

Okkenbroekerveldweg1

Inhoudsopgave

| | | |
|---------------------------------|---|-----------|
| Toelichting | | 5 |
| Hoofdstuk 1 | Inleiding | 7 |
| Hoofdstuk 2 | Planbeschrijving | 11 |
| Hoofdstuk 3 | Ruimtelijke onderbouwing | 15 |
| 3.1 | Beleidskaders | 15 |
| 3.2 | Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit | 22 |
| 3.3 | Cultuurhistorie en Monumenten | 23 |
| 3.4 | Archeologie | 24 |
| 3.5 | Milieukwaliteitseisen | 24 |
| 3.6 | Leidingen en kabels | 27 |
| 3.7 | Waterhuishouding | 27 |
| 3.8 | Mobiliteit | 29 |
| 3.9 | Welstand | 29 |
| Hoofdstuk 4 | Planopzet en juridische aspecten | 31 |
| Hoofdstuk 5 | Uitvoerbaarheid | 33 |
| Bijlagen bij toelichting | | 35 |
| Bijlage 1 | Flora- en faunaonderzoek | 37 |
| Regels | | 59 |
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels | 61 |
| Artikel 1 | Begrippen | 61 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 74 |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels | 77 |
| Artikel 3 | Wonen | 77 |
| Artikel 4 | Waarde - Archeologie - 2 | 81 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels | 83 |
| Artikel 5 | Antidubbeltelregel | 83 |
| Artikel 6 | Algemene bouwregels | 84 |
| Artikel 7 | Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening | 85 |
| Artikel 8 | Algemene gebruiksregels | 86 |
| Artikel 9 | Algemene aanduidingsregels | 87 |
| Artikel 10 | Algemene afwijkingsregels | 88 |

| | | |
|----------------------------|---------------------------------|-----------|
| Artikel 11 | Algemene wijzigingsregels | 89 |
| Artikel 12 | Overige regels | 91 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels | 93 |
| Artikel 13 | Overgangsrecht | 93 |
| Artikel 14 | Slotregel | 94 |
| Bijlagen bij regels | | 95 |
| Bijlage 1 | Erf- en landschapsplan | 95 |

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

Op het perceel Okkenbroekerveldweg 1 te Okkenbroek is bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' is aan dit perceel de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch' toegekend. Doordat de gebouwen hun functie hebben verloren, is sindsdien niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen, waardoor een deel van deze bebouwing is aan te merken als landschapsontsierend.

In het kader van de regeling 'Rood voor Rood' is besloten om een deel van deze landschapsontsiierende bebouwing te slopen en een nieuwe woning in het plangebied te bouwen. De te slopen bebouwing is echter van onvoldoende oppervlakte om in aanmerking te komen voor een bouwtitel van een woning, zoals is opgenomen in de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling. Hierdoor zijn ter aanvulling de slooprechten van voormalige agrarische bebouwing op het perceel Holstweg 48 te Olst verworven. Bovenstaande afspraken zijn op 8 april 2014 vastgelegd in een Rood voor Rood-overeenkomst. De sloopopgave geeft in zijn totaliteit recht op de bouw van een nieuwe woning in het plangebied. Voor de plannen is een erfinrichtingsplan opgesteld. Daarnaast bestaat het voornemen om de bestaande karakteristieke boerderij te splitsen in twee woningen. Hiervoor is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' een wijzigingsbevoegdheid voor opgenomen. De nieuwe woning is voorzien ten oosten van de bestaande karakteristieke boerderij. De nieuwe woning is gelegen binnen de bestemming 'Wonen' en de tuin is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch'. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer'.

Voor de realisatie van het voornemen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt aanvaardbaar is.

Plangebied

Het perceel Okkenbroekerveldweg 1 ligt in het buitengebied van de gemeente Deventer op ongeveer 700 meter ten westen van het dorp Okkenbroek. Het perceel Okkenbroekerveldweg 1 wordt globaal begrensd door:

- grasland aan de noord- en oostzijde;
- de Okkenbroekerveldweg aan de zuidzijde;
- een bosperceel aan de westzijde.

Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging van het plangebied "Okkenbroekerveldweg 1"

De globale begrenzing van het plangebied is in de volgende figuur weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Weergave globale begrenzing van het plangebied "Okkenbroekerveldweg 1"

Planologische regime

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 6 juni 2012. Aan de gronden in het plangebied zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' toegekend.

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, toegelaten nevenfuncties als verkoop-aan-huis van streekeigen agrarische producten, inpandige opslag en stalling, ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij), kano-, boot- of fietsenverhuur, Bed & breakfast en evenementen. Ter plaatse van de aanduiding voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan. In voorliggend geval betekent dit dat één woning en een aantal bijgebouwen zijn toegestaan.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, bijbehorende voorzieningen, zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, voedersilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water.

In artikel 43.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in karakteristieke panden woningsplitsing toe te passen. Randvoorwaarden die hieraan ten grondslag liggen zijn:

- woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- de aanduiding karakteristiek dient opgenomen te zijn omdat het blijkt als bijlage 6 of 7 een karakteristiek hoofdgebouw betreft;
- woningsplitsing is niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
- de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;
- woningsplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ bedraagt;
- woningsplitsing in drie woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m³ bedraagt;
- ter plaatse van de gesplitste woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven;
- het gebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft;
- bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning;
- de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

De beoogde ontwikkeling om een woning binnen het bouwvlak toe te voegen is in strijd met de bestemming 'Wonen', omdat in het bouwvlak slechts één woning is toegestaan. Door gebruikmaking van de Rood voor Rood regeling mag een nieuwe woning op het perceel worden toegevoegd en door gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid kan de bestaande karakteristieke boerderij worden gesplitst in twee woningen.

Leeswijzer

Het eerstvolgende hoofdstuk geeft een beschrijving van het plan, de uitgangssituatie op de locatie en

het voorgenomen bouwplan. 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 archeologie, water en de milieuhygiënische aspecten. Op basis van al deze aspecten wordt in dit hoofdstuk onderbouwd waarom de voorgenomen ontwikkeling acceptabel is. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de juridische aspecten nader toegelicht. Hoofdstuk 5 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Inleiding

Op het perceel aan de Okkenbroekerveldweg 1 is landschapsontsierende bebouwing aanwezig. Het voornemen bestaat uit de sloop van deze bebouwing en nieuwbouw van een woning in het kader van de regeling Rood voor Rood. Deze regeling is opgenomen in het ontwikkelingskader Wonen en Werken Buitengebied Deventer (Regelingen Rood voor Rood en Hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing). De evaluatie Rood voor Rood d.d. januari 2009 met bijbehorende voorstellen beleidsaanpassing vormen het geldende beleid. Het hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het verzoek past binnen de beleidsregels van Rood voor Rood, zoals zal blijken uit paragraaf 3.1 waarin de gemeentelijke beleidskaders wordt behandeld.

In het kader van de Rood voor Rood-overeenkomst wordt op het perceel aan de Okkenbroekerveldweg 1 755 m² landschapsontsierende bedrijfsbebouwing en bijbehorende erfverhardingen, putten en funderingen gesaneerd. Op het perceel Holstweg 48 te Olst wordt 323 m² gesloopt. Ter compensatie hiervan kan de eigenaar op de Okkenbroekerveldweg 1 te Okkenbroek een woningbouwkaavel ontwikkelen. Voor het plangebied is een erfinrichtingsplan gemaakt.

Daarnaast wordt op basis van artikel 43.1 uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' de karakteristieke boerderij gesplitst in twee woningen.

Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Deventer. Het erf ligt direct aan de Okkenbroekerveldweg (geen lange erftoegangsweg), tegen de bosrand en aan een mooie open ruimte. De openheid van de oostelijke zijde van het erf, welke zorgt voor een directe relatie met de weidegronden en akkers aan die zijde, is een belangrijke eigenschap van deze plek. De bebouwing op het erf is een rationele verzameling van langgerekte volumes, allen in dezelfde richting geplaatst, loodrecht op de Okkenbroekerveldweg. De boerderij, een jonge heideontginningsboerderij met bijgebouwen, is gebouwd ten tijde van de laatste heide ontginningen in Overijssel in de jaren 1950. De boerderij en het bijgebouw zijn kenmerkend voor deze periode. Beide gebouwen blijven behouden en worden hersteld. Op de navolgende afbeelding is de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



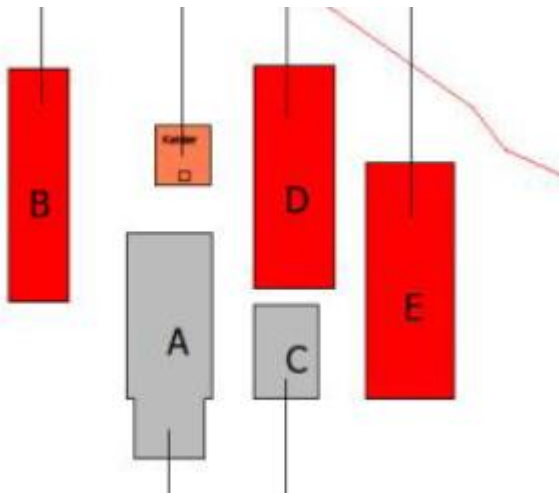
Bestaande situatie in het plangebied "Okkenbroekerveldweg 1"

Toekomstige situatie

De totale herontwikkeling van de huidige locatie aan de Okkenbroekerveldweg 1 bestaat uit:

- het slopen van 755 m² voormalige agrarische schuren in het plangebied;
- het slopen van 323 m² voormalige agrarische schuren op het perceel Holstweg 48;
- het toevoegen van één woningbouwkavel voor een woning van maximaal 750 m³ en een bijgebouw van maximaal 100 m²;
- de landschappelijke inpassing van de woningbouwkavel;
- woningsplitsing van de karakteristieke boerderij.

