

Ikkinksweg 9

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke onderbouwing	15
3.1	Beleidskaders	15
3.2	Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit	19
3.3	Archeologie	21
3.4	Milieukwaliteitseisen	23
3.5	Leidingen en kabels	27
3.6	Waterhuishouding	27
3.7	Welstand	27
Hoofdstuk 4	Planopzet en juridische aspecten	29
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	31
Regels		33
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	35
Artikel 1	Begrippen	35
Artikel 2	Wijze van meten	41
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	43
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	43
Artikel 4	Wonen	47
Artikel 5	Waarde - Archeologie 1	51
Hoofdstuk 3	Algemene regels	53
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	53
Artikel 7	Algemene bouwregels	54
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	55
Artikel 9	Overige regels	56
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	57
Artikel 10	Overgangsrecht	57
Artikel 11	Slotregel	58
Bijlagen bij de regels		59
Bijlage 1	Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	59

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

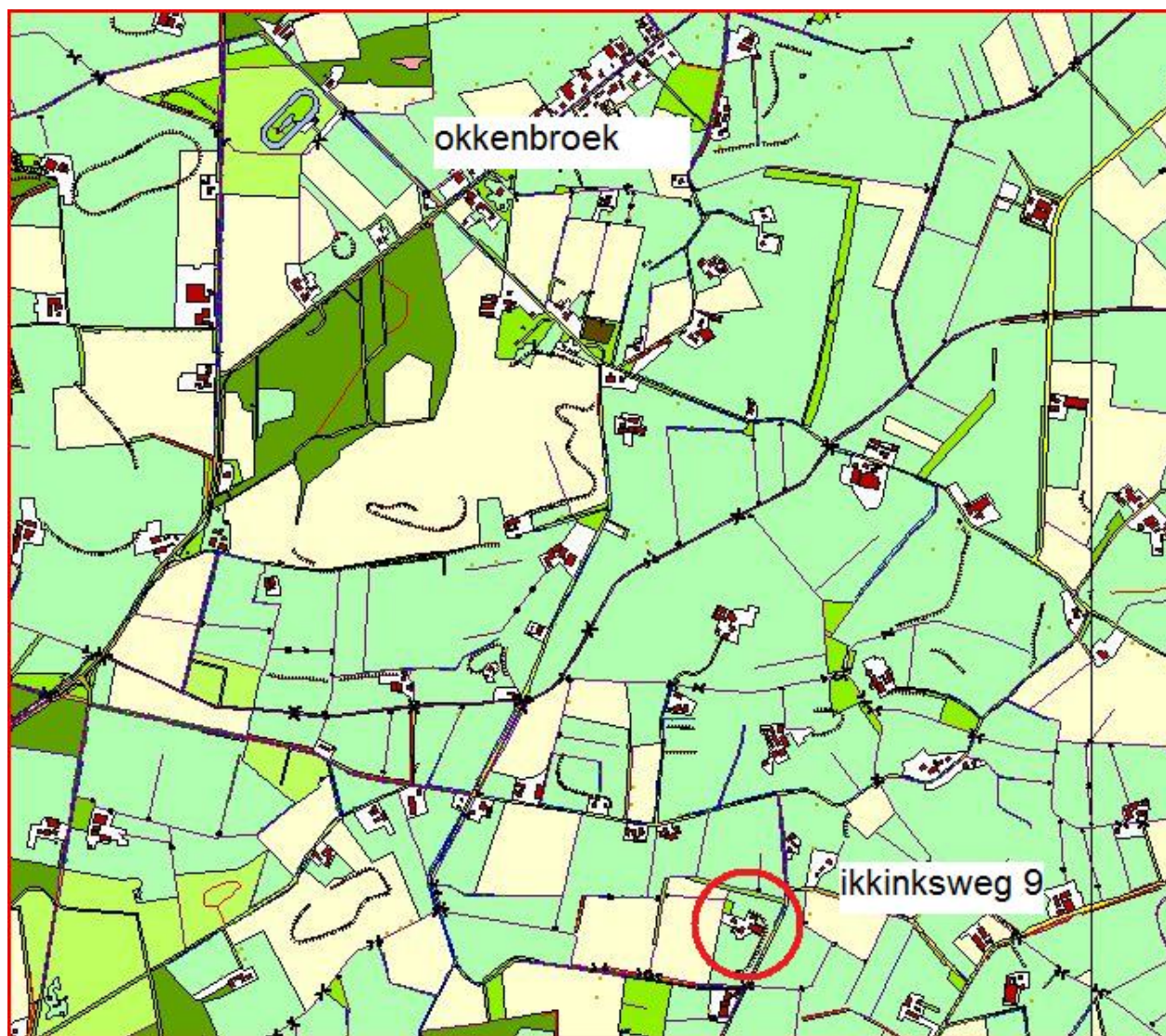
Aanleiding

Bij de gemeente Deventer is op 6 juni 2011 een aanvraag om een herziening bestemmingsplan binnengekomen voor de oprichting van een woning en bijgebouw op het perceel Ikkinksweg 9 te Okkenbroek, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie F4, nummer 2489.

Plangebied

Het perceel Ikkinksweg 9 ligt ten zuiden van Okkenbroek.

In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven ter hoogte van de rode cirkel.



Globale ligging plangebied "Ikkinksweg 9"

Planologisch regime

Voor het bovengenoemde perceel geldt momenteel het bestemmingsplan Buitengebied 1994 (Diepenveen), vastgesteld op 23 juni 1994 en goedgekeurd op 14 februari 1995.

Het beoogde plan is in strijd met dit vigerende bestemmingsplan. Het perceel heeft op basis van het bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische bedrijven met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, kassen, agrarische bedrijfswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, andere werken en open erven. Het onderhavige plan voor functiewijziging naar een woonbestemming is in strijd met de agrarische bestemming.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de realisatie van een woning juridisch-planologisch mogelijk te maken.

