
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven en dergelijke	50	30	50			10		50		3.1	2 G
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50		3.1	2 G
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:											
9002.2	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2	1 G
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1	1 G
9002.2	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2	1 G

SBI-CODE 1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES		
			GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER		
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30				30	R	30	2	1	G
9002.2	C0	Composteerbedrijven:												
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jaar	100	100	100				10		100	3.2	2	G
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING												
9301.1	A	Wasserijen en linnenverhuur	30	0	50	C			30		50	3.1	2	G
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50				30		50	3.1	2	G
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30				0		30	2	1	G

Legenda



Plangebied

Enkelbestemmingen

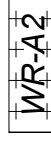


Agrarisch met waarden - Landschapswaarden



Wonen

Dubbelbestemmingen



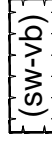
Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduidingen



reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Funcieaanduidingen



specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing

Bouwvlakken



bouwvlak



Wijzigingsplan:

Oerdijk 85

Schalkhaar

Gemeente Deventer

Status: ontwerp

Get.: MGS

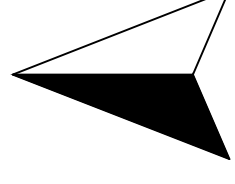
Datum: 04-06-2019

Formaat: A2

Schaal: 1:1000

Tekeningnummer:

NL.IMRO.0150.W037-OW01



Noordpijl

VantErve
ADVIES

Advies met een visie!

Het digitaal ontwerp wijzigingsplan is beschikbaar op:

<http://deventer.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150W037-OW01>

- Ontwerp -

**Besluit van Burgemeester en Wethouders:
vaststelling wijzigingsplan Oerdijk 85, Schalkhaar'**

Gelet op de onderbouwing in het wijzigingsplan Oerdijk 85, Schalkhaar en de bij dit besluit gegeven nadere motivering, wordt besloten:

- 1 Het wijzigingsplan 'Oerdijk 85, Schalkhaar' vast te stellen.
- 2 geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten via een anterieure overeenkomst met de aanvrager zijn verzekerd;
- 3 Dit besluit openbaar te maken

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

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

M.A. Kossen

R.C. König

ONTWERP

Motivering

Inleiding

Op het erf aan de Oerdijk 85 te Schalkhaar wordt geen agrarisch bedrijf meer gerund. De veehouderij is al enige tijd geleden beëindigd. Het erf bestaat uit een bedrijfswoning en een aantal schuren.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet er in de bestemming van het perceel te wijzigen van 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' naar 'Wonen', om zo het planologisch regime in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik.

De ontwikkeling kan worden gefaciliteerd door middel van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening". Het voorliggende wijzigingsplan is de weergave van de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid.

Er vindt enkel een bestemmingswijziging plaats. De bedrijfswoning en de oude opstallen blijven behouden en zullen worden opgeknapt, er wordt niets gesloopt.

Beoogd resultaat

Het voorliggende wijzigingsplan 'Oerdijk 85' voorziet in het planologisch mogelijk maken van een woonbestemming.

Kader

Algemene wet bestuursrecht

De procedure voor het wijzigingsplan is gegeven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Wet ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders, met inachtneming van de bij het plan gegeven regels, het plan wijzigen. De afdeling 6.4 "Grondexploitatie" van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat het kostenverhaal van de planwijziging moet zijn verzekerd.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1^e herziening' (2017)

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1^e herziening' biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', onder voorwaarden te wijzigen naar 'Wonen'.

Dit wijzigingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML bestand NL.IMRO.0150.W037-OW01 met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) met datum 1 januari 2017.

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1: instemmen met ontwerp wijzigingsplan

Op het erf staat een bedrijfswoning en enkele agrarische opstallen die al enige tijd leeg staat, er is geen actief agrarisch bedrijf meer aanwezig. Met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan de agrarische bestemming worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Verder verval, verpaupering en oneigenlijk gebruik van het erf en de gebouwen wordt voorkomen. Het beoogde plan voldoet aan de voorwaarden uit het moederplan, die worden gesteld om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid.

Besluitpunt 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.

Extern draagvlak (partners)

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

Financiële consequenties

Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Uitvoering

- het ontwerp wijzigingsplan heeft met bijbehorende stukken (waaronder het ontwerp-collegebesluit besluit tot vaststelling) gedurende 6 weken ter visie gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- Deze zienswijzen hebben wel/niet geleid tot aanpassing van het ontwerp wijzigingsplan
- het vastgestelde wijzigingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen tegen het wijzigingsplan.