Op het erf zijn vijf bouwvolumes aanwezig. Volgens het plan blijven twee volumes, de woning en de kleine stal (A en C op de navolgende afbeelding), behouden. Het bijgebouw dat aanwezig is op het noordelijk deel van het erf en twee grote stallen worden gesloopt (B, D en E op de navolgende afbeelding).



Weergave te slopen (rood) en te behouden (grijs) bebouwing in het plangebied

Ruimtelijke kader

Het Rood voor Rood beleid voor de gemeente Deventer is vastgelegd in het Ontwikkelingskader "Wonen en werken in het buitengebied" en de evaluatie van dat beleid uit 2009. Voorliggend bestemmingsplan levert een bijdrage aan de opzet van het gemeentelijk Ontwikkelingskader. Doel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied in de provincie door de sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen. Om dit doel te bereiken mogen, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, een extra woning met bijgebouw op voornoemd perceel worden gebouwd. Ter compensatie van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing wordt een woningbouwtitel toegewezen aan het plangebied. De te bouwen woning mag ten hoogste 750 m³ bedragen. Daarnaast mag de totale oppervlakte van een bijgebouw ten hoogste 100 m² zijn. Voorwaarde voor de toekenning van de bouwkavel is de sanering van 1.078 m² aan vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied. Hiertoe is een Rood voor Rood-overeenkomst gesloten, waarin de betrokken partijen alle rechten en plichten hebben vastgelegd ten einde de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren.

In bestemmingsplan buitengebied Deventer is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in karakteristieke panden woningsplitsing toe te passen. In voorliggend geval is woningsplitsing mogelijk, omdat voldaan wordt aan de volgende voorwaarden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer":

- de woning die wordt gesplitst is in het geldende bestemmingsplan aangeduid als 'karakteristiek';
- woningsplitsing is toegestaan, omdat de gronden gelegen zijn op meer dan 50 m van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van de panden in het plangebied;
- de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;
- woningsplitsing in twee woningen is toegestaan, omdat de inhoud van het pand meer dan 1.000 m³ bedraagt;
- ter plaatse van de gesplitste woning is de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen;
- het gebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft.

Landschappelijke inpassing

Landschappelijk gezien ligt het plangebied op de grens van een dekzandrug en een dekzandvlakte en op de overgang van oud en nieuw dekzandlandschap. De vldktes zijn in de 20e eeuw ontgonnen. Eigenschap van dit landschap zijn de laanbeplanting en de aanwezigheid van de landbouw. Kleine bosjes en de beslotenheid aan de rand van grote(re) open ruimten zijn elementen uit het oudere landschap van de dekzandruggen. Erven met rationele opzet zijn gekoppeld aan de wegen en de bebouwing is op de weg gericht. De omgevingsvisie van de provincie geeft een mixlandschap aan, waar landbouw, natuur, (water) en wonen gelijktijdig kunnen bestaan. Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen is een inrichtingsplan opgesteld, dat onderdeel uitmaakt van de gesloten 'Rood voor Rood-overeenkomst'. Ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied zijn in het landschapsplan verschillende maatregelen opgenomen:

- na sloop en nieuwbouw is het rationele karakter van het erf nog steeds aanwezig: langgerekte volumes, allen in dezelfde richting geplaatst, loodrecht op de Okkenbroekerveldweg. Bij voorkeur worden woningen en bijgebouwen gecombineerd in gezamenlijke volumes. Het ingediende plan biedt daar een goede aanzet toe;
- de footprint van de nieuwe woning en bijgebouw passen goed bij deze opzet van het ensemble. Bij voorkeur kunnen woning en bijgebouw nog worden uitgewerkt tot ze één volume vormen: zelfde nokhoogte, zelfde goothoogte, om het agrarisch geheugen nog beter uit te stralen;
- het nieuw te bouwen bijgebouw in het westen van het plangebied, kan op dezelfde manier ook worden aangesloten op de bestaande schuur C. De optie zoals in de schets aangegeven, een vrijstaand bijgebouw in de vorm van een kapschuur op (ongeveer) de plek van de te slopen schuur B, is begrijpelijk en ook toelaatbaar;
- het erf dient direct ontsloten te worden op de Okkenbroekerveldweg, waardoor de erftoegangswegen zo kort mogelijk zijn. De inrichting straalt een gezamenlijk erf uit. Verhardingen lopen door, om en door de verschillende elementen op het erf. Tuinelementen zijn mogelijk op het erf, eventuele dichte en opgaande elementen tussen de gebouwen, die de gebouwen en erfdelen ruimtelijk van elkaar zouden scheiden, zijn niet wenselijk. Het ingediende plan biedt een welkome uitwerking van deze uitgangspunten;
- uitgangspunt voor de landschappelijk inrichting is dat de oostelijke erfgrens openheid naar het landschap dient te waarborgen. Dichte beplanting is niet op zijn plaats, een enkele boom kan voor een aangename woonsfeer zorgen, terwijl de zichtrelatie met het landschap behouden blijft.

In het landschapsplan is de situering van de woning en het bijgebouw weergegeven. Op de navolgende afbeelding is aangegeven waar de woningsplitsing in de karakteristieke boerderij plaatsvindt. Een fragment van het landschapsplan/inrichtingsplan is opgenomen in de navolgende afbeelding.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

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, o.a. de Nota Ruimte, worden nader uitgewerkt in provinciaal en gemeentelijk beleid en om die reden niet nader behandeld.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Op basis van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden aangetoond dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1). Vervolgens moet worden aangegeven wat de mogelijkheden zijn om deze behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied op te vangen, bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie (trede 2). Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, kan deze op een geschikte locatie buiten het stedelijk gebied worden gerealiseerd (trede 3).

Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw op een voormalige agrarische bedrijfslocatie mogelijk. De ontwikkeling vindt plaats op initiatief van de eigenaar van de gronden. De gronden worden ontwikkeld voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling past binnen de afspraken over de stedelijke programmering van de gemeente Deventer.

Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de eerste en tweede trede van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Er is sprake van een actuele regionale behoefte (trede 1) die wordt opgevangen door herstructurering van een buitenstedelijke locatie (trede 2). Er hoeft er geen nieuwe ruimte te worden bebouwd in het buitengebied, doordat de woningen voorzien zijn ter plaatse van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

Provinciaal beleid

Actualisatie Omgevingsvisie en Omgevingsverordening 2013

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening de belangrijkste beleidskaders als het gaat om ontwikkelingen op het grondgebied van de provincie. In de geactualiseerde Omgevingsvisie Overijssel die op 10 september 2013 in werking is getreden schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het vizier is hierbij gericht op het jaar 2030. De Omgevingsvisie heeft onder andere de status van structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en van provinciaal waterhuishoudingsplan onder de Wet op de Waterhuishouding dan wel van regionaal waterplan onder de toekomstige Waterwet.

De Omgevingsverordening dient als waarborg voor een deel van dat beleid. Andere onderdelen kunnen beter gewaarborgd worden door middel van bijvoorbeeld subsidies of samenwerkingsverbanden. De Omgevingsverordening telt daarnaast ook als Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening. Conform de sturingsfilosofie van de provincie Overijssel zijn ontwikkelingen niet langer gebonden aan strikte voorschriften betreffende welke functie op welke plek moet plaatsvinden. De provincie biedt ruimte aan economische dynamiek en bevordert de ruimtelijke kwaliteit. Naast de bescherming van kwaliteiten staat de provincie voor het benutten van ontwikkeling en dynamiek voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat voor elke ontwikkeling, zowel in de stedelijke als de groene omgeving, de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de speciaal opgestelde Catalogus Gebiedskennmerken bepalend zijn.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn ook de 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 betreffende ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid toegepast moeten worden.

De gemeenteraad van Deventer wordt in de verordening gevraagd om in elk bestemmingsplan te onderbouwen dat een beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Deze onderbouwing hangt nauw samen met de beoordeling en afweging over de landschappelijke inpassing.

Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering, de bijbehorende Catalogus Gebiedskennmerken en welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is. In deze paragraaf zal daarop nader worden ingegaan. 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) Gebiedskennmerken. 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. In dit geval is sprake van herstructurering. Het gaat om het mogelijk maken van een Rood voor Rood-woning op het perceel Okkenbroekerveldweg 1 in Okkenbroek. In dit kader is een Rood voor Rood-overeenkomst ondertekend. Per saldo is er een afname van de bebouwde oppervlak.
2. De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Binnen het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied accent productie – Schoonheid van de moderne landbouw". Dit ontwikkelingsperspectief past echter niet volledig past bij het plangebied en de directe omgeving. Dit vanwege de huidige (landschappelijke) inrichting van het gebied. In voorliggend geval wordt met de ontwikkeling een nieuwe woonfunctie gerealiseerd die aansluit bij de functionele structuur van de omgeving (bosrijk gebied met woningen). Het groene karakter van het gebied wordt door de ontwikkeling niet aangetast. De nieuwe woning brengt geen beperking met zich mee ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. Hiervoor wordt derhalve verwezen naar paragraaf 3.5 waar nader in wordt gegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich verzet niet tegen toepassing van de Rood voor Rood-regeling.
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 de rand van 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 hoofdlijnen van het huidige reliëf worden in stand gehouden en bij de inrichting worden natuurlijke soorten gebruikt;
 - b. laag van het agrarisch cultuurlandschap: de Gebiedskenmerkencatalogus geeft aan dat het plangebied landschappelijk gezien valt binnen het jonge heide- en broekontginningslandschap. De landschapsontsierende bebouwing wordt verwijderd in het plangebied. Daarvoor in de plaats komt een extra woning en vindt woningsplitsing plaats in een karakteristieke boerderij. De hoeveelheid bebouwing in de nieuwe situatie neemt af. Het erf met bebouwing komt weer vrij te liggen in het landschap. Het monumentale en historische karakter van de boerderij wordt daardoor versterkt en is weer zichtbaar vanuit de omgeving. Door de aanplant van bos en herstel van historische landschappelijk elementen wordt de ruimtelijke kwaliteit verder versterkt;
 - c. stedelijke laag: het plangebied wordt niet aangeduid in de stedelijke laag;
 - d. lust- en leisurelaag: het plangebied wordt in de lust- en leisurelaag niet aangeduid.

