



Toelichting bestemmingsplan

Avergoorsedijk 5

NL.IMRO.0150.P398-VG01

Inhoud

Inhoud	2
1. Inleiding	5
1.1 Algemeen.....	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Planbeschrijving.....	8
2.1 Inleiding.....	8
2.2 Beschrijving huidige situatie.....	8
2.3 Beschrijving toekomstige situatie	8
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding.....	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	9
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)	9
3.2.3 Ladder duurzame verstedelijking	10
3.2.4 Conclusie rijksbeleid.....	10
3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid.....	11
3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017).....	11
3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)	11
3.3.3 Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap Drents Overijsselse Delta.	17
3.3.4 Conclusie provinciaal en (boven)regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.4.1 Omgevingsvisie Deventer (2019)	18
3.4.2 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer	18
3.4.3 Werkwijze ecologie (2013)	20
3.4.4 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007).....	21
3.4.5 Uitwerking regels Wet plattelandswoningen.....	21
3.4.6 Conclusie gemeentelijk beleid.....	24
4. Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	25
4.1 Landschap.....	25
4.2 Cultuurhistorie.....	25

4.3	Archeologie.....	26
4.4	Milieu-aspecten.....	30
4.4.1	Bedrijven en milieuzonering.....	30
4.4.2	Geluid	32
4.4.3	Bodem	32
4.4.4	Luchtkwaliteit	33
4.4.5	Geur.....	33
4.4.6	Externe veiligheid	34
4.4.7	Ecologie	35
4.4.8	Stikstofdepositie.....	35
4.4.9	Milieueffectrapportage	35
4.5	Leidingen en kabels	36
4.6	Waterhuishouding.....	36
4.6.1	Overstromingsrisico.....	36
4.6.2	Verslag overleg met relevante waterbeheerders	37
4.7	Verkeer en parkeren.....	37
5.	Hoofdstuk Planopzet en juridische aspecten	38
5.1	Inleiding	38
5.2	Planopzet.....	38
5.2.1	Algemeen.....	38
5.2.2	Hoofdstuk 1: Inleidende regels	38
5.2.3	Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels.....	40
5.2.4	Hoofdstuk 3: Algemene regels	41
5.2.5	Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels	41
5.3	Handhaving.....	42
6.	Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid.....	42
6.1	Inleiding	42
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	43
6.3	Resultaten vooroverleg	43
6.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

Bijlagen

1. Quick scan Flora en Fauna
2. Watertoets
3. Milieurapport omgevingsdienst

1. Inleiding

1.1 Algemeen

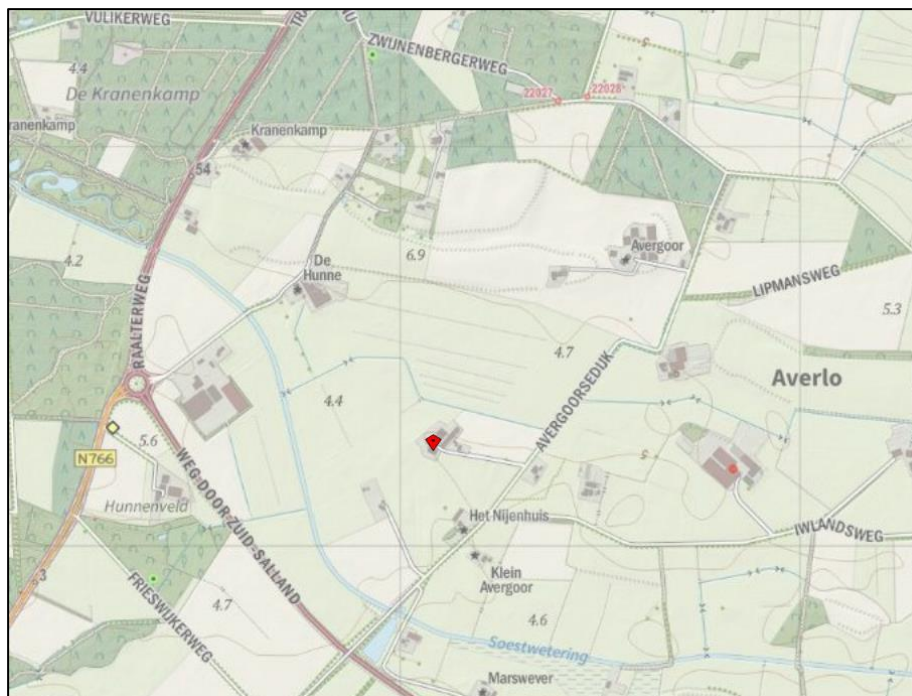
Op de locatie aan de Avergorsedijk 5 te Schalkhaar is een vleesvarken- en akkerbouwbedrijf gevestigd. Initiatiefnemer doet mee aan de Subsidierегeling sanering varkenshouderijen. Dit betekent dat alle varkensschuren gesloopt moeten worden en de aanduiding 'intensieve veehouderij' ingetrokken wordt. Initiatiefnemer zet het akkerbouwbedrijf voort. De sloopmeters van de varkensstallen worden ingebracht in de gemeentelijke Sloopbank in het kader van de Rood-voor-Rood-regelіng.

Het bedrijf beschikt over twee bedrijfswoningen, de tweede bedrijfswoning krijgt de aanduiding 'plattelandswoning', omdat deze feitelijk niet meer als bedrijfswoning gebruikt wordt.

Met dit bestemmingsplan verdwijnt de aanduiding 'intensieve veehouderij', wordt het bouwvlak verkleind tot circa 0,62 ha en krijgt de tweede bedrijfswoning de aanduiding 'plattelandswoning'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Avergorsedijk te Schalkhaar. In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur 1: Ligging en begrenzing plangebied

De globale begrenzing van het plangebied 'Avergorsedijk 5' is in de volgende figuur weergegeven.