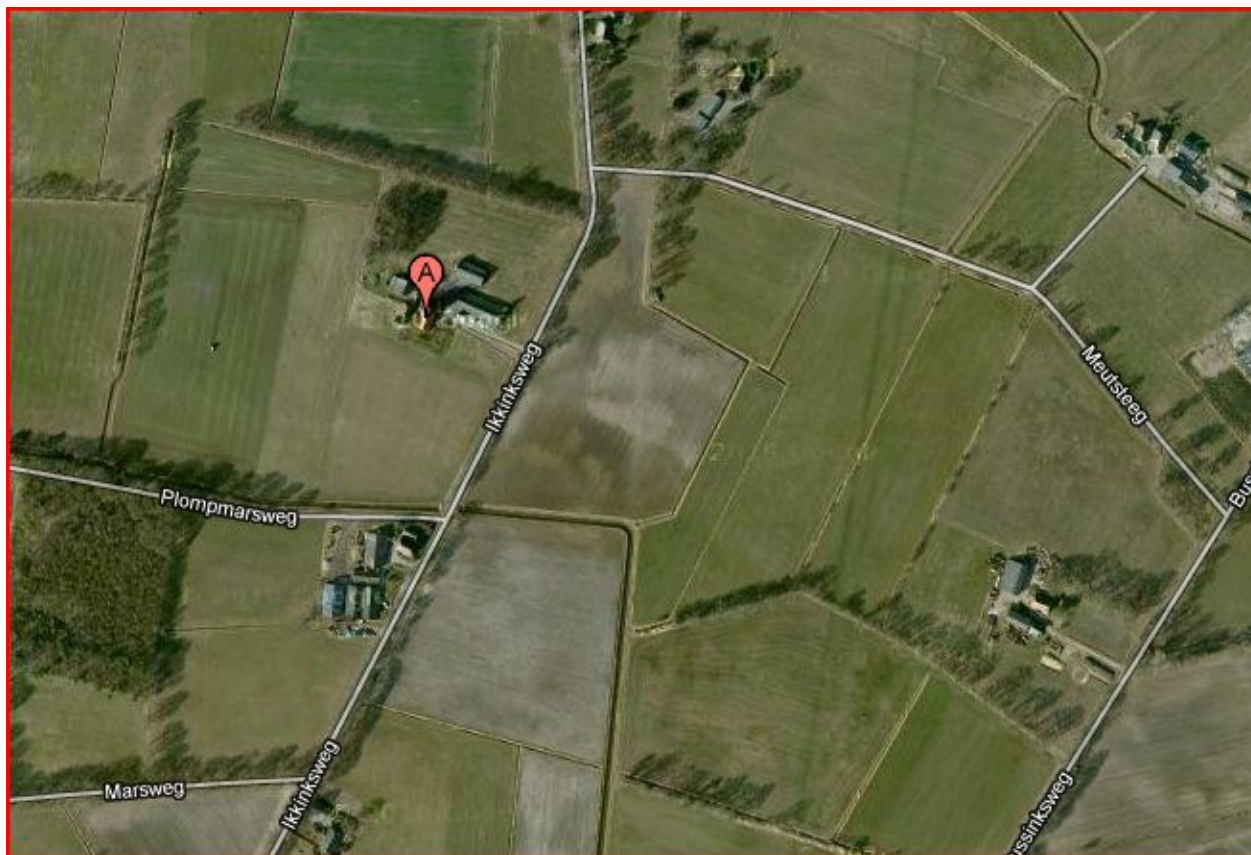
Leeswijzer

Het eerstvolgende hoofdstuk geeft een planbeschrijving, de uitgangssituatie op de locatie en het voorgenomen inrichtingsplan. In hoofdstuk 3 volgt de ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor het plan geldende beleidskaders, de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling en de zogeheten randvoorwaarden, zoals bodem, water en de milieuhygiënische aspecten. Op basis van deze aspecten wordt in dit hoofdstuk onderbouwd waarom de voorgenomen ontwikkeling acceptabel is. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de planopzet en juridische aspecten nader toegelicht. Hoofdstuk 5 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Huidige situatie

De locatie Ikkinksweg 9 te Okkenbroek ligt in het buitengebied van de gemeente Deventer ten zuiden van Okkenbroek en ten oosten van Lettele. De locatie ligt in een landschap (ten oosten van het landschap Oostermaet) gevormd door dekzandlaagtes. Het deel waar het perceel is gelegen heeft een half-open karakter. Ten zuidoosten van het perceel heeft het landschap een meer besloten karakter. Dit gebied is ook onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en is op circa 150 m van het perceel gelegen. Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door een houtwal. Aan de westzijde van het perceel ligt een kleine bossage. De open erven hebben een kenmerkende, sallandse inrichting. Dit betekent dat de erven een eenvoudige vorm hebben, en er veel bijgebouwen op het erf voorkomen. De omliggende percelen van de Ikkinksweg 9 zijn in gebruik als agrarische grond (overwegend weiland). Hieronder is een luchtfoto van het perceel aan de Ikkinksweg 9 weergegeven.



Luchtfoto bestaande situatie

Op het perceel ligt een boerderij en zijn 5 schuren gesitueerd:

- een bakhuis en varkensschuur uit rond 1860;
- een kapschuur;
- een kippenhok;
- twee varkensschuren.

Onderstaande kaart en afbeeldingen geven de bebouwing in de huidige situatie weer.



Huidige bebouwing



Te behouden bebouwing



Te slopen bebouwing

De boerderij is een cultuurhistorisch kenmerkend gebouw, met name grote zadelpak met wolfseinden en rode pannen zijn beeldbepalend. De oorspronkelijke stal (op de foto aangeduid als 2) en de kapschuur (op de foto aangeduid als 4) vormen karakteristieke types en volumes. De huidige kwaliteit is echter matig, met name door de slechte bouwkundige staat. Deze gebouwen vormen als een geheel met de boerderij, en hebben met name om die reden een cultuurhistorische waarde.

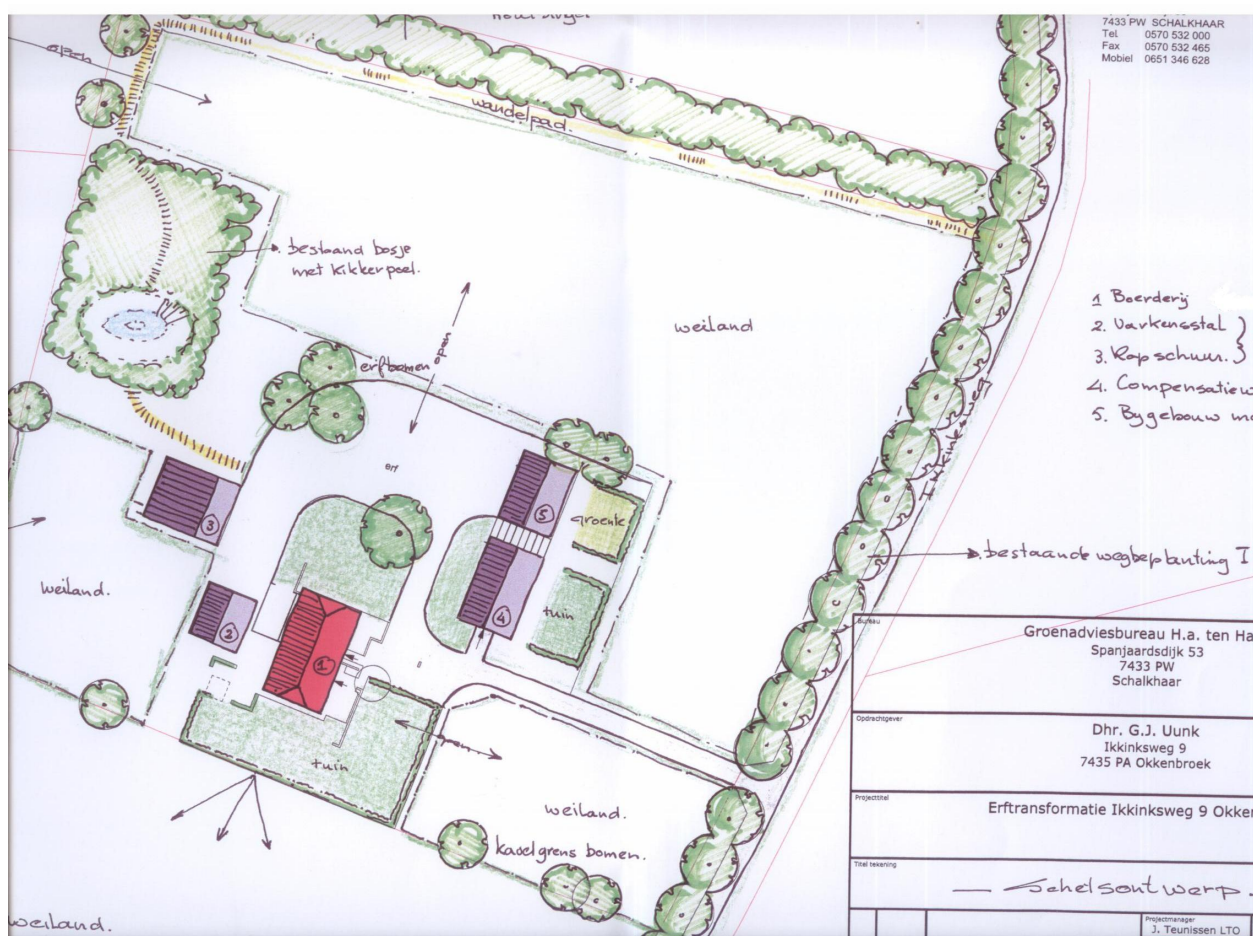
De overige schuren en stallen (op de foto's aangeduid als 3,5 en 6) zijn cultuurhistorisch niet van waarde.