De ontwikkeling in het kader van Rood voor Rood en de splitsing van de boerderij in twee woningen 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 en beheersverordeningen);
- grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgroningen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);
- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan Waterschappen);
- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

Het plangebied maakt geen deel uit van een Nationaal Landschap, EHS, intrekgebied, grondwaterbeschermingsgebied of dijkkring. De ontwikkelingen in het plangebied zijn passend binnen de doelstellingen van deze ontwikkelingsperspectieven. Het plangebied ligt wel in de 'boringsvrije zone diep pakket van Salland' in het kader van de drinkwatervoorziening. Dit vormt geen belemmering voor het onderhavige plan. De omgevingsverordening verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Regionaal beleid

Reconstructieplan Salland-Twente

Op regionaal niveau is het Reconstructieplan Salland-Twente van belang. In het Reconstructieplan zijn binnen het landelijk gebied verschillende doelen gesteld. Deze doelen zijn door het rijk en de provincie benoemd. Binnen het Reconstructieplan zijn deze doelen in vijf programmalijnen verwerkt, te weten:

- perspectiefvolle landbouw;
- behoud en versterking van de kwaliteit van natuur en (cultuur)landschap;
- economische vitaliteit;
- sociale vitaliteit en leefbaarheid;
- veerkracht watersysteem.
- extensiveringsgebied;
- verwevingsgebied;
- landbouwontwikkelingsgebied.

Het plangebied is gelegen in een verwevingsgebied. Dit gebied is gericht op:

- het mogelijk maken en handhaven van veel functies naast elkaar en in combinatie met elkaar;
- ruimte bieden aan meerdere functies (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap);
- de landbouw, waaronder de intensieve veehouderij, ruimte bieden;
- extra kansen bieden door de ontwikkeling van sterlocaties voor de intensieve veehouderij.

De voorgenomen planontwikkeling past goed binnen het ontwikkelingskader van het verwevingsgebied.

Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan Salland (LOP)

De gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte hebben 23 september 2008 het Landschapsontwikkelingsplan Salland vastgesteld. Het LOP vormt een gezamenlijk kader op basis waarvan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied kunnen worden beoordeeld, teneinde de ruimtelijke kwaliteit te behouden en versterken. Het LOP bevat vier belangrijke componenten:

1. inventarisatie en analyse;
2. de LOP-visie 'Een plus voor het landschap';
3. thematische uitwerkingen;
4. het uitvoeringsprogramma;

Vanuit de analyse en de scenariovorming is veel informatie verkregen over het totale buitengebied. De informatie uit de fase van analyse en inventarisatie heeft als basis gediend voor de scenario's en visievorming. In de visie wordt het toekomstbeeld voor het buitengebied geschetst. Vanuit de visie wordt duidelijk welke ontwikkelingen op welke wijze passen in het landschap en hoe het karakter van het landschap versterkt kan worden. De conclusies uit de analyse en inventarisatie zijn verwerkt in de beschrijving van de deelgebieden. Tevens bevat de visie een bijlage waarin de aandachtspunten bij inpassing van erven in het buitengebied zijn verwoord.

De rapportage thema-uitwerkingen bevat de uitwerking van drie belangrijke structuurdragers van het Sallandse landschap: erven, wetingen en lanen. Deze thema-uitwerkingen geven handvatten en inspiratie voor de uitwerking van initiatieven op deze thema's. Het uitvoeringsprogramma geeft een overzicht van maatregelen die nodig zijn om de visie te realiseren.

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. In de agrarische sector zijn veranderingen duidelijk 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 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 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. Deventer kiest voor een actief faciliterende rol bij de uitvoering van de provinciale regelingen. De gemeente toetst de aanvragen en neemt 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 bouw van een Rood voor Rood-woning mogelijk maakt.

In maart 2006 heeft de gemeenteraad van Deventer een ontwikkelingskader "Wonen en Werken Buitengebied Deventer" vastgesteld. Daarin is een inhoudelijk beleidskader aangegeven voor de toetsing van nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied (Rood voor Rood, Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen). De basis voor medewerking zit in verbetering van ruimtelijke kwaliteit, zonder beperkingen aan de aard of aantallen van de initiatieven. In principe is er ruimte voor iedere nieuwe functie, mits aanvaardbaar in te passen. Als belangrijkste basis voor inhoudelijke toetsing is gekozen voor het provinciaal beleidskader, in afwachting op de totstandkoming van een Landschapontwikkelingsplan. Daarin zouden duidelijker en specifiek gemeentelijke kaders moeten worden opgenomen.

Evaluatie Rood voor Rood en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing

Het Rood voor Rood-beleid van de gemeente Deventer is geactualiseerd en verwerkt in het rapport "Evaluatie Rood voor Rood en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing". Deze beleidsnota, inclusief onderstaande aanbevelingen, is vastgesteld op 11 maart 2009. De regeling bevat in hoofdzaak de volgende elementen:

- Agrariërs en niet agrariërs

Geen onderscheid maken in agrariërs en niet-agrariërs: leidt in alle gevallen tot slopen van ontsierende en ongebruikte gebouwen. In dit geval is sprake van een woonbestemming en betreft het een niet-agrarische bestemming,

- Oppervlakte compensatiekavel

De omvang van de compensatiekavel is van belang voor de mate van investeringsmogelijkheden in ruimtelijke kwaliteit en het eventueel vullen van het gemeentelijke kwaliteitsfonds. De gemeentelijke ondergrens bedraagt minimaal 800 m². De kavel heeft een oppervlakte van meer dan 800 m² en voldoet hiermee aan de randvoorwaarden.

- Sloop van bedrijfsgebouwen < 100m²

Schuren kleiner dan 100 m² komen alleen in aanmerking voor meetelling als zij onderdeel zijn van een groter totaal op dat erf. In voorliggend geval is dit het geval, waardoor één bijgebouw die kleiner is dan 100 m² kan worden opgenomen in de ontwikkeling.

- Locatie Bouwkavel

In de regeling is opgenomen dat de compensatiewoning in principe komt op de plek van de gesloopte schuren. Als dit landschappelijk, ruimtelijk, milieutechnisch of anderszins niet wenselijk is, dan kan worden afgeweken naar een andere plek op dezelfde kavel of elders in het gebied, geconcentreerd in of aansluitend aan een kern of buurtschap. Bij het zoeken van een nieuwe locatie moet worden aangesloten bij de gebiedskenmerken uit het LOP. Resultaat; landschappelijk meest logische plek en basis voor optimale ruimtelijke kwaliteit. De LOP visie, welstandnota en overig relevant beleid als basis nemen om ruimte te bieden aan gevallen die niet op de kavel kunnen worden teruggeplaatst. In onderhavige situatie vindt nieuwbouw uitsluitend plaats op plekken waar al bebouwing aanwezig was.