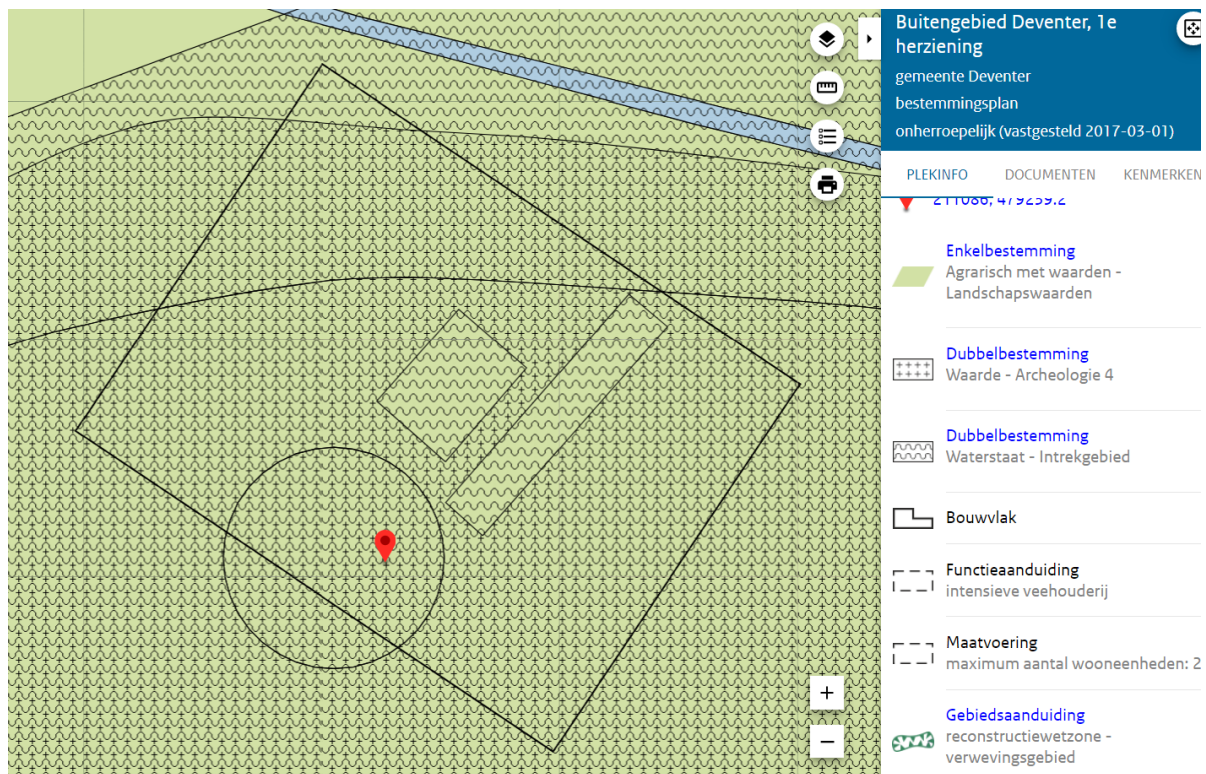


Figuur 2: Begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening", vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer bij besluit van 1 maart 2017. Binnen de grenzen van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Ook heeft het perceel verschillende dubbelbestemmingen voor archeologie. Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waterstaat- intrekgebied' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied'.

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 3: Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes 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 bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de randvoorwaarden zoals milieu-aspecten en waterhuishouding. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Aan de hand van een beschrijving van de historie en de ruimtelijke en functionele structuur, wordt in dit hoofdstuk de huidige situatie in het plangebied beschreven.

2.2 Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een intensieve veehouderij met vleesvarkens, een akkerbouwbedrijf en twee bedrijfswoningen. De bedrijfsbebouwing is grotendeels aan de noordwestkant van het bouwvlak gesitueerd.

2.3 Beschrijving toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is het bouwvlak verkleind, is de aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderd en blijft alleen het akkerbouwbedrijf over. De tweede bedrijfswoning, Avergorsedijk 5a, heeft de aanduiding 'plattelandswoning'.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden, aangevuld met diverse wijzigingen, waaronder de wijziging van 18 mei 2016 voor de Grote

Rivieren. In het Barro, beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, is een aantal nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Voor Deventer kan het om de volgende belangen gaan:

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Grote rivieren,
- c. Defensie,
- d. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen,
- e. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen,
- f. Natuurnetwerk Nederland;
- g. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Per onderwerp worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Bij het voorliggende bestemmingsplan zijn echter geen nationale belangen betrokken.

3.2.3 Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de 'ladder duurzame verstedelijking' opgenomen: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro is een stedelijke ontwikkeling omschreven als "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het bestemmingsplan voorziet in het verkleinen van een agrarisch bouwvlak voor een akkerbouwbedrijf en het toevoegen van de aanduiding plattelandswoning. Deze ontwikkeling is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

De ladder duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

3.2.4 Conclusie rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan 'Avergoorsedijk 5' voldoet aan de regels en voorwaarden die gesteld worden op rijksniveau.

3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

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

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, duurzaamheid en sociale kwaliteit 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.
- Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Dit artikel bepaalt dat uitbreiding of nieuwvestiging van functies mogelijk is, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.
- Artikel 2.1.7: Kwaliteitsimpuls Agro & Food. Dit is een variant op de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, specifiek voor de agrarische sector. Bij grootschalige uitbreidingen van agrarische bedrijven is mogelijk als verlies van waarden wordt gecompenseerd en kwaliteitswinst wordt geboekt op het gebied van duurzaamheid en sociale kwaliteit.

Bovenstaande aspecten worden hieronder verder besproken.

Principe van concentratie

Het plan staat ten dienste van een reeds aanwezig, lokaal bedrijf. Aan het principe van concentratie wordt voldaan.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

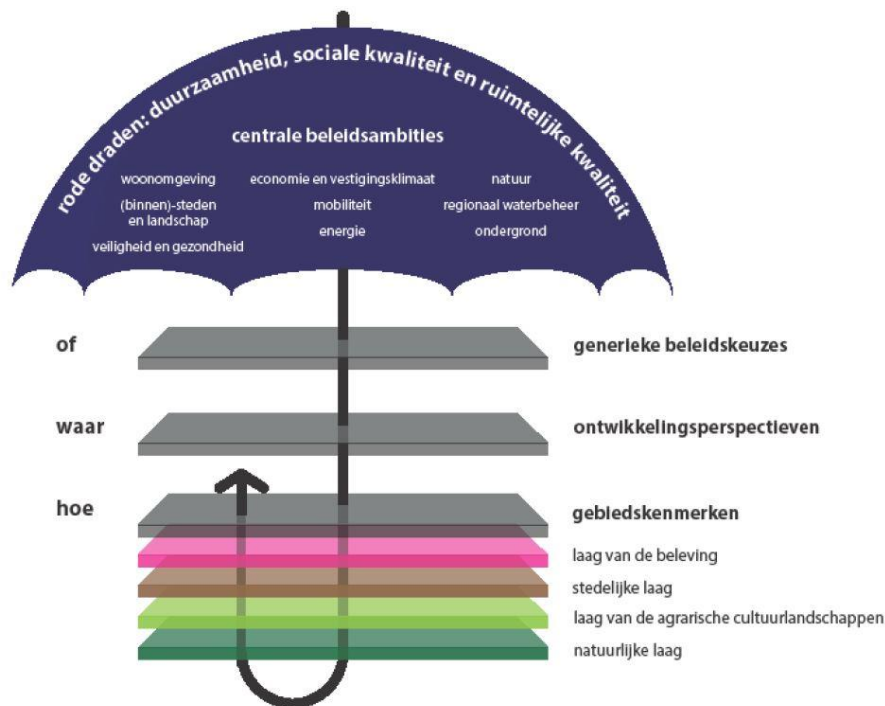
Er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling met extra ruimtebeslag. Hoewel er een nieuwe loods ten behoeve van het akkerbouwbedrijf wordt gebouwd, worden er ook stallen gesloopt. Bovendien wordt het bouwvlak verkleind. Er is daarmee sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Toekomstbestendigheid

Er is sprake van een gevestigd bedrijf. Initiatiefnemer beoogt met zijn plan te investeren in de toekomst. Het plan is daarmee toekomstbestendig.

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).



Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en Kwaliteitsimpuls Agro & Food

Het plan betreft een verkleining van het bouwvlak, het slopen van stallen, het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en en toevoegen van de aanduiding 'plattelandswoning' aan de tweede bedrijfswoning. Door verkleining van het bouwvlak nemen bouwmogelijkheden af. Door het uitvoeren van het opgestelde erfinrichtingsplan is er geen sprake van het verlies van landschapswaarden. De KGO en de KAF zijn daarmee niet van toepassing.

1. Of - Generieke beleidskeuzes

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties - en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten - te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes vastgelegd. De Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

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

Het initiatief is integraal beoordeeld, zie hierover de bespreking van de randvoorwaarden in deze paragraaf en in hoofdstuk 4.

Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Vanwege zwaarwegende publieke belangen is in de omgevingsvisie ook een aantal specifieke gebieden aangewezen waar gebiedsspecifieke beleidskeuzes gelden. Het plangebied 'Avergoorsedijk 5' maakt in dat kader geen deel uit het Natuurnetwerk Nederland (NNN), een Nationaal Landschap en een waterwingebied. De locatie ligt wel in een grondwaterbeschermingsgebied, een intrekgebied, en ligt binnen de 'boringsvrijzone Salland diep'. Doordat het bouwvlak verkleind wordt, de hoeveelheid bebouwing afneemt en de aanduiding intensieve veehouderij verdwijnt, heeft dit een positieve invloed op het algemeen belang.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de generieke beleidskeuzes van de provincie. In de navolgende stappen wordt nader ingegaan op de wenselijkheid van de ontwikkeling op deze locatie en de landschappelijk inpasbaarheid.

2. Waar - Ontwikkelingsperspectieven

De beleidsambities van de provincie zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het volgende ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

In dit perspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant land- en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Hier staat de kwaliteitsambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop.

Daarmee wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw en andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorie, natuur en landschap.

Door de landschappelijke inpassing van het erf van een voort te zetten agrarisch bedrijf en het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' past deze ontwikkeling uitstekend binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

3. Hoe - Gebiedskenmerken

Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken de provincie van belang vindt en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

Bij elk gebiedskenmerk worden normerende of richtinggevende uitspraken gedaan. Deze uitspraken moeten, voor zover zij zich daarvoor lenen, worden vertaald in de bestemmingsplanregeling.

De gebiedskenmerken zijn als volgt ingedeeld:

- de natuurlijke laag;
- de laag van het cultuurhistorisch landschap;
- de stedelijke laag;
- de laag van de beleving.

1. Natuurlijke laag

In deze laag heeft het plangebied het kenmerk 'dekzandvlakte en ruggen'. De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaktes voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap.

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

Normerend:

4. Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf. Met het voorliggende plan wijzigt het huidige reliëf niet. Door het toepassen van passende beplanting in dit gebied wordt het gebied weer opgewaarderd. Dit zorgt voor behoud van de leesbaarheid van het landschap en het verschil in hoog en laag.

Richtinggevend:

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

Bij dit plan is een erfinrichtingsplan met landschappelijk inpassing opgesteld. Dit zorgt voor behoud van het landschap en behoud van de karakteristieken van dit landschap.

2. Laag van het cultuurhistorisch landschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het erom dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. De planlocatie ligt in het oude hoevenlandschap.

Kenmerkend voor het oude hoevenlandschap is dat het landschappen zijn met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap,

alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen:

- de erven met erfbepanting;
- open es(je); beekdal; voormalige heidevelden;
- de mate van openheid en kleinschaligheid.

De laag van de agrarische cultuurlandschappen verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling.

3. Stedelijke laag

Het plangebied heeft in de stedelijke laag de kenmerken 'informele trage netwerk' en 'verspreide bebouwing'. Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruitpaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap.

Uitgangspunten vanuit verspreide bebouwing met betrekking tot het plangebied:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor- en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

Met deze uitgangspunten is waar mogelijk rekening gehouden in het plan. Zo wordt de door de landschappelijke inpassing de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

4. Laag van de beleving

In de 'Laag van de beleving' ligt de locatie in een zone die is aangeduid als 'Ijssellinie inundatieveld', 'donkerte' en 'stads- en dorpsrandgebieden'.

De IJssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een landinvasie. In de gebiedskenmerken is dit gebied een van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen, is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

Op de plaats van de gewenste nieuwbouw zijn geen cultuurhistorische waarden, waardoor de aanduiding geen invloed heeft op het plan.

De planlocatie ligt tevens in de zone die is aangeduid als “donkerte”. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en ‘richten’ van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

In voorliggend geval is en blijft sprake van een agrarisch bedrijf. Het bouwvlak wordt verkleind, de varkensstallen worden gesloopt de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ wordt verwijderd en de tweede bedrijfswoning krijgt de aanduiding ‘plattelandswoning’. Doordat er geen vee meer wordt gehouden zal er afname zijn van verlichting.

De planlocatie ligt tevens in de zone die is aangeduid als ‘stads- en dorpsrandgebieden’. De richting van de sturing is onder andere gericht op ruimte voor ontwikkeling en behoud, herstel en aanleg van recreatieve routes. In voorliggend geval blijft er sprake van een agrarisch bedrijf en heeft het geen invloed op stads- en dorpsrandgebieden.

Het plan past binnen de laag van de beleving.

Conclusie provinciaal beleid

Het bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3.3 Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap Drents Overijsselse Delta.

In de watertoets wordt ingegaan op de aspecten die genoemd zijn in het Waterbeheerplan, zoals welk overstromingsrisico in het plangebied geldt, en welk (oppervlakte)water in het plangebied aanwezig is. De watertoets is in het uitwerkingsplan verwerkt in de waterparagraaf, zie paragraaf 4.6.

Deze watertoets is uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

3.3.4 Conclusie provinciaal en (boven)regionaal beleid

Het plan is niet in strijd met provinciaal en (boven)regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Deventer (2019)

In december 2019 heeft de gemeenteraad van Deventer de Omgevingsvisie Deventer vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt het Structuurplan Deventer 2025 en loopt vooruit op de invoering van de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet is het verplicht een omgevingsvisie te hebben.

De Omgevingsvisie is in samenspraak met een groot aantal betrokkenen opgesteld. De visie gaat niet alleen over traditionele ruimtelijke onderwerpen zoals bouwen, verkeer en water, maar ook over ecologie, gezondheid en duurzaamheid. De omgevingsvisie bekijkt die onderwerpen niet apart, maar in onderlinge samenhang.

In de Omgevingsvisie wordt geconstateerd dat circa twee derde van het grondgebied van de gemeente in agrarisch gebruik is. Daarmee is de agrarische sector de grootste 'beheerder' van het buitengebied. Agrarische ondernemers moeten zich kunnen blijven ontwikkelen om levensvatbaar te blijven passend binnen het karakter en de schaal van het Sallandse landschap. Waardevast ondernemen is hiermee meer dan het bedrijfseconomisch belang.

Ten aanzien van sociaal-economisch beleid is een vitaal landelijk gebied een nieuw speerpunt. Een groot deel van het Deventer grondoppervlak heeft namelijk een agrarische bestemming en wordt ingezet voor de voedselproductie. Agrarische gezinsbedrijven moeten zich kunnen blijven ontwikkelen om levensvatbaar te blijven, passend binnen het karakter en de schaal van het Sallandse landschap.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het agrarische bedrijf aan de Avergoorsedijk 5 te Schalkhaar de kans geboden om te ontwikkelen van een gemengd agrarisch bedrijf met intensieve veehouderijtak naar alleen een akkerbouwbedrijf. Daarbij wordt het bouwvlak verkleind en krijgt de tweede bedrijfswoning de aanduiding 'plattelandswoning'. Hiermee wordt bijgedragen aan de ambities en doelen van de Omgevingsvisie.

3.4.2 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer

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 8 beleidsprioriteiten toegevoegd. De focus ligt naast duurzame mobiliteit ook op verduurzaming bestaande woningbouw en verduurzaming bedrijven en kantoren. Daarnaast zijn er beleidsprioriteiten over energieneutrale nieuwbouw en gebiedsontwikkeling, partnerschappen, duurzame energiebronnen (zon, wind en biomassa) en de eigen bedrijfsvoering.