Toekomstige situatie

Het plan is om de twee varkensschuren van in totaal 855 m² te slopen, alsmede het kippenhok van 35,5 m², de gierkelder van 48 m² en 5 torensilo's van 45 m². In totaal wordt 959,5 m² vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Het plan bestaat er tevens uit het bakhuis in oorspronkelijke stijl te herbouwen.

Op het erf wordt in het kader van de rood voor rood regeling (als gevolg van de sloop van meer dan 850 m² bedrijfsgebouwen) een compensatie woning gebouwd, met bijbehorend bijgebouw.

In onderstaande afbeelding is de erfinrichting weergegeven.



Erfinrichting Ikkinksweg 9

De boerderij is een cultuurhistorisch kenmerkend gebouw, met name grote zadelkap met wolfseinden en rode pannen zijn beeldbepalend. De oorspronkelijke stal (op de tekening aangeduid als 4) en de kopschuur (op de tekening aangeduid als 3) vormen karakteristieke types en volumes. De huidige kwaliteit is echter matig, met name door de slechte bouwkundige staat. Deze gebouwen vormen als een geheel met de boerderij, en hebben met name om die reden een cultuurhistorische waarde.

De overige schuren en stallen (op de tekening aangeduid als 1,2 en 5) zijn cultuurhistorisch niet van waarde.

Stedenbouwkundig

In de planvorming is uitgegaan van het behoud van de karakteristieke schuur, mede door de gewenste samenhang met de boerderij. Door de sloop van de overige stallen zal de ruimtelijke kwaliteit sterk verbeteren. In onderhavig landschapstype zijn de erven centraal in de open ruimtes gesitueerd in plaats van aan de randen (uitgezonderd langs de weg). Uitgangspunt van de compensatiekavel is dan ook dat de bouwkavel onderdeel wordt van het huidige erf. De nieuwe woning en het bijbehorende bijgebouw gaan hierdoor een ruimtelijke eenheid vormen met het bestaande (oorspronkelijke) erf. De bestaande boerderij blijft herkenbaar als

hoofdgebouw op het nieuwe erf. Er wordt 1 erfentluiting op de Ikkinksweg gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

Inleiding

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

3.1 Beleidskaders

Rijksbeleid

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

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft het integrale, provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De rode draden van de Omgevingsvisie zijn ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Om de provinciale ambities te bereiken wordt gebruik gemaakt van het uitvoeringsmodel. Deze is weergegeven in onderstaande figuur.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

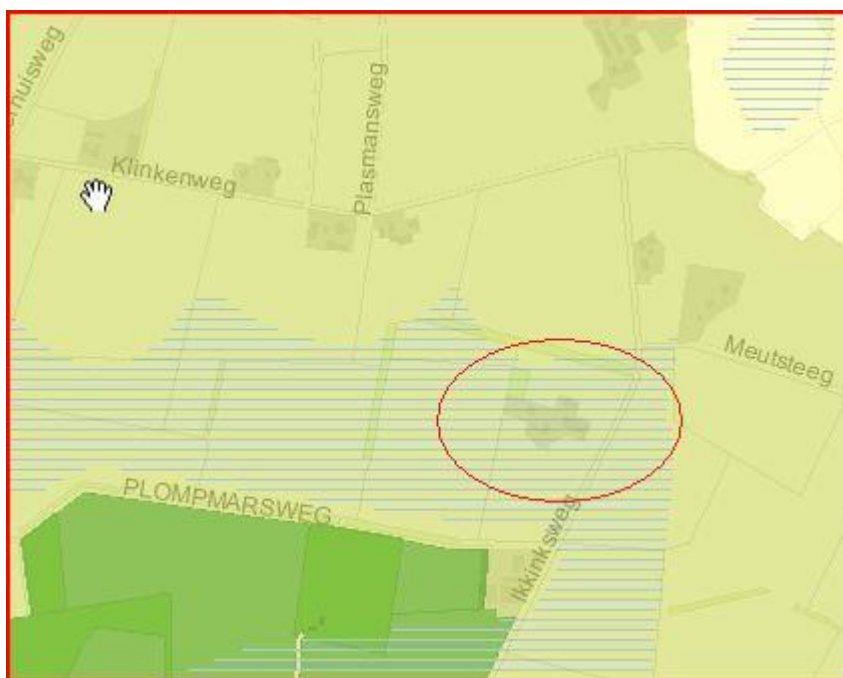


Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de sturingsfilosofie van vitale coalities: met partners een gezamenlijke visie of doel delen en dan ieder in eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie

komen. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken. De omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie, of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

1. Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Dit is het geval bij de ontwikkeling aan de Ikkinksweg 9. Het gaat om het, op grond van het rood voor rood-beleid, mogelijk maken van een woning, die in de plaats komt van 959,5 m² te slopen agrarische bedrijfsbebouwing en het herstellen van een karakteristieke schuur.



Gebiedskenmerken Omgevingsvisie provincie Overijssel

2. De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte', zie bovenstaande figuur. Het belangrijkste accent op de visie hier is de ontwikkeling van een mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Dit ontwikkelingsperspectief maakt de ontwikkeling van diverse functies mogelijk, waaronder dus ook wonen. Voorliggend plan aan de Ikkinksweg 9 is daarmee passend binnen dit ontwikkelingsperspectief.
3. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskenmerkencatalogus de volgende gebiedskenmerken:
 - a. natuurlijke laag: het plangebied ligt op een dekzandvlakte. De bijbehorende ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel

meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door beplanting met natuurlijke soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. De nieuwe inrichting van het perceel aan de Ikkinksweg 9 past bij deze ambitie. De ontwikkeling is erop gericht om de huidige situatie te versterken.

- b. laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied valt landschappelijk gezien binnen het oude hoevenlandschap. Het landschap bestaat uit verspreide erven. De erven zijn middelgroot met verschillende volumes en zware beplantingen als houtwal en eiken. Bij de planvorming van het plangebied Ikkinksweg 9 is speciale aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing en de erfinrichting. De beeldbepalende open ruimte tussen de bossen en erven blijft bestaan. Het erf wordt ingericht met bomen en andere beplanting;
- c. stedelijke laag: het plangebied wordt niet aangeduid in de stedelijke laag;
- d. lust- en leisurelaag: het plangebied wordt aangeduid als "donkere "in de lust- en *leisurelaag*. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden.
De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Conclusie voor het plangebied

De ontwikkeling van de bouwkaavel, het herbouwen van de karakteristieke bebouwing en de sloop van landschapsontsierende bebouwing aan de Ikkinksweg 9 te Okkenbroek past binnen de Omgevingsvisie Overijssel. Het plan is in overeenstemming met de drie niveaus van het uitvoeringsmodel, (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken.