- Geen nieuwbouw in Landbouwontwikkelingsgebied (LOG)
In een LOG is nieuwbouw van een woning niet toegestaan. Het plangebied is gelegen in een verwevingsgebied, waardoor aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- Bepaling betreffende overige stallen
Voor een aanvrager die meedoet aan de Rood voor Rood-regeling geldt dat alle bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt, tenzij zij karakteristiek zijn. Voor de nieuwe functie en voor de compositie op een erf kan het soms beter zijn één of meerdere bedrijfsgebouwen te laten staan, ook als dit gebouw(en) vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet waardevol is/zijn. De toetsing van deze aspecten vindt plaats aan het LOP, de welstandsnota en de cultuurhistorische inventarisatie. Onderhavige ontwikkeling voorziet in het behoud van karakteristieke bebouwing en de overige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Hiermee voldoet het plan aan deze voorwaarde uit het Rood voor Rood-beleid.
- Inhoud woning 750 m³
Geen grotere woningen dan 750 m³ toestaan, tenzij landgoedconstructie (en dito spelregels). Als dit vooraf helder genoeg wordt gecommuniceerd zal dat voor een architect ruimte bieden voor een goed ontwerp. De nieuwe woning in het plangebied is niet groter dan 750 m³. Hiermee voldoet het plan aan de voorwaarde uit het Rood voor Rood-beleid
- Woon of bedrijfsmatige functie van de nieuwbouw
De mogelijkheid om in plaats van één of meer woningen, onder dezelfde voorwaarden huisvesting voor bedrijfsmatige activiteiten te realiseren spreekt het college niet aan bij Rood voor Rood. Tot nog toe hebben deze situaties zich niet voorgedaan. Onderzocht moet worden of de VAB-regeling mogelijkheden biedt. Bedrijfsmatige activiteiten in nieuwbouw zijn niet toegestaan in het buitengebied. Deze bedrijven moeten zich anders vestigen op een regulier bedrijventerrein. In voorliggend plan wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- Te slopen vierkante meters en combinatie van verschillende aanvragen
Deze regel ontbreekt momenteel in het gemeentelijke ontwikkelingskader. We passen hier provinciaal beleid toe: ondergrens van 850 m² waarbij combinaties tussen verschillende aanvragen mogelijk is. Op beide locaties dient alles gesloopt te worden om daarmee als volwaardige Rood voor Rood-locaties te fungeren. De overige vierkante meters die bij een stapeling ontstaan zijn niet vrij te verhandelen. Het provinciale beleid staat ook toe dat in gemeente A wordt gesloopt en in gemeente B nieuwbouw plaatsvindt. Gemeentegrensoverschrijdende combinaties alleen bij uitzondering mogelijk maken als ook ten minste 70% van het te slopen oppervlak in de gemeente Deventer ligt. In voorliggend plan wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- Oppervlakte bijgebouwen
Bij geheel nieuw op te richten woningen, los van de slooplocatie, wordt voorgesteld aan te sluiten bij het beleid dat straks in het bestemmingsplan buitengebied wordt vastgesteld. In de nota van uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan is een oppervlaktemaat van 100 m² voor bijgebouwen bij woningen opgenomen. In voorliggend plan wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- Ontmengingsregeling
In verwevingsgebieden is het voor gemengde bedrijven mogelijk om met de intensieve veehouderijtak deel te nemen aan de Rood voor Rood regeling. Hierbij is vastgelegd dat voor het continueren van de extensieve tak geen nieuwe bedrijfsgebouwen mogen worden teruggebouwd. In dit geval is geen sprake van een agrarische bedrijf en is dit aspect niet aan de orde.
- Verplaatsing intensieve veehouderij
Verplaatsing binnen extensiverings- of verwevingsgebied kan bijdragen een ruimtelijk knelpunt op te lossen. In ruil hiervoor wordt één bouwkavel extra toegekend mits passend binnen de Verplaatsing Intensieve Veehouderij-regeling (VIV-regeling).

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied is getoetst aan bovenstaande punten en is volledig in lijn met het beleid, zoals opgenomen in de 'Evaluatie Rood voor Rood en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing'. De bouw van een nieuwe woning in het plangebied met bijbehorend bijgebouw past binnen de kaders van het gemeentelijk Rood voor Rood-beleid.

Beleidsnota Beroep en Bedrijf aan huis

In de bestemmingsplannen is een regeling opgenomen waarbij kleinschalig beroep en bedrijf aan huis wordt toegestaan. 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 artikel 1.45 van de planregels van dit bestemmingsplan. In de bestemmingsregel voor Wonen 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 zowel op nationaal, provinciaal als gemeentelijke niveau 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). Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering, de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken 2009 en welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is. In deze paragraaf zal daar nader op in worden gegaan. Naast het provinciaal beleid zal ook worden ingegaan op de inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling in het gemeentelijke Landschapsontwikkelingsplan (LOP), voor zover deze afwijkt van het provinciale kader. Allereerst zal worden ingegaan op de principe zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bij de keuze om medewerking te verlenen aan de Rood voor Rood is rekening gehouden met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In de toekomstige situatie is sprake van een afname van bebouwing en een versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Ook is weloverwogen omgegaan met de plaatsing van de nieuwe bebouwing op het perceel. Uitgangspunt is om de bebouwing terug te bouwen op de plek waar reeds bebouwing aanwezig was.

Landschappelijke inpassing - ontwikkelingsperspectief

Naast het principe 'zuinig en zorgvuldig ruimte gebruik' speelt ook landschappelijke inpassing een belangrijke rol als het gaat om behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Indien aan de gewenste ontwikkeling behoefte bestaat, is de vraag waar deze ontwikkeling het beste kan plaatsvinden.

In het provinciaal beleid is het grondgebied van de provincie opgedeeld op basis van zes ontwikkelingsperspectieven. Drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven geven aan in welke richting het gebied zich dient te ontwikkelen en biedt een (ruimtelijk) kader voor ontwikkelingen binnen het gebied.

Het plangebied ligt in het ontwikkelperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte' (mixlandschap). 'Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte' heeft als 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 ontwikkeling in het kader van de Rood voor Rood is passend binnen deze doelstellingen. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied wordt extra versterkt. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van natuurlijk voorkomende beplantingssoorten bij de erfinrichting.

Landschappelijke inpassing - gebiedskenmerken

In het landschapsontwikkelingsplan Salland (LOP) is het gebied aangewezen als 'dekzandrug'. Kenmerkend voor dit landschap is de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes 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 landschappelijke 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;
- knoopen;
- erven die vloeiend overgaan in het landschap;
- zandwegen; en
- reliëf door essen en kampen.

Deze gebiedskenmerken worden in de Provinciale Omgevingsvisie eveneens benoemd. Op basis van de Provinciale gebiedskenmerken is het perceel gelegen op een 'dekzandvlakte en ruggen' (natuurlijke laag). Bij de ontwikkeling in het kader van Rood voor Rood vormt het 'persoonlijke' landschapskarakter de basis voor ontwikkelingsvisie voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het agrarische bedrijf is reeds verplaatst en de landschapsontsierende bebouwing wordt verwijderd. De hoeveelheid bebouwing in de nieuwe situatie vermindert. De nieuwbouw voegt qua architectuur iets toe op het erf.

3.3 Cultuurhistorie en Monumenten

In het buitengebied van de gemeente Deventer is op diverse plaatsen nog karakteristieke bebouwing aanwezig, zoals boerderijcomplexen. Boerderijen zijn karakteristiek voor de gemeente en daarmee vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol. De streekeigen bebouwing bepaalt in belangrijke mate het beeld van het buitengebied. De boerderij in het plangebied, een jonge heideontginningsboerderij met bijgebouwen, is gebouwd ten tijde van de laatste heide ontginningen in Overijssel in de jaren 1950. De boerderij en het bijgebouw zijn kenmerkend voor deze periode. Beide gebouwen blijven behouden en worden hersteld. De aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied blijven hiermee behouden.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling versterkt de cultuurhistorische waarde van de beeldbepalende bebouwing en elementen in het plangebied. Rondom de boerderij en het bijgebouw wordt circa 755 m² aan bebouwing gesloopt. Ook wordt extra geïnvesteerd in versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De investering

bestaat uit de aanleg van natuurlijk voorkomende beplantingssoorten ten behoeve van een landschappelijke inpassing van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw.

3.4 Archeologie

In 2014 is op basis van de archeologische verwachtingskaart uit 2013 een beleidskaart opgesteld. Op deze beleidskaart zijn de verschillende categorieën archeologische verwachtingen vertaald in een aantal verschillende vrijstellingsgrenzen met vaste oppervlakten en dieptes. Het deel van het bestemmingsplangebied dat op de verwachtingskaart op basis van de geomorfologie een middelmatige verwachting kent, is op de bestemmingsplankaart opgenomen met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie – beleidscategorie waarde 2. De kans dat een bodemingreep in een gebied met een middelmatige verwachting archeologische resten verstoort, is kleiner dan in de gebieden met een hoge verwachting. In deze beleidscategorie mogen werkzaamheden dieper dan 0,5 m tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. De diepte van 0,5 m is gekozen, omdat in de meeste gevallen de verstoringen van bestrating, egalisatie, inrichting en kabels en leidingen tot deze diepte gaan. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1.000 en 2.500 m² en dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Naar aanleiding van de melding kan met een veldbezoek de archeologische verwachting getoetst en aangevuld worden. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden. In het kader van een aanvraag omgevingsvergunning dient te zijner tijd, als aan voornoemde voorwaarden wordt voldaan, een archeologisch onderzoek overlegd worden. Om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen is een dubbelbestemming waarde - archeologische verwachting opgenomen.

3.5 Milieukwaliteitseisen

Beleid

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

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

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

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

- Wet milieubeheer;
- geur;
- geluid;
- bodem;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- ecologie.

Wet milieubeheer

Het oprichten van woningen is niet vergunningsplichtig in de zin van de Wet milieubeheer.

Geur

In de omgeving van het plangebied is een agrarisch bedrijf gelegen (Hoekweg 2). Er is beoordeeld in hoeverre het plan beperkend kan zijn voor dit agrarisch bedrijf.

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 de Rood voor Rood-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 meter van het plangebied van de nieuwe woning bevinden zich geen agrarische bedrijven. De nieuwe woning vormt vanuit geuroptiek geen extra belemmering van vergunde rechten van omliggende bedrijven.

Geluid

Wet geluidhinder

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

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

Daarnaast is er in de omgeving van de locatie een agrarisch bedrijf gelegen. Vanuit de Wet milieubeheer wordt een woonbestemming als geluidgevoelig beschouwd. Er is beoordeeld in hoeverre het plan beperkend kan zijn voor dit 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.

Agrarisch bedrijf Harmelinksdijk 5

De afstand tussen het agrarisch bedrijf en de bestaande woning in het hoofdgebouw van de Okkenbroekerveldweg 1 is kleiner dan tot aan de nieuw geplande compensatiewoning op dat perceel. De bestaande woning is dus maatgevend voor de geluidruimte van het agrarische bedrijf. In zoverre zal de nieuwe woonbestemming niet beperkend zijn voor het agrarisch bedrijf.