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

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

Bouwrijpmaken

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

Flexibiliteit en levensloop bestendig 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 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>.

Met dit plan worden bestaande varkensstallen gesloopt en wordt een akkerbouwschuur herbouwd. Op de nieuwe schuur komen 110 zonnepanelen die eerder op van de varkensstallen lagen. Voor zover van toepassing zal bij de bouw van de schuur met bovenstaande rekening worden gehouden.

3.4.3 Werkwijze ecologie (2013)

In december 2013 heeft de gemeenteraad de "Werkwijze voor beleid en uitvoering van de ecologie in Deventer" vastgesteld. Hierin is beschreven dat Deventer rijk is aan soorten, vanwege de landschappelijke overgang van natte uiterwaarden bij de IJssel naar de droge dekzandruggen in het oosten. Deze soortenrijkdom bevindt zich zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied. Daarbij zijn enkele gebieden aangemerkt als Natura 2000-gebied of Nationaal Natuurnetwerk (voormalige EHS), maar ook daarbuiten bevinden zich lanen, oud bos, weteringen, oude rivierarmen, etc. Het beleid is erop gericht om de bestaande waarden te beschermen en zo mogelijk te verbeteren. Geconstateerd is dat de trends van co-creatie en schaalverkleining aanknopingspunten bevatten om het beleid ten uitvoering te brengen.

De gemeente neemt zelf initiatief of verleent medewerking aan verbetering door herinrichting of beheer, ontplooit soortgerichte activiteiten, faciliteert vrijwilligers van groene organisaties, heeft een Adviesraad Natuur en Milieu ingesteld, hanteert criteria voor de natuurtoets, houdt inzicht in de aangetroffen soorten door het bijhouden van een eigen databank en verzorgt educatie (via milieueducatiecentrum De Ulebelt).

Ecologische inbreng bij ontwikkelingen is vooraf verplicht in de vorm van een dialoog, waarbij nadrukkelijk gebruik wordt gemaakt van de kennis die aanwezig is bij diverse groeperingen en binnen de gemeente (natuurambassadeurs). Bovendien wordt jaarlijks een schouw gemaakt om de stand van de ecologische waarden te monitoren. De strategie gaat uit van het stellen van prioriteiten voor

enkele soorten als "ambassadeur". Zo zijn de Das, de Gierzwaluw, Huismus en Muurplant als soortenambassadeur benoemd, net als de Gevlekte Rietorchis. Tot slot is er een lijst opgenomen van 20 tinten groen, waarin de ontplooiingskansen staan benoemd bij de ontwikkeling en het beheer in de gemeente.

Voor de aanpassing van het bouwvlak van het bedrijf aan de Avergoorsedijk 5 is een erfinrichtingsplan gemaakt. Hierin is tevens rekening gehouden met ecologische waarden.

3.4.4 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)

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

Onderstaande criteria zijn ter voorkoming van deze ongewenste situaties.

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 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 categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf 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.

Het bovenstaande geldt niet alleen voor reguliere woningen, maar ook voor agrarische bedrijfswoningen. De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn mede opgesteld aan de hand van de Beleidsnota Beroep en Bedrijf aan huis.

3.4.5 Uitwerking regels Wet plattelandswoningen

De Wet Plattelandswoning voorziet niet van rechtswege in de omzetting van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning in een 'plattelandswoning'. De besluitvorming over de plattelandswoning,

dus over de keuze om aan een agrarische bedrijfswoning wel of juist geen ruimere bewoningsmogelijkheden toe te kennen, betreft een normaal ruimtelijk besluit, volgens de procedures zoals opgenomen in de bestaande wetgeving (Wro, Wabo). Dit betekent dat een bedrijf of een andere belanghebbende een verzoek kan doen om een (voormalige) agrarische bedrijfswoning ruimere bewoningsmogelijkheden te geven; dus aan te merken als 'plattelandswoning'. De gemeente Deventer heeft met het besluit van Burgemeester en wethouders d.d. 24 september 2013 invulling gegeven aan de Wet plattelandswoningen. Vervolgens is dit uitgewerkt in de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan (artikel 4.8.9). Voor het aanwijzen van een plattelandswoning gelden de volgende criteria:

1. Het betreft een legaal tot stand gekomen bestaande of voormalige bedrijfswoning behorende bij een agrarisch bedrijf dat in werking is. De bestemming van de gronden van de bedrijfswoning is 'Agrarisch' (al dan niet met waarden).

De woning Avergoorsedijk 5a is omstreeks 1980 opgericht. De bedrijfswoningen zijn legaal tot stand gekomen, omdat het bestemmingsplan twee woningen toelaat. Er is sprake van een agrarische bestemming op grond van bestemmingsplan Buitengebied Deventer.

2. Overeenstemming; alle betrokken partijen, de agrariër op het betreffende agrarisch bouwperceel en de toekomstige bewoner van de plattelandswoning, moeten een schriftelijke verklaring hebben ondertekend dat men de voormalige agrarische bedrijfswoning van de status "plattelandswoning" wenst te voorzien. Het college kan in afwijking hiervan besluiten om medewerking te verlenen aan een procedure voor het aanduiden van een plattelandswoning.

Alle betrokken partijen hebben schriftelijk verklaard akkoord te zijn met de ontwikkeling.

3. Aanvaardbaar woon- en leefklimaat, in de onderbouwing moet worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van bedrijven van derden. Het woon- en leefklimaat van de bestaande bedrijfswoning behorende bij het agrarische bedrijf vormt daarvoor de basis.

Voor de onderbouwing van het aanvaardbare woon- en leefklimaat wordt verwezen naar de onderbouwing in paragraaf 4.4 van deze toelichting. De bewoners van de plattelandswoning zijn zich bewust van de locatie dicht bij de agrarische activiteiten. Het is wenselijk dat er een aanvaardbare hergebruiksfunctie wordt gevonden voor dergelijke woningen. Het voornemen van de initiatiefnemer/eigenaar om de woning te laten aanwijzen als plattelandswoning is in lijn met de strekking van de Wet plattelandswoningen en de door de gemeente Deventer daaraan gekoppelde uitvoeringsregels.

Bij het toekennen van de aanduiding plattelandswoning moet met de volgende overwegingen rekening gehouden worden:

- Het toegelaten oppervlak voor bijgebouwen is gelijk aan de hoeveelheid bij 'normale' bedrijfswoningen zoals verwoord in vigerende bestemmingsplan.
- De met de wetswijziging bedoelde aanwijzing als plattelandswoning wijzigt niet de planologische status van een bedrijfswoning. Met de aanwijzing wordt bewoning door derden toegestaan. Uit de onderbouwing en regels moet blijken dat het een agrarische bedrijfswoning betreft. Als er op termijn (weer) behoefte is aan een bedrijfswoning, of een tweede bedrijfswoning, kan niet zonder meer een 2e of 3e bedrijfswoning gebouwd worden, maar dient de plattelandswoning als bedrijfswoning gebruikt worden. In die gevallen waar dat niet mogelijk is zal moeten worden aangetoond dat de extra bedrijfswoning op grond van de bedrijfsvoering noodzakelijk is, waarbij de plattelandswoning ook als bedrijfswoning wordt beschouwd.
- De bouw van nieuwe plattelandswoningen is niet toegestaan. Dit in overeenstemming met het (provinciale- en gemeentelijke) beleid om in principe geen nieuwe woningen in het buitengebied toe te staan.
- De aanduiding van plattelandswoning in de zin van de wet is niet mogelijk in geval van de beëindiging van het agrarisch bedrijf. Toepassing van de rood-voor-rood-regeling of in geval van vestiging van een ander bedrijf dan een agrarisch bedrijf, bijvoorbeeld bij omzetting naar een loonwerkbedrijf met de bestemming 'bedrijf', kan de aanduiding niet worden gebruikt. De wet ziet immers alleen op woningen die bij een agrarisch bedrijf hebben behoord. (Er is bewust voor gekozen om dit onderdeel van het wetsvoorstel, in lijn met de initiatiefnota, te beperken tot de agrarische bedrijfswoningen en deze niet ruimer van toepassing te verklaren, bijvoorbeeld ten aanzien van door derden bewoonde bedrijfswoningen op industrieterreinen).
- Er geldt geen peildatum voor het aanwijzen van de bedrijfswoningen als plattelandswoning. Dat wil zeggen dat ook (2e bedrijfs)woningen die na 1 januari 2013 aan het bedrijf worden toegevoegd uiteindelijk kunnen worden omgezet naar 'plattelandswoning'.
- Nieuwe woningen, niet behorende bij het agrarische bedrijf, in het agrarische bouwblok met aanwijzing als plattelandswoning is niet aan de orde. Het is immers niet toegestaan nieuwe woningen in het buitengebied toe te voegen.
- Indien de agrarische bestemming wordt omgezet naar een andere bestemming zal aan de plattelandswoning een woonbestemming toegekend worden. Het is dan niet mogelijk de aanduiding plattelandswoning te handhaven. De nieuwe bestemming voor de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal rekening moeten houden met de ligging ten opzichte van deze woning.

De woning Avernoorsedijk 5a voldoet in alle opzichten aan de gestelde uitvoeringsregels voor plattelandswoningen.

3.4.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Het plan is niet in strijd met gemeentelijk beleid.

4. Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Landschap

Voor de aanpassing van het bouwvlak is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld.

Toelichting algemeen

De keuze voor streekeigen beplanting is positief voor de biodiversiteit en van meerwaarde voor flora en fauna. Er worden streekeigen landschapselementen toegepast, zoals de toe te voegen houtsingel aan de noord- en westzijde.

Beplanting

Met de toevoeging van de houtsingel aan de noord- en westzijde wordt een structuur hersteld, zodat er zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing. Ook wordt er deels een nieuwe haag aangeplant.

De aanwezige solitaire bomen blijven staan en er wordt een aantal fruitbomen toegevoegd.

Door de landschappelijke inpassing wordt de openheid naar het landschap behouden. Ook worden er geen schuttingen langs de rand van de erven geplaatst en het achterliggende grasland blijft open. Door het herstel van de houtsingel wordt een landschappelijke afscheiding gecreëerd die wegvalt in de omgeving.

Conclusie

Het aangepaste bouwvlak met de nieuwe loods en na sloop van de varkensstallen is voldoende landschappelijk ingepast. Uit oogpunt van landschap bestaan dan ook geen bezwaren tegen het plan.

4.2 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. De bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt en er wordt een nieuwe schuur gebouwd voor het akkerbouwbedrijf. De cultuurhistorische waarde van het erf is daarmee beperkt. Het erf is ook niet opgenomen in de lijst van Karakteristieke panden bij het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening".

Een deel van de bestaande boerderij is woongedeelte en het andere deel was in gebruik voor het houden van vleesvarkens. Vanwege de deelname aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen moet dit deel gesloopt worden. Het woongedeelte van de boerderij wordt met respect voor de cultuurhistorische waarden van de boerderij verbouwd binnen de bestaande contouren.

De verkleining van het bouwvlak en de aanduiding plattelandswoning heeft geen nadelige gevolgen voor cultuurhistorische waarden.

4.3 Archeologie

1. Inleiding

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

Vanaf de late middeleeuwen is het verband tussen landschappelijke mogelijkheden en locatiekeuze minder goed in een model te vatten, omdat de mens er steeds meer in slaagt de natuur naar zijn hand te zetten. Juist voor deze periode zijn historische bronnen, zoals kaarten, beschikbaar, waardoor veel elementen goed kunnen worden gelokaliseerd. Op de archeologische verwachtingskaart zijn recente archeologische en historische onderzoeksgegevens gecombineerd met de fysisch geografische verwachting ter plekke. Ook bekende verstoringen zijn weergegeven op de archeologische verwachtingskaart.

2. Het archeologiebeleid en de regels in dit bestemmingsplan

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. Dit archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing (zie hiervoor: Vermeulen, B., 2015). 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 2', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5', zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het bestemmingsplangebied 'Avergoorsedijk 5' gelden de beleidswaarden 0, 1, 2, 3, 4 en 5.

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

Waarde - Archeologie 0

Deze gebieden kennen in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming omdat de bodem hier naar verwachting diep verstoord is. Daarom mag worden aangenomen dat er geen belangrijke archeologische sporen meer aanwezig zijn.

Waarde - Archeologie 1

Voor de gebieden met een lage verwachtingswaarde (beleidswaarde '1') is de kans dat een bodemingreep het bodemarchief verstoort door de lage dichtheid aan vindplaatsen en de veelal relatief kleine oppervlakte van die vindplaatsen, zeer klein. Eigenlijk komt dit type resten vooral aan het licht bij archeologische begeleiding van grootschalige werkzaamheden. Daarom is voor deze beleidswaarde een vrijstellingsoppervlakte van 10.000 m² gehanteerd. Boven de 10.000 m² geldt een meldingsplicht.

Dit type omvangrijke werkzaamheden is over het algemeen op ruim op tijd bekend bij de gemeente. Een dubbelbestemming is daarmee een relatief zwaar middel dat voor deze groep leidt tot onnodige administratieve last. Er wordt daarom voor deze ingrepen actief contact gezocht met de initiatiefnemer met het verzoek om medewerking te verlenen aan een archeologische waarneming tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Op deze manier kan de archeologische verwachting steekproefsgewijs gecontroleerd worden.

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 1.000 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 overgelegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Waarde - Archeologie 3

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 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 200 m² en 500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overgelegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Waarde - Archeologie 4

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 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 100 m² en 200 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overgelegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

3. Uitsnede beleidskaart

ArcGIS ▾ A4_Archeologische_beleidskaart_Deventer



Afbeelding: De ligging van het bestemmingsplangebied op de archeologische beleidskaart 2015 van de gemeente Deventer.

Regime	≥ 0 m ²	> 5 m ²	> 10 m ²	> 40 m ²	> 100 m ²	> 200 m ²	> 500 m ²	> 1000m ²	> 2500 m ²	> 10000 m ²	Diepte Vrijstelling
Waarde 0	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	n.v.t.
Waarde 1	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	0,5 m
Waarde 2	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 3	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 4	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 5	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 6	Geen	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 7	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m

Geen:

Bij bouwwerkzaamheden zullen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken geen archeologische voorwaarden worden verbonden.

Ook is hier op basis van archeologie nooit een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

Meldingsplicht:

Bij bouwwerkzaamheden zal aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken een archeologische meldingsplicht worden verbonden.

Bij werkzaamheden die de bodem verstoren en niet samenhangen met een omgevingsvergunning bouwen is hier op basis van archeologie een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Ook hieraan zal alleen een meldingsplicht worden gekoppeld.