Omgevingsverordening

Om het beleid dat is verwoord in de Omgevingsvisie door te laten werken is de Omgevingsverordening opgesteld. De Omgevingsverordening is vastgesteld in juli 2009.

Meer dan in voorgaande verordeningen is het uitgangspunt van de Omgevingsverordening dat er niet méér geregeld wordt dan nodig is voor het beleid, zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven. Wat elders geregeld wordt - bijvoorbeeld door het Rijk - wordt niet nog eens dubbel geregeld in deze verordening. Daarmee voorkomt de provincie extra regeldruk.

Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is ook toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in deze verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Ook heeft de provincie zoveel mogelijk gekozen voor positief geformuleerde voorwaarden. De Omgevingsverordening geeft regels voor:

- de provinciale adviescommissie (regelt instelling, taken en werkwijze van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving);
- gemeentelijke ruimtelijke plannen (geeft instructies aan gemeenteraden over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen);
- grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgrondingen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);
- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan Waterschappen);
- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

Voor onderhavig plangebied is meer specifiek de regeling voor gemeentelijke ruimtelijke plannen van belang. Onderhavig bestemmingsplan sluit aan op de Omgevingsverordening.

De houtwal ten noorden van het plangebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan maakt geen onderdeel uit van Nationaal Landschap, intrekgebied, grondwaterbeschermingsgebied of dijkkring. Wel zijn er ontwikkelingsperspectieven benoemd waarvan het plangebied, net als bij de Omgevingsvisie, ligt in 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte' (mixlandschap).

Het accent 'veelzijdige gebruiksruimte' heeft betrekking op de doelstelling om in deze gebieden de gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen benadrukken, te versterken. De omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming is passend binnen deze doelstelling.

Conclusie voor het plangebied

De omgevingsverordening verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingskader wonen en werken buitengebied Deventer

Het ontwikkelingskader is onderdeel van het actieplan plattelandsontwikkeling van de gemeente en is de voorloper van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP).

Het landelijk gebied is continu in beweging. Ook in de agrarische sector zijn veranderingen zichtbaar. Bedrijfsgebouwen, zoals stallen, schuren en woningen, komen bij het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering vrij. Het aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen neemt de komende jaren sterk toe. Dit kan leiden tot verpaupering, verval en leegstand. De ontwikkelingen bieden echter ook kansen. De blijvende boeren krijgen meer ruimte voor hun bedrijfsvoering en goed bruikbare gebouwen kunnen prima op een andere manier worden benut. Nieuwe functies worden toegevoegd aan het landelijk gebied en de vitaliteit krijgt daarmee een impuls.

Om de landschappelijke kwaliteiten en de vitaliteit te behouden en te versterken is door de provincie een regeling opgesteld aangaande de mogelijkheden voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB) en het principe Rood voor Rood. De kaders geven duidelijkheid over wat wel en wat niet is toegestaan, welke stappen moeten worden genomen om te komen tot een geschikte aanvraag en waar de initiatiefnemers kunnen aankloppen voor ondersteuning. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen vrijkomende agrarische bebouwing binnen of buiten de agrarische sector. Bij karakteristieke gebouwen kan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied gebaat zijn met het in stand houden van de gebouwen.

Deventer kiest voor een actief faciliterende rol bij de uitvoering van de provinciale regelingen. De gemeente toetst de aanvragen en neemt daarnaast ook een adviserende en begeleidende rol op zich.

Het ontwikkelingskader is zowel een adviserings- als een toetsingsinstrument bij het beoordelen van het particulier initiatief. Het ontwikkelingskader is van toepassing op onderhavig plan dat de realisatie van een rood voor rood woning mogelijk maakt, en tevens de heropbouw van een karakteristieke schuur.

Beleidsnota Beroep en Bedrijf aan huis

Thuiswerken wordt steeds populairder. Regelmatig komen bij de gemeente verzoeken binnen om in de woning een bedrijf of beroep te mogen uitoefenen.

Bij de toetsing van deze aanvragen aan de bestemmingsplannen blijkt dat in een groot gedeelte van de (oudere) bestemmingsplannen in Deventer niets is geregeld ten aanzien van beroep en bedrijf aan huis. Hierdoor bestaat vaak onduidelijkheid over de vraag of het uitoefenen van bepaalde aan huis verbonden werkactiviteiten al dan niet is toegestaan of toegestaan zou kunnen worden.

In de nieuwere bestemmingsplannen en ook in de toekomstige bestemmingsplannen wordt wel rekening gehouden met de wens om helderheid te bieden aan de mogelijkheden van beroep en bedrijf aan huis. Daartoe wordt een eenduidige definitie gehanteerd:

'een beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is'.

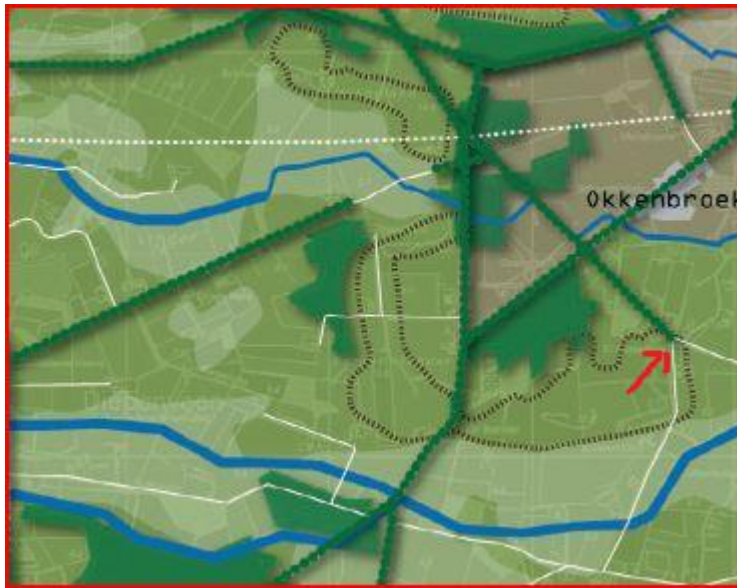
Deze definitie is opgenomen in de planregels van dit bestemmingsplan. Ook in de bestemmingsregels is het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis geregeld.

3.2 Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit

In de vorige paragraaf is aangegeven dat de nadruk wordt gelegd op ruimtelijke kwaliteit. Het beleid kent geen strikte voorschriften meer met betrekking tot welke functie op welke plek moet plaatsvinden. Het beleid biedt ruimte aan economische dynamiek, zolang deze de ruimtelijke kwaliteit bevordert.

Om deze sturingsfilosofie te waarborgen heeft de provincie in de Omgevingsverordening opgenomen dat in het bestemmingsplan dient te worden onderbouwd op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5). In deze paragraaf wordt daarop nader ingegaan.