Conclusie

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

Bodem

Op basis van het historisch bodembestand blijkt dat op de locatie een bovengrondse dieselolietank (1.000 liter) aanwezig is (geweest). Daarbij wordt opgemerkt dat er tractorolie wordt opgeslagen in de werktuigenshuur. 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.

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

In mei 2014 is door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Okkenbroekerveldweg 1 te Okkenbroek (projectcode 140430/dh/sh). De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn:

- uitvoering heeft plaatsgevonden volgens de kwaliteitsnormen van het Besluit bodemkwaliteit;
- zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. Ter plaatse van de voormalige werktuigberging (locatie voormalige bovengrondse dieseltank) zijn zintuiglijk geen oliecomponenten waargenomen. Tevens is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem waargenomen;
- in de mengmonsters van de bovengrond (overig terrein) zijn, met uitzondering van een licht verhoogd gehalte aan PCB's in MM-01, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. Het aangetoonde gehalte aan PCB's overschrijdt de achtergrondwaarde, maar blijft beneden de tussenwaarde;
- in het mengmonster van de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een gehalte boven de streefwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof;
- in het mengmonster van de bovengrond (voormalige werktuigberging, locatie voormalige bovengrondse dieseltank) is geen minerale olie aangetoond boven de achtergrondwaarde.
- in het grondwater zijn, met uitzondering van een matig verhoogd gehalte aan barium, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. Het aangetoonde gehalte aan barium overschrijdt de tussenwaarde, maar blijft beneden de interventiewaarde. Het aangetoonde gehalte aan barium betreft naar verwachting een van nature verhoogde achtergrondwaarde.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaat er vanuit bodemhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

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

Luchtkwaliteit

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

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

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

De huidige wetgeving over luchtkwaliteit stelt (de toename van) de concentraties van NO₂ en fijn stof centraal. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van

blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan en dat de extra woning geen overschrijdingen zal veroorzaken. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

Conclusie

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

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 de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984', is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

Ecologie

Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van beschermde natuurgebieden. Beschermde gebieden als het N2000 gebied Rijntakken – IJsseluitwaarden en het Provinciaal Netwerk Natuur (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur) liggen op meer dan 1500 meter afstand. De omvorming van het huidige erf heeft geen enkele invloed op de doelstellingen voor beide genoemde beschermde gebieden.

Soortbescherming

Voor de planontwikkeling is ecologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan (Flora- en faunaonderzoek Okkebroekerveldweg 1, Okkenbroek Bureau Bleijerveld 4 juli 2014) is als bijlage bijgevoegd. Binnen het plangebied komen geen beschermde en/of bedreigde plantensoorten voor. Kraam- paar- en winter kolonies van vleermuizen kunnen gezien de constructie van de te slopen schuren én de inspectie daarvan uitgesloten worden. De Steenmarter, een beschermde soort, heeft een verblijfplaats in één der te slopen schuren. Om schade aan de Steenmarter te voorkomen wordt gewerkt volgens een opgesteld Ecologisch Werkprotocol dat onderdeel is van de natuurtoets. Beschermde amfibieën, reptielen en/of vissen zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht. Broedende vogels zijn wel aanwezig op het erf maar soorten met jaarrond beschermde nesten zoals uilen, roofvogels of Huismussen niet. De sloopwerkzaamheden zullen daarom buiten de broedperiode (half maart – half juli) uitgevoerd moeten worden.

Kortom, mits gewerkt wordt volgens het Ecologisch Werkprotocol én buiten de broedperiode, zijn er geen ecologische belemmeringen aanwezig.

3.6 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen, waarmee in het kader van dit bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden.

3.7 Waterhuishouding

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen

en besluiten.

Relevant beleid

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

Invloed op de waterhuishouding

Het bestemmingsplan voegt twee woningen toe en het verharde oppervlak neemt af. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Wat betreft de ontwateringsdiepte voor een woning (met kruipruimte) wordt geadviseerd minimaal 0,70 centimeter aan te houden ten opzichte van straatpeil. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt initiatiefnemers geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies. Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van www.dewatertoets.nl. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een

geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland heeft daarom een positief wateradvies gegeven.

3.8 Mobiliteit

Bereikbaarheid

Het buitengebied van Deventer is grotendeels ingericht als 60-km gebied. De bestaande en de nieuwe woning worden middels de erftoegangswegen op de Okkenbroekerveldweg ontsloten. Door de realisatie van een nieuwe woning in het plangebied neemt het aantal verkeersbewegingen naar verwachting nauwelijks toe. Dit leidt niet tot problemen op het omliggende wegennet.

Parkeren

In het algemeen kan gesteld worden dat bij nieuwbouw de parkeernormen uit de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing zijn. Voor woningen gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Er is voldoende ruimte om op eigen terrein te voorzien in de parkeerbehoefte.

Conclusie

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

3.9 Welstand

De herziening van de Woningwet, die op 1 januari 2003 in werking getreden is, heeft ondermeer als doel gehad 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.

Het plangebied is gelegen binnen welstandsniveau 1: bijzondere welstandstoets om historische redenen. Het beoordelingskader is 'Het jonge ontginningenlandschap' (par. 4.4). Bij voorkeur worden bestaande (waardevolle) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft. Het in stand houden van een deel van de bedrijfsgebouwen voorkomt het ongewenst krimpen van streekeigen ensembles. Bij functieverandering is het van belang dat het nieuwe erf minder groot is dan het oorspronkelijke erf. Het oppervlak aan verharding mag niet toenemen. Het behouden van de karakteristieke boerderij en bijgebouw is in lijn met het welstandbeleid. Verder zijn ten aanzien van nieuwbouw een aantal randvoorwaarden opgenomen. Uitgangspunt is dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft de goothoogte en positie op het erf, ondergeschikt is aan karakteristieke waardevolle panden/boerderijen. Dit betreft in ieder geval bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen. Als er een nieuw woongebouw wordt opgericht dient deze visueel ondergeschikt te zijn aan het karakteristieke waardevolle pand. Dit kan worden bereikt door middel van plaatsing van deze gebouwen achter het karakteristieke waardevolle pand, door het hanteren van een lagere goot (waarbij de nok juist hoger kan zijn) en/of door het aanbrengen van erfbeplanting. Het ontwerp van het plan is in overeenstemming met voornoemde randvoorwaarden, zoals opgenomen in paragraaf 4.4.3 van de welstandsnota. Alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend dient er een positief welstandsadvies te liggen.

Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek en de opzet van dit bestemmingsplan.

Planopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De digitale verbeelding en de planregels vormen samen 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 planregels over het gebruik gekoppeld die zijn opgenomen in de planregels.

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). In verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (in werking getreden op 1 oktober 2010) is een aantal termen van de SVBP 2008 aangepast conform de werkafpraak van Geonovum van oktober 2010.

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 de volgende leden:

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

Enkelbestemmingen

In onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Artikel 3 Wonen

Het nieuwe erf rondom de bestaande en compensatie woning heeft, net als bij alle andere burgerwoningen in het buitengebied, de bestemming Wonen gekregen.

De bestaande en nieuwe woning hebben beide een begrensde bouwvlak gekregen. Op deze wijze wordt er voor gezorgd dat de bestaande woning conform de algemene richtlijn uit het bestemmingsplan Buitengebied alleen op de bestaande fundering kan worden herbouwd en wordt de nieuwe woning conform het afgesproken 'Erf- en landschapsplan' op de gewenste plek gerealiseerd. De maximale inhoudsmaat bedraagt conform de algemene richtlijn maximaal 750 m³, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen. Daarnaast is, in basis, per woning 100 m² aan (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Naast de algemene regel van maximaal 100 m² aan bijgebouwen per

woning is in de Rood-voor-Rood overeenkomst vastgelegd dat ook bestaande karakteristieke (varkens)schuur mag worden behouden en als bijgebouw bij de woning ingebruik mag worden genomen. In de bouwregels is hiervoor een aparte regeling opgenomen.

Ook het gebied waarbinnen bijgebouwen kunnen worden gebouwd is begrensd. Ook deze begrenzing is ingegeven door het 'Erf- en landschapsplan', zoals is opgesteld en ook deel uitmaakt van de Rood-voor-Rood overeenkomst. Om ook de verder landschappelijke aanpassingen en ingrepen te verzekeren is in de regels opgenomen dat de gronden niet conform de bestemming mogen worden gebruikt zolang de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het 'Erf en landschapsplan' niet zijn c.q. worden uitgevoerd.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 2

Beleidswaarde '2' is toegekend aan een deel van het plangebied. In deze beleidscategorie mogen werkzaamheden dieper dan 0,5 m tot een oppervlakte van 500 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Bij werkzaamheden dieper dan 0,5 m die leiden tot een verstoring tussen de 500 en 1000 m² geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 1000 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden. In dat geval wordt verplicht gesteld voorafgaand aan of tijdens de uitvoer van de werkzaamheden archeologisch onderzoek uit te laten voeren in de vorm van een opgraving of begeleiding.

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 het Bro en de SVBP 2008 zijn ook deze regels gedeeltelijk gestandaardiseerd. In artikel 3.2.4. respectievelijk artikel 3.2.1. van het Bro zijn standaard regels opgenomen met betrekking tot de antidubbelregel (Artikel 5) en het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik (Artikel 13). 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 (Artikel 14).

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

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, zowel economisch als maatschappelijk.

Economische uitvoerbaarheid

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 komen voor rekening van de initiatiefnemer. Ook de eventuele planschade die voortvloeit uit voorliggende ontwikkeling zal door de initiatiefnemer worden gedragen.