Bij een meldingsplicht dient de aanvrager de gemeente Deventer minimaal vijf dagen voor de aanvang van de werkzaamheden op de hoogte te brengen en de gelegenheid te bieden voor een archeologische waarneming. Deze waarneming kent een korte doorlooptijd en is voor rekening van de gemeente. Er kunnen echter geen stilstandskosten in rekening worden gebracht.

Indien blijkt dat de aanvraag deel uitmaakt van een groter plan dat in stukken wordt geknipt, zullen de verschillende deelaanvragen als één geheel worden behandeld.

Onderzoek:

Bij bouwwerkzaamheden wordt aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken de verplichting tot onderzoek of behoud van de mogelijk aanwezige archeologische resten verbonden.

Bij werkzaamheden die de bodem verstoren en niet samenhangen met een omgevingsvergunning bouwen is hier op basis van archeologie een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Ook hieraan zal de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek of het behoud van de resten worden verbonden.

Indien blijkt dat de aanvraag deel uitmaakt van een groter plan dat in stukken wordt geknipt, zullen de verschillende deelaanvragen als één geheel worden behandeld.

Op de plek van de bestaande varkensschuren zit geen archeologische aanduiding, omdat deze stallen met mestkelders zijn uitgevoerd en de grond al geroerd is. Op het perceel wordt een vervangende schuur met een oppervlakte van 400 m² gebouwd. Deze schuur komt voor het grootste deel (circa 300 m²) op de plek van één van de bestaande varkensstallen. Daarnaast wordt deze schuur zonder mestkelder uitgevoerd en alleen met poeren. Hierdoor wordt de grond nauwelijks geroerd. Volgens het bestemmingsplan is er een archeologisch onderzoek noodzakelijk als de grond dieper dan 50 centimeter en een oppervlakte groter dan 500 m² wordt geroerd. Nu dit niet het geval is, is een archeologisch onderzoek niet nodig.

4.4 Milieu-aspecten

Het onderhavige bestemmingsplan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

1. bedrijven en milieuzonering;
2. geluid;
3. bodemkwaliteit;
4. luchtkwaliteit;
5. risico/veiligheid;
6. ecologie;
7. stikstofdepositie;
8. m.e.r.-beoordeling.

Voor de eerste vijf aspecten is advies gevraagd aan de Omgevingsdienst IJsselland. Dit advies is integraal bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting. Dit advies richt zich vooral op de aanvaardbaarheid van de plattelandswoning.

Het vervallen van de intensieve veehouderij zal louter positieve gevolgen hebben voor de omgeving en het milieu, zoals het verminderen van de geurbelasting en de emissies van fijn stof en ammoniak. De belangrijkste conclusies uit het advies van de omgevingsdienst, en de overige milieuaspecten, worden hieronder besproken.

4.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

Voor de toets milieuzonering in dit advies is gebruik gemaakt van de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG, uitgave 2009. Volledigheidshalve is hier wel al te vermelden dat door de VNG recent de handreiking milieuzonering Nieuwe stijl is gepubliceerd, waarmee wordt voorgesorteerd op de verbrede reikwijdte en beoordelingssystematiek bij ruimtelijke plannen onder de Omgevingswet. Deze handreiking vervangt de VNG-handreiking 2009.

Voor dit plan kan nog gebruik worden gemaakt van de VNG-handreiking 2009. In bijlage 1 van de VNG-handreiking 2009 wordt een basislijst gegeven met verschillende bedrijfsactiviteiten, installaties en opslag van stoffen ingedeeld in een milieu categorie en worden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar richtafstanden gegeven tot woningen of andere gevoelige bestemmingen. Wanneer deze woningen of gevoelige bestemmingen zijn gelegen in een gemengd gebied met bedrijvigheid of inde nabijheid van hoofdinfrastructuur, kan de richtafstand met één afstandstap worden verlaagd naar de richtafstand behorend bij de eerst onderliggende categorie (VNG § 2.3). Wanneer er wettelijke grenswaarden en afstanden gelden zijn die leidend boven de richtafstanden

Doorwerking in het plan

De te herbestemmen bedrijfswoning als plattelandswoning op adres Avernoorsedijk 5a te Schalkhaar ligt binnen richtafstand VNG Handreiking en binnen de wettelijke afstand van het Activiteitenbesluit

ten opzichte van het akkerbouwbedrijf gelegen op hetzelfde adres. De Wet Plattelandswoningen voorziet voor de aspecten geluid en geur dat de plattelandswoning dezelfde bescherming geeft als de agrarische bedrijfswoning. Waarmee het mogelijk is dat deze woning wordt bewoond door derden. Voorwaarde is dat de woning wel bestemd blijft als agrarische bedrijfswoning.

Bedrijven in omgeving van het plan liggen buiten richtafstanden en wettelijke afstanden van de woning en worden door de status plattelandswoning niet belemmerd in bedrijfsvoering of bedrijfsontwikkeling

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Op grond van de gemeentelijke beleidsregels moet worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van bedrijven van derden. Het woon- en leefklimaat van de bestaande bedrijfswoning behorende bij het agrarische bedrijf vormt daarvoor de basis.

Afstanden tot omliggende bedrijven

De richtafstanden voor de plattelandswoning zijn niet van toepassing ten opzichte van het akkerbouwbedrijf van Avergorsedijk 5, waarvan deze bedrijfswoning deel uitmaakte. De plattelandswoning is gelegen op circa 165 meter van de meest nabij gelegen woningen, Avergorsedijk 10 en 10A, en op circa 220 meter van Avergorsedijk 1. Deze woningen hebben een woonbestemming.

Aan de richtafstanden naar overige bedrijven in de omgeving wordt ruim voldaan. De dichtst bijgelegen bedrijven betreffen een vleesvee- en zoogkoeienbedrijf op adres Avergorsedijk 3 op ruim 100 meter van de woning en een loon- en grondverzetbedrijf op adres Hunneweg 2 op ruim 500 meter van de woning en een melkveebedrijf op adres Hunneweg 4 op circa 450 meter van de woning. Ten opzichte van bedrijven van derden is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is normaliter het toetsingskader om het aspect geur te toetsen van een inrichting ten opzichte van gevoelige objecten van derden. Zoals aangegeven hoeft voor plattelandswoningen niet getoetst te worden aan de normstelling van de Wgv. Toch kan gesteld worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt verwacht. In artikel 5 van de Wgv zijn de minimaal aan te houden afstanden tussen buitenzijde van dierverblijven en buitenzijde van gevoelig objecten aangegeven. In het buitengebied is de minimaal aan te houden afstand 25 meter.

Op het perceel Avergorsedijk 5 wordt geen vee meer gehouden. Het dichtstbij gelegen perceel met een agrarische bestemming waar op grond van het bestemmingsplan vee gehouden kan worden is Avergorsedijk 3. Het bouwvlak van dit perceel ligt op ruim 100 meter afstand van de woning

Avergoorsedijk 5a. Zoals hiervoor aangegeven bevinden deze bedrijven (stallen) zich op ruim voldoende afstand.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Indien volgens de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, de bestaande bedrijfswoning als basis wordt gebruikt voor het bepalen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gesteld dat de milieubelasting voor de woning Avergoorsedijk 5a aanvaardbaar is. De afstand van deze woning tot de een omliggende veebedrijf bedraagt meer dan 100 meter en voldoet daarmee aan de in de Wet geurhinder en veehouderij minimaal aangegeven afstand. Dit geldt ook voor de bestaande bedrijfswoning (Avergoorsedijk 5).