Bij de keuze om de nieuwe woning op het perceel Ikkinksweg 9 te realiseren en de landschapsontsierende stallen te slopen, is rekening gehouden met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Hierbij is weloverwogen omgegaan met de plaatsing van de nieuwe bebouwing op het perceel. Hiertoe is een erfinrichtingsplan versus landschapsplan opgesteld die als basis dienen voor de verbeelding (plankaart) van dit bestemmingsplan.



Landschapsonwikkelingsplan Visiekaart

In het Landschapsonwikkelingsplan Salland (LOP) is het gebied rond de Ikkinksweg 9 aangewezen als 'dekzandrug' met de aanwezigheid van een escomplex, zie bovenstaande afbeelding. Kenmerkend voor dit landschap is de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen, zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen door essen en open ruimten ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van een besloten tot half open landschap. De historische ensembles die in het gebied voorkomen, zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd.

Enkele landschappelijke karakteristieken zijn:

- verdichting van de rug met landschapselementen zoals bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen;
- afwisseling van verdichte en open ruimtes, met verrassende doorkijkjes;

- onbeplante essen, maar beplante wegen;
- wegen, die zich voegen naar de erven en daar deels ook over heen lopen;
- knoopenerven;
- erven die vloeiend overgaan in het landschap;
- zandwegen en;
- reliëf door essen en kampen.

Met name het in stand houden van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf van de essen is van groot belang, evenals het aanbrengen en behouden van kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandwegen, karakteristieke erven en de beeldbepalende open ruimte daartussen.

Het bouwplan heeft rekening gehouden met deze kenmerken en versterkt deze kenmerken. Met de toekomstige situering van de bebouwing, de aan te planten bomen op het erf, de te herbouwen karakteristieke schuur en het bouwen van de nieuwe woning en het bijgebouw in de open vlakke, past het plan van de Ikkinksweg 9 in het Landschapsonwikkelingsplan Salland.

3.3 Archeologie

Beschrijving archeologische en historische elementen

Prehistorie

Er zijn in het bestemmingsplangebied geen vondsten of archeologische vindplaatsen uit de prehistorie bekend. Dit betekent niet dat er met zekerheid geen vondsten of vindplaatsen uit de prehistorie aangetroffen kunnen worden.

De verwachting voor resten uit de prehistorie is gebaseerd op de relatieve hoogte. Op basis daarvan is de verwachting voor resten uit deze periode in het noordelijke deel van het bestemmingsplangebied laag. In het midden en zuiden van het bestemmingsplan gebied is de verwachting matig en een klein kopje in het zuiden heeft een middelhoge verwachting voor resten uit de prehistorie.

Op vergelijkbare locaties met een middelhoge archeologische verwachting elders in de gemeente Deventer zijn vindplaatsen uit alle perioden tussen het mesolithicum en de (laat) Romeinse tijd aangetroffen. Ook in dit bestemmingsplangebied moet dus rekening worden gehouden met vindplaatsen uit de prehistorie.

Middeleeuwen en nieuwe tijd

In het bestemmingsplangebied ligt de historische boerderij Bartelinkshof, eerste vermelding 1764. Rond historische boerderijen is een bufferzone van 100 m aangegeven, waarin oudere voorgangers en randverschijnselen van het erf worden verwacht. In het bestemmingsplangebied kunnen daarom oudere voorgangers en elementen van het erf van boerderij Bartelinkshof verwacht worden.

Verwachting, selectie

Het bestemmingsplangebied heeft grotendeels een middelhoge verwachting vanwege de ligging in de bufferzone van een historische boerderij. Alleen op een klein kopje in het zuiden van het bestemmingsplangebied kunnen ook resten uit de prehistorie verwacht worden.

In het bestemmingsplangebied is in het verleden een aantal stallen en schuren aangelegd. De aanleg van deze en de kippenschuur heeft het archeologisch bodemarchief ter plaatse

waarschijnlijk verstoord. Daarom hebben deze locaties geen archeologische verwachting meer.

Gebieden die op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer een middelhoge en hoge verwachting hebben, dienen in het bestemmingsplan en de plankaart opgenomen te worden met de dubbelbestemming archeologische verwachting. Voor de voorwaarden die hier van toepassing zijn, wordt verwezen naar de planregels.

Huidige plannen

Aanleiding voor deze actualisering van het bestemmingsplan is het voornemen twee stallen en het kippenhok te slopen en die te vervangen door een woning en een bijgebouw. Op de locaties van de stallen geldt geen archeologische verwachting meer, omdat de eventuele archeologische resten waarschijnlijk bij de aanleg van de stallen verstoord zijn. De geschetste nieuwbouw ligt grotendeels op deze verstoorde locaties. Slechts 65 m² van de geschetste nieuwbouw ligt buiten de eerder verstoorde locaties.

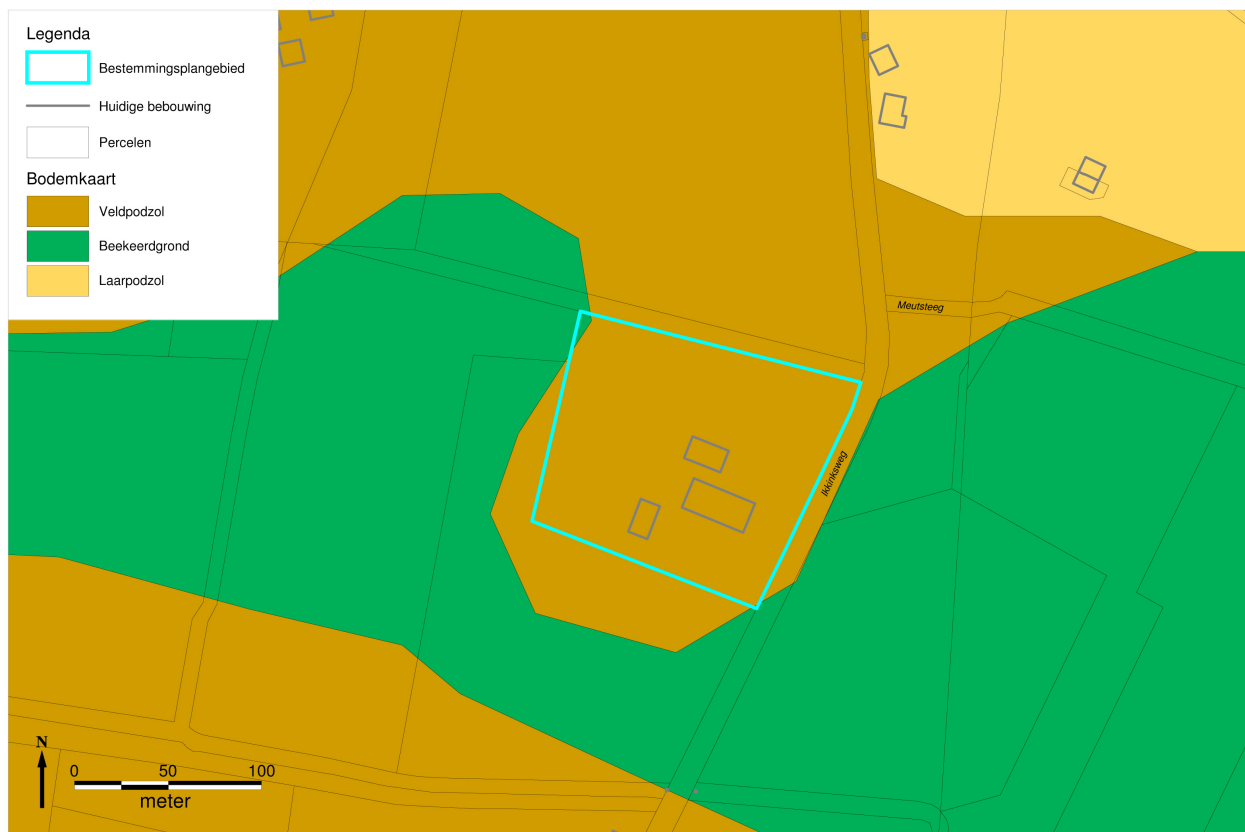
Zolang de oppervlakte van de nieuwbouw buiten de bestaande stallen kleiner is dan 100 m², is archeologisch onderzoek voorafgaand aan deze werkzaamheden niet noodzakelijk.