De enige kosten voor de gemeente Deventer zijn de begrootte kosten voor de planvorming. Deze kosten kunnen worden doorberekend op grond van de Legesverordening.

Op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening j^o artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft daarom voor het bouwplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Met de initiatiefnemer is een Rood voor Rood overeenkomst gesloten.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel art. 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.

Inspraak

Dit bestemmingsplan is niet voor inspraak ter inzage gelegd. Het initiatief kan als onomstreden worden aangemerkt. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een Rood voor Rood initiatief tot de realisatie van een reguliere woning op een locatie in het buitengebied waar meer dan 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Het plan past daarmee binnen de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders en om die reden is besloten het bestemmingsplan niet eerst voor inspraak ter visie te leggen. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. 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 plan (Rood voor Rood-projecten) staat op de vooroverleglijst ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel d.d. 15 maart 2011. Dit houdt in dat er geen vooroverleg met de provincie noodzakelijk is.

Tevens is het plan afgestemd met het waterschap Groot Salland. De resultaten van deze afstemming zijn weergegeven in paragraaf 3.7.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Flora- en faunaonderzoek

Flora- en faunaonderzoek

Okkenbroekerveldweg 1
Okkenbroek



Flora- en faunaonderzoek

Okkebroekerveldweg 1 Okkenbroek

| | |
|---------------|--|
| Titel | Flora- en faunaonderzoek Okkebroekerveldweg 1 Okkenbroek |
| Uitvoering | Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies |
| Opdrachtgever | Groenadviesbureau H.A. ten Have Spanjaardsdijk 53 7433 PW Schalkhaar |
| Datum | 4 juli 2014 |
| Status | definitief |



Bureau
Bleijerveld

Andringastrjitte 27
8495 JZ Aldeboarn

tel 0566-632073
bleijerveld@ruimtevooradvies.nl

www.ruimtevooradvies.nl

INHOUD

| | | |
|-----|----------------------------|----|
| 1 | INLEIDING | 1 |
| 1.1 | Aanleiding en doel | |
| 1.2 | Opzet onderzoek | |
| 1.3 | Plangebied en ingreep | |
| 2 | WETTELIJK KADER | 4 |
| 2.1 | Inleiding | |
| 2.2 | Flora- en faunawet | |
| 2.3 | Natuurbeschermingswet | |
| 2.4 | Ecologische hoofdstructuur | |
| 2.5 | Rode lijsten | |
| 3 | RESULTATEN | 7 |
| 3.1 | Gebiedsbeleid | |
| 3.2 | Veldonderzoek flora | |
| 3.3 | Veldonderzoek fauna | |
| 4 | CONCLUSIES | 9 |
| 5 | MITIGATIE EN COMPENSATIE | 10 |

Bijlage I: Erf- en landschapsplan

Bijlage II: Ecologisch Werkprotocol Okkenbroekerveldweg 1 Okkenbroek

Bijlage III: Logboek

Bijlage IV: Permanente voorziening Steenmarter

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

In het buitengebied ten westen van Raalte ligt het terrein van een voormalig agrarisch bedrijf. Het voornemen bestaat om het erf te reconstrueren, waarbij ondermeer de meeste bedrijfsgebouwen verdwijnen. Onder meer bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met beschermde soorten en gebieden. Wet- en regelgeving omtrent deze soorten en gebieden is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ff-wet), Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de structuurvisie.



Figuur 1. Raalte-Noord met globale ligging plangebied (rood).

Het onderhavige rapport beschrijft de resultaten van een zogenaamde *quick scan* van beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied. De rapportage kan dienst doen als onderbouwing bij bestemmingsplanwijzigingen en ontheffings- of vergunningaanvragen in het kader van de Ff-wet respectievelijk NB-wet.

Een *quick scan* betreft een beoordeling van de aanwezige natuurwaarden in en rond het plangebied. Bronnenonderzoek, een terreinbezoek en ecologische kennis vormen de basis van de beoordeling. De *quick scan* is een momentopname en geen standaard veldinventarisatie waarbij meerdere veldrondes in een seizoen worden uitgevoerd. Een *quick scan* geeft daardoor een beperkter beeld dan een standaard veldinventarisatie. Omdat het onderzoek een momentopname betreft kan geen rekening worden gehouden met de dynamische aspecten van natuur, zoals migratie en kolonisatie door soorten en veranderd terreingebruik en –beheer na afloop van het onderzoek.

1.2 Opzet onderzoek

Bij de beoordeling van het plangebied is een bronnenonderzoek verricht naar het voorkomen van beschermde soorten en de ligging van beschermde gebieden in de regio. Daarvoor is, zover mogelijk en nodig, gebruik gemaakt van verspreidingsatlassen en de website van waarneming.nl. Voor de ligging van beschermde gebieden is gebruik gemaakt van de websites van provincie Overijssel en het ministerie. Op 3 juni 2014 is het plangebied bezocht. Daarbij is gelet op de daadwerkelijke aanwezigheid van beschermde soorten en indirecte aanwezigheid in de vorm van sporen (verblijfplaatsen, wissels, pootafdrukken en dergelijke). Verder is het terrein beoordeeld op de geschiktheid voor beschermde soorten (habitatbeoordeling).

1.3 Plangebied en ingreep

Het plangebied betreft een voormalig agrarisch erf dat grenst aan bossen en agrarische weidepercelen. Op het erf staan vijf gebouwen (A – E) en een mestkelder. De woning en een oorspronkelijk bijgebouw (resp. A en C) blijven behouden. Achterop het erf staan drie voormalige stallen (B/D/E) die niet in het plan voor de erfreconstructie passen.

Gebouw B

Het betreft een lange stal of schuur met een lage, bakstenen onderbouw met een hoogte van minder dan twee meter. De gevels lijken over een spouw te beschikken, maar deze is niet toegankelijk via ventilatiegaten of iets dergelijks. De top van de spouw is dichtgemetseld. Het dak is enkellaags met houtbeschoot op de kopse kanten en golfplaten bedekking.

Gebouw D

Het betreft een grote en hoge stal met een lage bakstenen onderbouw met een hoogte van hoogstens twee meter. De gevels beschikken vermoedelijk over een spouw, maar deze is niet toegankelijk via ventilatiegaten of iets dergelijks. De top van de spouw is afgesloten. De bovenbouw van de gevels bestaat uit verticale latten met tussenruimten. Het dak is bedekt met enkel een laag golfplaat.

Gebouw E

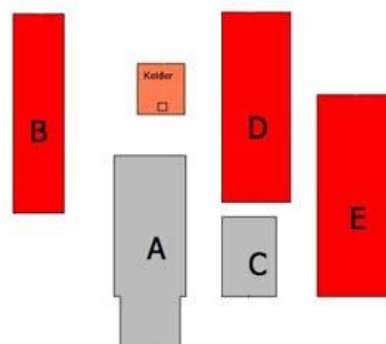
Het gaat hier om een relatief jonge en meer gebruikelijke stal met bakstenen gevels. De zijgevels zijn maximaal twee meter hoog en de kopse gevels vier à vijf meter tot in de nok. De gevels bezitten een ongeïsoleerde spouw. De gevels missen openingen zoals bijvoorbeeld ventilatiegaten en de top van de spouw is afgedicht. In de noordhoek van de stal is de binnenmuur grootschalig stuk, zodat de spouw voor bijvoorbeeld ratten en muizen goed toegankelijk is. Het dak is bedekt met golfplaat. Aan de onderzijde zijn hier isolatieplaten tegenaan bevestigd.

De stallen staan leeg of worden voor opslag van goederen gebruikt. Rond de gebouwen bestaat het erf uit verharding, gazon of ruig gras en pioniersvegetatie. Opgaande begroeiing is alleen in de tuin aanwezig. Deze locatie is geen onderdeel van het plan. Oppervlaktewater ontbreekt op het erf en in de directe omgeving daarvan.

In de toekomstige situatie zal op het erf een tweede woning met bijgebouw worden gerealiseerd en een kapschuur voor de bestaande woning. Netto zal het bebouwingsoppervlak dalen ten opzicht van de huidige situatie. Het erf krijgt een landschappelijke inpassing. Zie hiervoor bijlage I.



Figuur 2. Luchtfoto huidige situatie. De te behouden gebouwen A en C bezitten een oranje dak.



Figuur 3. Sloopplan erf met te slopen gebouwen in rood en oranje en te behouden gebouwen in grijs..



Foto 1. Aanzicht linkerzijde erf vanaf de weg met de te behouden woning en bijgebouw (A en C).



Foto 2. Aanzicht rechterzijde erf vanaf de weg met geheel rechts te slopen stal E.



Foto 3. Noordzijde erf met de te slopen schuur B.



Foto 4. Noordoostzijde erf met te slopen stal D.



Foto 5. Stal E vanaf het zuiden gezien.



Foto 6. Erfbebouwing vanaf het oosten gezien.

2 WETTELIJK KADER

2.1 Inleiding

In Nederland is de wetgeving omtrent de bescherming van natuurwaarden gesplitst in soortbescherming en gebiedsbescherming. De bescherming is geregeld in respectievelijk de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. In deze twee wetten zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetlands-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar.

2.2 Flora- en faunawet

De bescherming van dier- en plantensoorten in Nederland is geregeld via de Flora- en faunawet. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen kan op grond van artikel 75 worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Een ontheffingsaanvraag wordt beoordeeld door de Dienst Regelingen van het Ministerie van EL&I.