De bewoners van de plattelandswoning zijn zich er bewust van, dat de locatie dicht bij agrarische activiteiten is gelegen die worden uitgeoefend op het agrarische erf, het akkerbouwbedrijf. Het is ruimtelijk wenselijk dat er een aanvaardbare hergebruiksfunctie wordt gevonden voor dergelijke woningen. Het voornemen van de initiatiefnemers om de woning te laten aanwijzen als plattelandswoning is in lijn met de strekking van de Wet plattelandswoningen en de door de gemeente Deventer daaraan gekoppelde uitvoeringsregels.

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het toekennen van de status plattelandswoning aan de vrijkomende agrarische bedrijfswoning.

4.4.2 Geluid

In de huidige situatie is er reeds sprake van een geluidgevoelige bestemming op grond van de Wet geluidhinder. Daarom is er geen nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder van toepassing.

De plattelandswoning is niet een geluidgevoelig gebouw voor geluid van het akkerbouwbedrijf, waarvan het als bedrijfswoning deel heeft uitgemaakt. Vanwege het feit dat ter plaatse geen nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder is ontstaan is het aspect geluid vanwege wegverkeer niet van belang voor de bestemmingsplanprocedure. Voor een bestaande woning zijn de geluidgrenswaarden voor wegverkeer van de wet geluidhinder niet van toepassing (Wgh artikel 76, 3e lid). Bovendien liggen de woningen op circa 150 meter afstand van de weg, Avergoorsedijk.

In relatie tot geluid afkomstig van de omliggende agrarische bedrijven wordt aansluiting gezocht bij de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering, uitgave 2009. Hierin is als richtafstand geluid voor een boomkwekerij (akker- en/of tuinbouw) 30 meter aangegeven. Aan deze richtafstand wordt ruim voldaan.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

4.4.3 Bodem

Op het erf staan twee bedrijfswoningen. De functie van de locatie is en blijft agrarisch. Eén van de bedrijfswoningen wijzigt van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Het gebruik van het

gebouw wijzigt niet. Dit betekent dat er voor de toevoeging van de aanduiding 'plattelandswoning' geen bodemonderzoek nodig is.

Asbestonderzoek nodig voor omgevingsvergunning, activiteit bouwen

Op de locatie vindt nieuwbouw van een bedrijfsgebouw en bijgebouw plaats. Deze locatie is verdacht voor de aanwezigheid van asbest (druppelzones ter plaatse van de (voormalige) asbestdaken zonder dakgoot). Er is een asbestinventarisatie onderzoek uitgevoerd. Het verwijderen van asbesthoudende materialen zal door een erkend bedrijf plaatsvinden.

4.4.4 Luchtkwaliteit

Externe werking van het plan op omgeving

Het plan omvat enkel een wijziging van de status van een agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning. Daarnaast wordt er gestaakt met het houden van varkens, waardoor minder emissie van fijn stof en stikstof zal plaatsvinden. Het plan is voor emissies van luchtverontreinigende stoffen: waaronder fijnstof PM¹⁰) en stikstofdioxide (NO₂) als Niet in Betekenende Mate te beschouwen.

Interne werking op het plan achtergrondwaarden

Op de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu op <https://www.rivm.nl/gcn-gdn-kaarten/concentratiekaarten.nl> zijn op schaal van vierkante kilometer vakken de gemiddelde achtergrondconcentraties aangegeven van diverse luchtverontreinigende stoffen. Op de deze kaart is voor het vierkante kilometer vak waarin het plan is gelegen aangegeven dat: De achtergrondconcentratie Stikstofdioxide (NO₂) voor het plangebied is ruim onder grenswaarde NO₂ 40 µg/m³ van de Wet milieubeheer bijlage 2 voorschrift 2.1. De achtergrondconcentratie fijnstof PM₁₀ voor het plangebied is ruim onder grenswaarde PM₁₀ 40 µg/m³ van de Wet milieubeheer bijlage 2 voorschrift 4.1.

De achtergrondconcentratie fijnstof PM_{2,5} voor plangebied is Voor fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) bevinden zich onder de WHO-advieswaarde

Conclusie Luchtkwaliteit

- De emissie van het plan is voor emissie Niet in Betekenende Mate
- De achtergrondconcentratie stikstofdioxide,(NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) voldoet aan grenswaarden wet milieubeheer en aanbevelingen WHO.

4.4.5 Geur

Voor het aspect geur gelden de regels van de Wet plattelandswoningen. Dit houdt in dat een plattelandswoning geen geurgevoelig object is in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit milieubeheer. De toetsing aan de normen ter bescherming van de geurhinder die de plattelandswoning kan ondervinden van andere omliggende veehouderijen blijft gelden.

De inrichting wordt niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd door het gebruik van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning als burgerwoning (onder de Wet Plattelandswoningen).

Beëindiging intensieve veehouderij

Door de gemeente Deventer is aangegeven dat er op de locatie geen intensieve veehouderij meer zal zijn toegestaan. Het beëindigen van de varkenshouderij beïnvloedt de woon- en leefkwaliteit op de locatie positief voor o.a. de aspecten geur, luchtkwaliteit en geluid.

De gronden in de omgeving van de locatie worden gebruikt voor regulier agrarisch gebruik zoals voor het verbouwen van o.a. mais, gras en bieten. Deze functie staat de wijziging naar plattelandswoning niet in de weg. Het gebruik van de woning wijzigt niet, net als de toetsing van de woning ten opzichte van omliggende bedrijven en gronden.

Conclusie Veehouderij en geurhinder en overige agrarische aspecten

Er is geen belemmering voor het toekennen van de status plattelandswoning aan de vrijkomende agrarische bedrijfswoning.

4.4.6 Externe veiligheid

De agrarische bedrijfswoning is een beperkt kwetsbaar object voor aspect externe veiligheid. Deze status wijzigt niet voor de plattelandswoning. Het plan is getoetst aan de hand van de risicokaart www.risicokaart.nl.

Plaatsgebonden risico:

De woning is niet gelegen binnen de aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico (PR-10) van inrichtingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) of buisleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Groepsrisico:

De woning is niet gelegen binnen een invloedgebied van Bevi inrichtingen of transportroutes gevaarlijke stoffen. Het plan voorziet in wijziging van één van de bedrijfswoningen naar plattelandswoning, waarbij de status beperkt kwetsbaar object niet wijzigt. Een verantwoording van het groepsrisico is voor dit plan niet vereist

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het toekennen van de status plattelandswoning aan de vrijkomende agrarische bedrijfswoning.

4.4.7 Ecologie

Voor de beoordeling van het aspect ecologie (met uitzondering van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden) heeft Ecotierra een natuurtoets uitgevoerd. Deze is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de natuurtoets blijkt dat er vanuit natuurwetgeving geen belemmeringen zijn voor het plan.

Zo liggen Natura 2000-gebieden op voldoende afstand (Rijntakken op ca. 5,6 km afstand). Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Doordat het NNN geen externe werking heeft vormt dit geen belemmering voor het plan. In het plangebied zijn verder geen (vaste rust- of verblijfsplaatsen van) beschermde soorten aangetroffen.

De natuurtoets is goed opgezet en uitgevoerd. In het plangebied zijn geen beschermde dier- en plantensoorten aangetroffen. Ook zijn tijdens de inventarisatie geen nesten, nestactiviteiten of nestrestanden van overige broedvogels aangetroffen. Versturende werkzaamheden zullen buiten het broedseizoen plaatsvinden.