Ikkinksweg 9, Okkenbroek, archeologische verwachting en historische elementen



Kaart archeologische verwachting en historische elementen

Ikkinksweg 9, Okkenbroek, bodemkaart



3.4 Milieukwaliteitseisen

Beleid

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

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

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

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

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodemkwaliteit;

- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- ecologie.

Bedrijven en milieuzonering

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

Geluid

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

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

Beoordeling

Wegen

Op grond van de verkeersmilieukaart 2020 is vastgesteld dat de geluidbelasting als gevolg van de Ikkinksweg, Marsweg en Plompmarsweg de voorkeursgrenswaarde niet zal overschrijden (incl. 5 dB aftrek op grond van artikel 110g Besluit geluidhinder).

Agrarisch bedrijf (niet-intensief) Ikkinksweg 8

Dit bedrijf ligt op een afstand van meer dan 200 meter van de nieuwe woonbestemming. Gezien deze afstand en omdat er bestaande woningen dicht bij het bedrijf liggen, zal de nieuwe woonbestemming niet beperkend zijn voor het agrarisch bedrijf.

Agrarisch bedrijf (vleesvarkenhouderij en minicamping) Ikkinksweg 7

De bestaande woning (de boerderij) op de planlocatie is voor geluid van het agrarisch bedrijf de maatgevende woning. De nieuwe woonbestemming komt op een grotere afstand van het agrarisch bedrijf. De nieuwe woonbestemming zal daarom niet beperkend zijn voor het agrarisch bedrijf.

Bouwaanvraag

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

Conclusie

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen bezwaren voor de nieuwe wooneenheid.

Bodemkwaliteit

Op basis van het historisch bodembestand blijkt dat op de locatie een bovengrondse dieselolietank (1.000 liter) aanwezig is (geweest). Dit betekent dat de locatie verdacht is voor een potentieel ernstig geval van bodemverontreiniging. Voor zover bekend heeft er op de locatie geen bodemonderzoek plaatsgevonden.

Ruimtelijke procedure

Aangezien deze locatie verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging, is een bodemonderzoek ter plaatse van de bovengrondse dieselolietank, conform de NEN 5740 (met een vooronderzoek conform de NEN 5725), in het kader van de ruimtelijke procedure noodzakelijk.

Bouwaanvraag

Ter plaatse van de toekomstige woningbebouwing is sprake van de voortdurende aanwezigheid (>2 uur per dag) van mensen. Daarom is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 (met een vooronderzoek conform de NEN 5725) ter plaatse van de toekomstige woonbebouwing nodig.

Wanneer de bouwaanvraag wordt ingediend binnen 5 jaar na uitvoering van het bodemonderzoek in het kader van de ruimtelijke procedure, wordt aanbevolen beide onderzoeken gecombineerd uit te voeren.

Bodemonderzoek

In juni/juli 2011 is op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo BV (rapportnummer MT.21219). Het onderzoek voldoet aan het Besluit bodemkwaliteit, hoofdstuk "kwalibo". De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn:

- Zintuiglijk zijn op en in de bodem geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een verontreiniging;
- In de grond zijn zowel ter plaatse van de tank als ter plaatse van de nieuwbouw van de geanalyseerde parameters geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden;
- In het grondwater is een matig verhoogd gehalte aan barium aangetoond en zijn licht verhoogde gehalten aan molybdeen, nikkel en zink aangetoond. Het aangetoonde gehalte aan barium overschrijdt de toetsingswaarde voor nader onderzoek minimaal (2 µg/l). Vanwege het ontbreken van een antropogene bron en de minimale overschrijding van de toetsingswaarde is nader onderzoek niet nodig. De aangetoonde licht verhoogde gehalten overschrijden de streefwaarden en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is de locatie geschikt voor het toekomstige gebruik, namelijk wonen met tuin. Bij de tank is in de grond geen verontreiniging aangetroffen. Ter plaatse van de nieuwbouw zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond in het grondwater. De gehalten vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek. In de grond zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarden aangetoond.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijzigingswet van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) werktitel 'Wet luchtkwaliteit' (Stb. 2007, 414), in werking getreden (Stb. 2007, 434). Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De grenswaarden voor lucht zijn niet gewijzigd, wel het moment wanneer getoetst moet worden aan deze normen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Volgens de Regeling en het Besluit niet in betekenende mate is vastgesteld dat woningbouwplannen voor minder dan 500 woningen 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening toch iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan en dat de twee wooneenheden geen overschrijding zal veroorzaken. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

Externe veiligheid

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

Ecologie

De locatie ligt nabij een bosgebied, maar niet in de Ecologische Hoofdstructuur. Naar verwachting zullen de voorgenomen activiteiten geen negatieve gevolgen hebben op de EHS. In de directe nabijheid van de locatie zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig.

Aangezien de te slopen bebouwing van agrarische aard is, bestaat er een kans dat vogelsoorten met een jaarrond beschermde nestplaats (bijv. kerkuil, steenuil en huismus) en vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Het is daarom noodzakelijk een quickscan natuurtoets uit te laten voeren.

Natuurbank Overijssel heeft de quickscan natuurwaardenonderzoek Ikkinksweg 9, Okkenbroek uitgevoerd. Het rapport voldoet aan de eisen zoals die worden gesteld door de vigerende wetgeving en daarmee aan de natuurtoets-kwaliteit-checklist, zoals door de Raad van de gemeente Deventer vastgesteld in de zomer van 2011.

Extra advies: Een belangrijke voorwaarde binnen de Rood voor Rood-regeling is dat de eigenaar die gebruik maakt van de regeling een maatschappelijke tegenprestatie moet leveren. Dit kan in de vorm van landschappelijke aankleding van zijn erf of directe omgeving. Vaste verblijfplaatsen van een aantal vogelsoorten zijn op grond van de Flora- en faunawet beschermd en gemeenten en initiatiefnemers hebben extra verantwoordelijkheid jegens vogels en andere dieren die een bedreigde status hebben op de landelijke Rode Lijst. Door Landschap Overijssel en de Overijsselse steenuilenwerkgroepen samenwerkend met STONE (STeenuil Overleg NEderland) is de brochure 'Rood voor rood met veren' opgesteld. Bij deze groeperingen is de

praktische kennis aanwezig om binnen de uitvoering van de Rood voor Rood-regeling, de aanwezige vogelsoorten te behouden c.q. te stimuleren tijdens en na afloop van het proces van sloop- en bouwwerkzaamheden. Om concreet invulling te geven aan de maatschappelijke tegenprestatie wordt geadviseerd voor een vogelvriendelijke invulling van de 'nieuwe' boerenerven waarop de Rood voor Rood-regeling van toepassing is. Het betreft veelal simpele, goedkope en praktische oplossingen bijvoorbeeld in de vorm van bieden van nestgelegenheid en biotoopverbetering.