Verbodsbepalingen

Art. 8: Het plukken, verzamelen, afsnijden, vernielen, beschadigen, ontwortelen of op andere wijze van de groeiplaats verwijderen van beschermde planten.

Art 9: Het doden, verwonden, vangen of bemachtigen of met het oog daarop opsporen van beschermde dieren.

Art 10: Het opzettelijk verontrusten van beschermde dieren.

Art 11: Het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren.

Art 12: Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

De beschermde soorten zijn ondergebracht in drie tabellen die elk een ander beschermingsregime kennen.

In tabel 1 zijn de algemene beschermde soorten ondergebracht. In geval van ruimtelijke ingrepen, en bestendig gebruik en beheer geldt voor de soorten van tabel 1 een vrijstelling van de verbodsbepalingen.

In tabel 2 zijn de minder algemene beschermde soorten ondergebracht. In geval van ruimtelijke ingrepen en bestendig gebruik en beheer geldt voor de soorten van tabel 1 een vrijstelling van de verbodsbepalingen, mits men werkt op basis van een door het Ministerie van EL&I goedgekeurde gedragscode. In overige gevallen is een ontheffing noodzakelijk, waarbij een lichte toetsing wordt toegepast.

In tabel 3 zijn de strikt beschermde soorten ondergebracht, waaronder bijlage 4-soorten van de Habitatrichtlijn. In geval van bestendig gebruik en beheer geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen (uitgezonderd art. 10), mits men werkt op basis van een door het Ministerie van EL&I goedgekeurde gedragscode. Voor ruimtelijke ingrepen is in alle gevallen is een ontheffing noodzakelijk, waarbij een zware toetsing wordt toegepast.

Bij lichte toetsing wordt één criterium gehanteerd:

1) doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij zware toetsing worden drie criteria gehanteerd:

1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang,

2) er is geen alternatief,

3) doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen (Art. 2). Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. In het geval van beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht voor dieren betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, met zo min mogelijk lijden gepaard gaat.

Per 26 augustus 2009 is de beoordeling van ontheffingen en het gebruik van gedragscodes gewijzigd als gevolg van uitspraken van de Raad van State. Verder is de lijst uitgebreid van vogels waarvan de nestplaats jaarrond is beschermd. Voor soorten van Bijlage IV van de Habitatrictlijn is het alleen nog mogelijk ontheffing te krijgen op grond van een belang dat is opgenomen in de Habitatrictlijn. Ontheffing op basis van belang j ' de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling' van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten is niet meer mogelijk. Met betrekking tot de soortgroep vogels kan daarnaast ook geen ontheffing meer worden aangevraagd op basis van belang e 'dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten'

Er is nadruk komen te liggen op het voorkomen van negatieve effecten. Bij ingrepen die negatieve effecten hebben zijn er twee mogelijkheden:

1. Mitigatie

Wanneer door toepassing van mitigerende maatregelen negatieve effecten kunnen worden voorkomen, is een ontheffing niet meer verplicht.

2. Ontheffing

Wanneer mitigatie niet mogelijk is, dient een ontheffing te worden aangevraagd.

ontheffing

Bij de beoordeling dienen de volgende vragen in onderstaande volgorde te worden beantwoord:

- In welke mate wordt de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats aangetast door de werkzaamheden?
- Is er een wettelijk belang? (behalve bij Tabel 2-soorten)
- Is er een andere bevredigende oplossing? (behalve bij Tabel 2-soorten)
- Komt de gunstige staat van instandhouding niet in gevaar?

Dienst Regelingen beoordeelt vervolgens of het wettelijk belang zwaarder weegt dan het overtreden van de verbodsbepaling(en).

Tabel 2-soorten

Tabel 2-soorten worden getoetst aan de gunstige staat van instandhouding. Een gedragscode kan ook uitkomst bieden voor Tabel 2-soorten. De gedragscode moet wel van toepassing zijn op uw activiteit. Daarbij moet worden aangetoond dat precies zo wordt gewerkt als de gedragscode aangeeft.

Vogels

Voor vogels is ontheffing alleen mogelijk op grond van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn. Dat zijn:

- Bescherming van flora en fauna (b) *
- Veiligheid van het luchtverkeer (c)
- Volksgezondheid of openbare veiligheid (d)

Tabel 3-soorten

Bijlage 1-soorten

Voor Bijlage 1-soorten uit Tabel 3 is ontheffing mogelijk op grond van alle belangen uit het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten. In de praktijk komen bij Bijlage 1-soorten onderstaande vier belangen het meeste voor bij een ontheffing voor een ruimtelijke ingreep.

- Bescherming van flora en fauna (b)
- Volksgezondheid of openbare veiligheid (d)
- Dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijke gunstige effecten (e)
- Uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling (j)

Bijlage IV-soorten Habitatrichtlijn

Voor Bijlage IV-soorten uit Tabel 3 alleen ontheffing mogelijk op grond van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn. Dat zijn:

- Bescherming van flora en fauna (b)
- Volksgezondheid of openbare veiligheid (d)
- Dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijke gunstige effecten (e)

2.3 Natuurbeschermingswet

De NB-wet heeft de bescherming en instandhouding van natuurgebieden met een hoge ecologische waarde in Nederland als doel. Daartoe zijn gebieden aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn (VR-gebieden), Habitatrichtlijn (HR-gebieden) en het Verdrag van Ramsar (Wetlands). Verder vallen ook Beschermd Natuurmonumenten onder de NB-wet. De VR- en HR-gebieden worden samengevat onder de noemer Natura 2000. Voor de Natura 2000-gebieden worden/zijn instandhoudingsdoelen geformuleerd voor specifieke vogelsoorten of habitats. Deze kunnen van gebied tot gebied verschillen. De vier genoemde gebieden kunnen overlappen. Activiteiten die een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden zijn verboden. Dat geldt ook voor activiteiten buiten de gebieden die een negatief effect hebben binnen het gebied. Voor activiteiten is een vergunning mogelijk. Een vergunning wordt pas afgegeven wanneer een zogenaamde 'habitattoets' is doorlopen. Hieruit moet blijken dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast en de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van de soorten niet verslechtert en geen verstoring van soorten optreedt. Een vergunning wordt afgegeven door de betreffende Provincie.

2.4 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden);
- grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

De begrenzing van de EHS wordt door de provincie vastgesteld en is in verwerkt in provinciale streekplannen. Per eenheid zijn natuurdoeltypen geformuleerd. In of in de nabijheid van EHS-gebieden zijn handelingen verboden die de waarden, kenmerken of functies van het gebied aantasten. Hiervan kan alleen worden afgeweken als er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van groot openbaar belang. In dat geval dienen negatieve effecten wel te worden gecompenseerd.

2.5 Rode lijsten

Rode lijsten geven een overzicht van soorten die uit Nederland zijn verdwenen of duidelijk achteruit zijn gegaan. Rode lijsten hebben een signaleringfunctie en geen juridische status. Plaatsing op de lijst betekent daarom niet automatisch dat de soort beschermd is. Daarvoor is opname van de soort onder de Flora- en faunawet nodig. De Rode lijsten zijn richtinggevend voor toekomstig beleid. Van overheden en terreinbeherende organisaties wordt verwacht dat zij bij beleid en beheer rekening houden met de Rode lijsten.

3 RESULTATEN

3.1 Gebiedsbeleid

Het plangebied is geen onderdeel van beschermde natuurgebieden en ook in de directe omgeving liggen geen gebieden die op dit vlak relevant zijn. De dichtstbijzijnde beschermde gebieden (Ecologische Hoofdstructuur) liggen op minimaal anderhalve kilometer van het plangebied. Gelet op de beperkte schaal en de bestemming van het plangebied zijn negatieve effecten op beschermde natuurgebieden uit te sluiten.

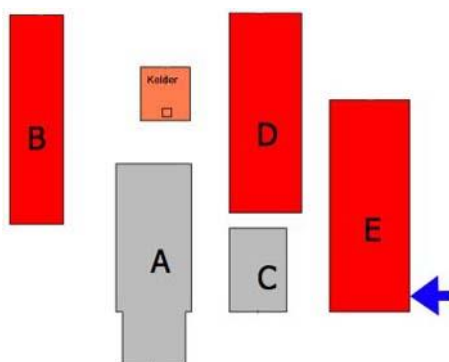
3.2 Veldonderzoek flora

Op het terrein was – zover het de ingreep betreft – weinig vegetatie aanwezig. Het grootste deel van het erf is verhard. Plaatselijk groeide ruig grasland of stikstofminnende ruigte of pioniersvegetatie tussen en bij gebouwen. Er zijn alleen zeer algemene plantensoorten gevonden Gewone melkdistel, Zachte dravik, Akkerdistel, Behaarde basterdwederik, Witte klaver, Varkensgras, Melganzenvoet, Schijfkamille, Kluwenhoornbloem en Akkerviooltje. Er zijn geen bedreigde of beschermde plantensoorten gevonden en het voorkomen van strikter beschermde soorten is uitgesloten.