4.4.8 Stikstofdepositie

Op grond van de Wet natuurbescherming moet getoetst worden of een plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Voor wat betreft stikstofdepositie gebeurt deze toetsing door met de AERIUS-calculator te berekenen of de stikstofdepositie van het voorgenomen plan toeneemt ten opzichte van de referentiesituatie.

In de beoogde situatie worden er geen varkens meer gehouden en zijn er alleen nog vervoersbewegingen en bewegingen van mobiele bronnen op het erf. Dit leidt tot een afname van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden.

Vanuit de Wet natuurbescherming staan daarmee geen bezwaren tegen het plan.

4.4.9 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 milieuvergunningsprocedure. 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 Beluif 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. Het bedrijf blijft agrarisch, de intensieve tak verdwijnt en het bouwvlak wordt verkleind. Dit is geen stedelijke ontwikkeling. Een plattelandswoning is niet per definitie stedelijk, daarom kan gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief.

Gezien de aard van de ingrepen 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.

4.5 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningsverbindingen aanwezig. Met de aanpassing van het bouwvlak neemt het aantal personen in het plangebied niet toe.

Dit aspect vormt dus geen belemmering vormt voor het plan.

4.6 Waterhuishouding

4.6.1 Overstromingsrisico

De planlocatie ligt niet 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 plangebied behoort niet tot het mogelijk overstroombaar gebied, bovendien is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. 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 het watertoetsproces hebben de initiatiefnemers het waterschap op de hoogte gebracht van het plan. De watertoets is als bijlage ingesloten. Er is geen sprake van een waterbelang. Het betreft het verkleinen van het agrarische bouwvlak, het verkleinen van het verharde oppervlak en een verandering van de bedrijfswoning naar plattelandswoning en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

4.7 Verkeer en parkeren

Door het voorliggende bestemmingsplan verkleint het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Avernoordijk 5 te Schalkhaar. Er is geen sprake van een vergroting van bouw mogelijkheden of een toename van het aantal bedrijven ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. De aanduiding intensieve veehouderij verdwijnt. De hoeveelheid verkeersbewegingen op, en van en naar het bedrijf, zullen niet toenemen ten opzichte van de mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan.

Het bouwvlak biedt, ook na het verkleinen en de bouw van de schuur, voldoende ruimte om aan de parkeerbehoefte van het bedrijf te voldoen.

Uit oogpunt van verkeer en parkeren is er geen bezwaar tegen het plan.

5. Hoofdstuk Planopzet en juridische aspecten

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 Planopzet

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

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

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

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

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

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling. Ten slotte bevat hoofdstuk de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel.

5.2.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

De artikelen 1 en 2 bevatten begripsomschrijvingen respectievelijk regels omtrent de wijze van meten. Het voert te ver om hier uitgebreid bij alle begrippen stil te staan, maar wel verdienen enkele voor de dagelijkse gebruikspraktijk belangrijke begrippen aandacht. Het betreft hier met name de

begrippen bestemmingsvlak, bouwvlak en bouwperceel. Tevens wordt ingegaan op de definitie van woning.

Bestemmingsvlak

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

Bouwvlak

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

Bouwperceel

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

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

Woning

Een woning is gedefinieerd als '*een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen*'. Deze definitie wordt gehanteerd omdat steeds meer verschillende vormen van samenleven in een woning plaatsvinden die niet behoren tot het traditionele (al dan niet één persoons-) huishouden. Hierbij kan gedacht worden aan woongroepen, begeleid zelfstandig wonen etc.

5.2.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Algemeen

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

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

Enkelbestemmingen

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

Bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden: Artikel 3

Binnen deze bestemming zijn verschillende soorten agrarische bedrijven toegestaan. Intensieve veehouderijen zijn alleen toegestaan op plaatsen waar een functieaanduiding 'intensieve veehouderij' van toepassing is. De aanduiding 'intensieve veehouderij' komt op deze locatie te vervallen. In paragraaf 4.4.8 is onderbouwd dat de concrete plannen van de exploitant niet ten koste gaan van natuurwaarden.

Dubbelbestemmingen

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

Waarde - Archeologie 2, 3, 4 en 5:

Met deze dubbelbestemmingen worden (in toenemende mate) archeologische en verwachte archeologische waarden in de grond beschermd. Zie ook de bespreking van het aspect archeologie in paragraaf 4.3.

Waterstaat - intrekgebied:

Voor intrekgebieden ten behoeve van (potentiële) waterwinning is de functie tot uitdrukking gebracht in de dubbelbestemming Waterstaat - Intrekgebied. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan als hiervoor vergunning is verleend door het bevoegd gezag. Vergunning wordt verleend als de waterwinfunctie hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het bevoegd gezag wint hiervoor, met het oog op een zorgvuldige

voorbereiding van het besluit, advies in bij de beheerder van het waterwingebied, voordat ze beslist op het verzoek om af te wijken.

5.2.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

De algemene bouwregels gelden in aanvulling op de bouwregels bij afzonderlijke bestemmingen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Deze bepaling beschrijft enkele specifieke vormen van gebruik, die in strijd zijn met de in dit bestemmingsplan gegeven bestemmingen.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

Deze regels verklaren de (gebieds)aanduidingen die in het plan zijn opgenomen. Dit betreft enkel de aanduidingen van de (voormalige) reconstructiewetzones. Aan deze aanduidingen zijn in het plan geen regels verbonden; de aanduidingen zijn uitsluitend opgenomen om het bestaan van deze gebieden aan te duiden.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bevatten afwijkingsbevoegdheden in aanvulling op die bij afzonderlijke bestemmingen.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsregels bevatten wijzigingsbevoegdheden in aanvulling op die bij afzonderlijke bestemmingen.

Artikel 16 Overiges regels

In dit artikel zijn enkele regels opgenomen die niet onder de andere soorten regels vallen. Het betreft de werking van wettelijke regelingen en toegelaten gebruik in afwijking van de bestemming.

5.2.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

Artikel 17 Overgangsregels

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

Artikel 18 Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

5.3 Handhaving

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

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

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

3. Realistische en inzichtelijke regeling

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

4. Actief handhavingsbeleid

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

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

6. Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

- 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.

Middels dit bestemmingsplan zal slechts een beperkte nieuwe ontwikkelingsruimte ontstaan voor de reeds aanwezige functies. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, is onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan en blijft binnen het gestelde in 6.2.1 Bro.

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

Door de gemeente Deventer worden de plankosten via een anterieure overkomst verhaald. De economische uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

6.3 Resultaten 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.

Naast het wettelijk verplichte vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan ook naar overige instanties gestuurd die een belang kunnen hebben in of bij het nieuwe bestemmingsplan.

Provincie

De provincie heeft laten weten geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling.

Waterschap

Waterschap Drents Overijsselse Delta is bij de voorbereiding betrokken door middel van de digitale watertoets. Zie ook paragraaf 4.6.

Rijk

Het Rijk is niet geraadpleegd omdat het plan niet aan rijksbelangen raakt.

6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Via een participatiesproces is het plan voorgelegd aan omwonenden. De omwonenden kunnen instemmen met het vervallen van de aanduiding intensieve veehouderij en het toekennen van de aanduiding plattelandswoning. Er kan daarom van uitgegaan worden dat het plan op draagvlak in de omgeving kan rekenen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn in die periode geen zienswijzen ingediend.