3.5 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen die planologisch relevant zijn.

3.6 Waterhuishouding

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Groot Salland op de hoogte gebracht van het plan. Er is geen sprake van een waterbelang. Het bouwplan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap Groot Salland gaat akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

3.7 Welstand

De herziening van de Woningwet, die op 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft ondermeer als doel het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. Sinds 1 juli 2004 is het niet meer mogelijk, zonder vooraf bekend gemaakte criteria, welstandseisen aan bouwplannen te stellen. De gemeente Deventer heeft deze criteria vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Deventer. De nota is een beheers- en verbeteringsinstrument voor de uiterlijke verschijningsvorm in bestaande gebieden. Er is onderscheid in vier soorten criteria: de algemene welstandscriteria, de gebiedscriteria, de criteria voor bepaalde typen bouwwerken en de objectcriteria. Hoe er naar de plannen gekeken wordt, hangt af van de waarde die aan het gebied, gebouw of object wordt gehecht. De gemeente hanteert hierin een viertal niveaus, namelijk:

- niveau 1, bijzondere toetsing: de gemeente wil de bijzondere kwaliteiten van het gebied behouden en/of verbeteren, ofwel een gebied met een bijzondere kwaliteit realiseren;
- niveau 2, reguliere toetsing: deze toetsing beoogt handhaving en continuering van de huidige kwaliteit van het gebied;
- niveau 3, soepele toetsing: deze toetsing beoogt de basiskwaliteit van het gebied te behouden;
- niveau 4, welstandsvrij: er worden geen eisen gesteld.

Het perceel Ikkinksweg 9 ligt binnen welstandsniveau 2: 'regulier toetsingskader'. Het beoordelingskader is 'Landelijk gebied: Enken- en kampenlandschap'. Het criterium is dat nieuwe objecten in overeenstemming zijn met de omgeving en dat wijzigingen en toevoegingen overeenkomstig het bestaande gebouw en passend bij de traditie en de eigen bouwperiode worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten

Planopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit een analoge en digitale verbeelding, planregels en een toelichting. De digitale 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 analoge en digitale verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld die zijn opgenomen in de planregels. De gehanteerde terminologie is conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

De planregels

De opzet van de planregels sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

Dit heeft een aantal consequenties. De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) zijn gedeeltelijk gestandaardiseerd. Het betreft begrippen die nagenoeg in elk bestemmingsplan voorkomen en technische zaken die heel goed in het hele land op dezelfde manier geregeld kunnen worden. Beide komen de leesbaarheid en consequente toepassing van de planregels ten goede.

Niet alleen de Begrippen (Artikel 1) en de Wijze van meten (Artikel 2) zijn met de invoering van de SVBP 2008 (gedeeltelijk) gestandaardiseerd, ook de opbouw van de planregels bij de bestemmingen is voor elke bestemming hetzelfde. In dit bestemmingsplan hebben de bestemmingsregels, voorzover van toepassing, de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Specifieke gebruiksregels.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Enkelbestemming

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

De gronden rondom de woningen hebben deze bestemming gekregen. Binnen deze bestemming is gebruik van de gronden ten behoeve van een agrarisch bedrijf toegestaan. Verder is de grond bestemd voor het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde. er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden.

Artikel 4 Wonen

De bestemming Wonen is bedoeld voor twee woningen, incl. beroepen en bedrijven aan huis en bed & breakfast. Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels gegeven. Hiervan kan afgeweken worden. Daarnaast geldt een aantal specifieke

gebruiksregels, onder andere ten aanzien van beroepen en bedrijven aan huis.

Dubbelbestemmingen

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie 1

Om het archeologisch waardevolle gebied veilig te stellen, gelden er op deze gronden beperkingen ten aanzien van het bouwen voor de met deze bestemming samenvallende bestemmingen. Per archeologische dubbelbestemming geldt een specifieke regeling. Deze regeling is van toepassing op het oprichten van nieuwe bebouwing groter dan een bepaald oppervlak en lager dan een bepaalde diepte.

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Naast specifieke planregels bevat het bestemmingsplan ook 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. Met de invoering van de Bro en de SVBP 2008 zijn ook deze regels gedeeltelijk gestandaardiseerd. In artikel 3.2.4. respectievelijk artikel 3.2.1. van de Bro zijn standaard regels opgenomen met betrekking tot de Anti-dubbelregel (Artikel 6) en het Overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik (Artikel 10). Deze regels zijn in onderhavig bestemmingsplan integraal overgenomen. Op grond van de SVBP 2008 is ook de slotregel waarin de benaming van het bestemmingsplan staat vermeld gestandaardiseerd.

De toelichting

De toelichting heeft geen juridische betekenis, 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.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

In artikel 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.

Voor de gemeente Deventer zijn aan de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. De ontwikkeling die door dit plan wordt mogelijk gemaakt, betreft een particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het project worden door de initiatiefnemer gedragen.

De enige kosten voor de gemeente Deventer zijn de begrote kosten voor de planvorming. Deze kosten kunnen worden doorberekend op grond van de Legesverordening. Voor het bouwplan hoeft geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro te worden vastgesteld.

Er zijn geen aanleidingen die duiden op financiële onhaalbaarheid van dit plan. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Voor dit bestemmingsplan is geen inspraak gehouden. Het plan is namelijk conform het vastgesteld ruimtelijk beleid. Het kan daarom als onomstreden worden beschouwd. Er zijn weinig belanghebbenden wegens de ligging in het buitengebied. Deze overwegingen hebben ertoe geleid dat afgezien is van het houden van inspraakmogelijkheden op dit bestemmingsplan. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan. Dit is immers wettelijk bepaald.

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.

Onderhavig bestemmingsplan valt binnen de provinciale vrijstellingslijst A onder B sub 4 van Gedeputeerde Staten van Overijssel. Op basis van deze lijst is vooroverleg niet nodig bij plannen die passen binnen het provinciale beleid en waarvoor door de gemeente een beleidskader (vab- en rood voor rood-beleid) is gemaakt, mits dat beleidskader is voorzien van een positief advies van de provinciale diensten. Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van een woning met bijgebouw in het kader van de rood-voor-rood regeling en in de heropbouw van een karakteristieke schuur. Om die reden voldoet dit plan aan zowel het provinciale als gemeentelijk VAB en rood voor rood-beleid. Door de provincie is reeds een advies afgegeven dat het gemeentelijk beleidskader (Ontwikkelingskader wonen en werken Buitengebied Deventer) kan worden gebruikt als basis voor het verlenen van vrijstellingen ex artikel 19 lid 2 WRO.

Omtrent het vooroverleg met het rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen

nationale belangen in het geding zijn. In dergelijke gevallen is vooroverleg met het rijk niet nodig. Hierover heeft de VROM-Inspectie een brief gestuurd naar alle gemeenten (d.d. 18 mei 2010).

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *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.

1.2 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.3 *aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw*

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

1.4 *archeologisch onderzoek*

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

1.5 *archeologischewaarde*

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

1.6 *bebouwing*

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

1.7 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.

1.8 bestaandeafstands-,hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan rechtens tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen.

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P262-VG01 met de bijbehorende regels en bijlage.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.13 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.

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwvlak

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

1.16 bestemmingsvlak

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

1.17 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.

1.18 bouwperceel

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

1.19 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.20 cultuurhistorischewaarde

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

1.21 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; onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten.

1.22 evenement

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

1.23 gebouw

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

1.24 hoofdgebouw

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

1.25 kleinschalig beroep of bedrijf aan huis

een beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.26 landschapswaarde

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

1.27 landschappelijke inpassing

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

bijvoorbeeld erfbeplanting.

1.28 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.

1.29 normale onderhouds-of exploitatiewerkzaamheden

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

1.30 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.

1.31 overkapping

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

1.32 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.

1.33 plan

het bestemmingsplan 'Ikkinksweg 9' van de gemeente Deventer.

1.34 peil

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;

in andere gevallen: een horizontaal vlak gelegen op 10 cm boven de gemiddelde hoogte van het

aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.35 seksinrichting

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

1.36 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.

1.37 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

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 (wieken)as van de windturbine.

2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. 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);
- b. bed & breakfast;
- c. evenementen;
- d. recreatief medegebruik;
- e. de in tabel 3.2 vermelde toegestane nevenfuncties;

met de daarbij behorende:

- f. voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

Tabel 3.1 Niet-agrarische 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 fietsverhuur	-	100
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	gehele bedrijf	100
kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis		50

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen (niet zijnde omheiningen rond paardenbakken) en veekeringen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- c. verder geldt het volgende:

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- d. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 800 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- e. paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;
- f. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- g. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4;
- h. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking op het bepaalde in onder a geldt dat nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie tot ten hoogste 100 m² is toegestaan met dien verstande dat aangetoond dient te worden dat de nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;
- c. in afwijking op het bepaalde in onder a geldt dat nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is tevens is toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;

- d. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- g. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- 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. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden en waar mogelijk te worden versterkt;
- k. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit in directe relatie staat met de hoofdactiviteit;
- l. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 800 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- m. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 - nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 - het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 - uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
 - de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 - de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 - er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf;
- n. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
 - het aantal kamers bedraagt ten hoogste 5;
 - de oppervlakte per kamer bedraagt ten hoogste 50 m²;
 - de totale gezamenlijk oppervlakte bedraagt ten hoogste 200 m².

3.5 Afwijken van de bouwregels

3.5.1 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij een burgerwoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.3. f teneinde paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt voor paardenbakken behorende bij aangrenzende percelen met de bestemming Wonen en dienen aansluitend aan de bestemming Wonen gerealiseerd te worden;
- b. per woning is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. de afmeting van een paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 3.1 onder a niet onevenredig worden aangetast.

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

3.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- b. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

3.6.2 Uitzonderingen

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

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

3.6.3 Voorwaarde voor de omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.2 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 3.1 onder a bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

3.7 Wijzigingsbevoegdheden

3.7.1 Ten behoeve van nieuwe natuur

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om ten behoeve van de realisatie van ecologische verbindingzones de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap te wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheerschap wordt gerealiseerd of in het kader van de realisatie van een nieuw landgoed;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;
- c. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsonwikkelingsplan zoals is vastgesteld.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. kleinschalig beroep of bedrijf aan huis: conform het gestelde in 4.4.2;
- c. bed & breakfast conform het gestelde in 4.4.3;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalige bedrijfsbebouwing' tevens de in tabel 4.1 vermelde toegestane nevenfuncties;
- e. evenementen;

met dien verstande dat:

- f. met bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken.

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 fietsverhuur	-	100

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. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden;
- c. de afstand tussen de woning en het bijgebouw bedraagt ten hoogste 20 m;
- d. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling
woningen (inclusief aan- en uitbouwen)	1, tenzij middels een maatvoeringa anduiding anders is weergegeven	750 m ³ , tenzij middels een maatvoeringa anduiding anders is weergegeven		4,5 m	10 m	20°/55°
bijgebouwen en overkappingen			100 m ²	3 m	6 m	
verlichting ten behoeve van paardenbakken					8 m	
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevelrooilijn - overige plaatsen					1 m 2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m	

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 teneinde het maximumoppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m² met inachtneming van het volgende:

- a. afwijken is uitsluitend toegestaan indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
- b. afwijken is uitsluitend toegestaan indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap;
- c. er dient ten minste 1 ha grond in beheer te zijn;
- d. de extra bebouwing dient landschappelijk inpasbaar te zijn.

4.4 Specifieke gebruiksregel

4.4.1 Algemeen

- a. paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;
- b. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- c. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 800 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- d. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing met dien verstande dat het vloeroppervlak ten behoeve van de nevenfuncties ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing bedraagt.
- e. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.

4.4.2 Kleinschalig beroep of bedrijf aan huis

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen en uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van een kleinschalig beroep of bedrijf aan huis: wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieucategorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag in het kader van kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis geen horeca plaatsvinden;
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

4.4.3 Bed & breakfast

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen en uitbouwen) ten behoeve van bed & breakfast wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
- b. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
- c. het maximaal aantal bedden ten dienste van de bed & breakfast niet meer dan 4 bedraagt.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 ten behoeve van het toestaan van een of meer, 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. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- c. het vloeroppervlak ten behoeve van de nevenfuncties bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing;
- d. in afwijking op het bepaalde in onder a geldt dat nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is tevens is toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
- e. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;

- g. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- h. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- i. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- j. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- k. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden en waar mogelijk te worden versterkt;
- l. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit in directe relatie staat met de hoofdactiviteit;
- m. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 800 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- n. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 - nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 - het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 - uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
 - de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 - de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 - er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf;
- o. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
 - het aantal kamers bedraagt ten hoogste 1;
 - de oppervlakte per kamer bedraagt ten hoogste 50% van het oppervlak van het bijgebouw met een maximum van 50 m²;
 - de afstand tussen de plattelandskamers en het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 25 m.

4.6 Wijzigingsbevoegdheden

4.6.1 Ten behoeve van wijziging naar een agrarisch bedrijf

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

- a. planwijziging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. planwijziging is uitsluitend toegestaan indien elders in het plangebied een bouwvlak bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschap of Agrarisch met waarden - Natuur en landschap opgeheven wordt;
- c. per bouwvlak wordt voorzien in maximaal één bedrijfswoning;
- d. het oppervlak van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha;
- e. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld. Dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
 3. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 - een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m² uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dieper dan 50 cm;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden dieper dan 50 cm m onder maaiveld;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en groundbewerkingen dieper dan 50 cm onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;

- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die in bodemingreep dieper dan 50 cm tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 50 cm;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 50 cm onder maaiveld.

5.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 Voorwaarden voor de omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijdingbouwgrenzen

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.

7.2 Bestaandeafstanden en maten

In die gevallen dat bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 *Strijdig gebruik*

Het is verboden grond of bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemmingsregels. Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9 Overige regels

9.1 *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 10 Overgangsrecht

10.1 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 teniet gaan 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 teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 10.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het in lid 10.1 onder a bepaalde 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.

10.2 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 lid 10.2 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 lid 10.2 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. lid 10.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Ikkinksweg 9'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

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