3.3 Veldonderzoek fauna

Zoogdieren

Alle inheemse soorten zoogdieren worden beschermd door de Flora- en faunawet. Er is één soort daadwerkelijk waargenomen op gehoor, te weten Steenmarter. Bij de zuidhoek van gebouw E was een lang smeer- en urinespoor op de gevel aanwezig. Dit wees op het gebruik van de locatie als ingang door een groter zoogdier, met name Steenmarter. Bij betreding van de stal aan de zuidzijde was al snel een luid gestommel van een groter zoogdier boven de isolatieplaten van het dak te horen. Bij het afspelen van Steenmartergeluiden raakte het dier zeer opgewonden en begon snel rond te rennen in de omgeving van de band. Ook was eenmaal een kenmerkende krijs te horen. Op grond hiervan is geconcludeerd dat er onder het dak een verblijfplaats van Steenmarter aanwezig is. Het is niet bekend of het ook een kraamverblijf betreft. Steenmarter staat op tabel 2 van Flora- en faunawet. Andere zoogdieren zijn niet gevonden met uitzondering van sporen van Huismus (onbeschermd). Het terrein is naast Steenmarter alleen geschikt voor weinig kritische soorten van tabel 1, zoals Huisspitsmuis, Egel en Gewone bosmuis. Grotere en strikter beschermde zoogdieren zijn alleen als passant te verwachten.



Figuur 4. Locatie vermoedelijk ingang van Steenmarter in gebouw E.



Foto 7. Vermoedelijk ingang van Steenmarter in gebouw E.

Vleermuizen

Alle soorten vleermuizen zijn strikt beschermd (tabel 3/bijlage IV HR). Er zijn geen vleermuizen of sporen van vleermuizen gevonden. Verblijfplaatsen bevinden zich in bomen of kunstwerken, zoals gebouwen. Op het terrein is geen geschikte begroeiing aanwezig die kan dienen als verblijfplaats, bijvoorbeeld secundaire holten in bomen. Ook in de gebouwen worden op grond van de constructie en staat geen verblijfplaatsen verwacht. Besloten ruimten ontbreken vaak, omdat de gevels en daken meestal enkel zijn of een niet toegankelijke spouw hebben. Alleen gebouw E heeft een besloten ruimte onder het dak. Deze ruimte bestaat echter uit gladde met folie bedekte isolatieplaten terwijl de ruimte bij de nok en de dakrand erg open is. Dit betekent dat de ruimte weinig houvast biedt, een onbestendig microklimaat bezit en toegankelijk is voor predatoren. Bovendien is een predator onder het dak gevonden in de vorm van een Steenmarter. De spouw is alleen laag en binnenin het gebouw toegankelijk op een plaats met een zeer grote opening. De grote opening zorgt er tevens voor dat muizen en ratten de spouw goed kunnen binnenkomen. Op basis hiervan worden kraam- paar- en winterkolonies uitgesloten. Het voorkomen van een tijdelijk zomerverblijf van een solitair exemplaar is mogelijk, maar dit is vrijwel nooit uit te sluiten.

Vogels

Alle inheemse broedvogels zijn beschermd. De Flora- en faunawet maakt onderscheid tussen vogels zonder en met vaste broedplaatsen. Van vogels zonder vaste broedplaats zijn alleen de broedsels beschermd en niet het leefgebied. Van vogels met een vaste broedplaats is naast de broedplaats (jaarrond) ook het functionele leefgebied beschermd.

In het plangebied waren vrijwel geen vogels aanwezig. De meeste waarnemingen hadden betrekking op soorten die uit het aangrenzende bos in de randzone kwamen foerageren, zoals Grauwe vliegenvanger, Gekraagde roodstaart en Staartmees. In de nok van gebouw D broedde vermoedelijk een Witte kwikstaart.

Op het terrein zijn geen soorten waargenomen met vaste nestplaatsen, zoals uilen, roofvogels of Huismus. Ook zijn geen sporen gevonden die wijzen op de aanwezigheid van dergelijke soorten. Gebouw E is in potentie het meest geschikt voor soorten met een vaste verblijfplaats, maar de aanwezigheid van Steenmarter zal dit onmogelijk maken. Vermoedelijk heeft Steenmarter ook op de overige gebouwen een beperkende invloed.

Amfibieën en reptielen

Alle soorten amfibieën en reptielen zijn in meer of mindere mate beschermd. Het plangebied is vrijwel ongeschikt voor amfibieën vanwege het agrarische karakter van de omgeving, de vele verharding en het ontbreken van geschikt voortplantingswater en beschutting. Van amfibieën zijn hoogstens zwervende exemplaren van tabel-1-soorten, zoals als een Bruine kikker of Gewone pad te verwachten. Voor reptielen voldoet het plangebied en de omgeving niet aan de habitateisen. Deze groep is volledig uit te sluiten.

Vissen

In het plangebied komt geen permanent oppervlaktewater voor. Hierdoor zijn vissen en met name beschermde vissoorten uit te sluiten.

Ongewervelden

Het plangebied vertegenwoordigt geen belang voor beschermde soorten uit de overige soortgroepen. Een negatief effect op beschermde soorten uit de groep ongewervelden is uitgesloten.

4 CONCLUSIES

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of in de directe omgeving van beschermde gebieden. Op grond van de planschaal en de bestemming van het terrein is een effect op beschermde gebieden in de omgeving uit te sluiten.

Flora

- Er zijn geen bedreigde of beschermde plantensoorten aangetroffen. Het voorkomen van bedreigde en strikter beschermde soorten is uit te sluiten.

Fauna

- De ingreep heeft kan een negatief effect hebben op tabel 1-soorten uit de groepen zoogdieren en amfibieën. Voor dergelijke soorten geldt een algemene vrijstelling in geval van ruimtelijke ontwikkelingen.
- Het plangebied is niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen.
- Het plangebied is wel geschikt als foerageergebied voor vleermuizen, maar hierop is geen negatief effect te verwachten.
- In de stal aan de zuidzijde van het erf is een verblijfplaats van Steenmarter gevonden. De precieze status van de verblijfplaats is niet duidelijk (kraamverblijf of anders). Steenmarter staat in tabel 2 van de Flora- en faunawet en is hiermee strikter beschermd.
- In de gebouwen kunnen broedvogels zonder vaste nestplaats voorkomen.
- Broedvogels met een vaste nestplaats zijn niet vastgesteld.
- Het plan is niet van invloed op reptielen, strikter beschermde amfibieën, vissen en ongewervelden.

Uit het onderzoek komen naar voren dat het plan – wat de strikter beschermde soorten betreft – een negatief effect kan hebben op Steenmarter en broedvogels zonder vaste nestplaatsen. Het is verboden broedsels van vogels te verstoren of te vernielen. Daarom dienen de sloop van de gebouwen en het rooien van groen ten minste buiten de periode half maart – half juli te gebeuren. Eerdere en met name latere nestgevallen zijn mogelijk. In de periode november-februari is de kans op verstoring van broedsels nihil.

5 MITIGATIE EN COMPENSATIE

Uit de effectbeoordeling komt naar voren dat de werkzaamheden een negatief effect kunnen hebben op Steenmarter, een verblijfplaatsen van Steenmarter en broedsels van vogels zonder vaste nestplaats. Hieronder worden maatregelen beschreven om deze effecten te voorkomen.

Steenmarter

Mitigatie

Voor Steenmarter worden de volgende mitigerende maatregelen genomen:

- Uitvoering van de sloopwerkzaamheden geschiedt buiten de voortplantingsperiode (1 maart tot en met 31 augustus) van Steenmarter;
- Wanneer de werkzaamheden binnen de voortplantings-/zoogperiode plaatsvinden, zijn de gebouwen buiten het voortplantingsseizoen (tussen 1 september en 28 februari) toegankelijk gemaakt;
- Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden wordt door een ecooloog gecontroleerd of er geen Steenmarters in het gebouw aanwezig zijn;
- Op een geschikte locatie op of in de directe omgeving van het terrein wordt een nieuwe verblijfplaats voor gerealiseerd.

Compensatie

- Op een geschikte locatie op of in de directe omgeving van het terrein wordt een nieuwe verblijfplaats voor Steenmarter gerealiseerd.
- Bovenstaande maatregelen worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van Steenmarter.

Broedvogels zonder vaste nestplaats

Mitigatie

- De voorbereidende maatregelen, dat wil zeggen de sloop en het verwijderen van groen, worden buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd. De piek van het broedseizoen beslaat de periode half maart-half juli. Eerdere en vooral latere broedgevallen kunnen optreden, met name van duiven. Het raadzaam om de werkzaamheden uit te voeren buiten de periode 1 maart-half augustus. In de periode november-februari is de kans op broedsels vrijwel uitgesloten.
- De sloop kan ook in het broedseizoen plaatsvinden, mits het groen reeds is verwijderd en maatregelen zijn genomen om nesten in de gebouwen te voorkomen. In dat geval vindt controle op aanwezigheid van nesten plaats voorafgaand aan de sloop.
- Bovenstaande maatregelen worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van broedvogels.

Compensatie

- Ten aanzien van broedvogels zonder vaste nestplaats is geen compensatie vereist.

BIJLAGE II: Ecologisch Werkprotocol Okkenbroekerveldweg 1 Okkenbroek

- > Dit protocol dient op het werkterrein aanwezig te zijn.
- > De uitvoerder is verantwoordelijk voor de naleving van het protocol.
- > Bij controle door het bevoegd gezag dient dit protocol te worden overhandigd.

- > Voor vragen over het protocol of bij calamiteiten m.b.t. de Flora- en faunawet wordt verwezen naar:

Dhr. M. Bleijerveld
T 0566-632073
M 06-40559568
bleijerveld@ruimtevooradvies.nl

Inleiding

Het voornemen bestaat om de bedrijfsgebouwen van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Okkenbroekerveldweg 1 te Okkenbroek. In een stal op het terrein is een verblijfplaats van Steenmarter vastgesteld. Daarnaast zijn broedsels van vogels zonder vaste nestplaatsen op het terrein te verwachten. In dit ecologisch werkprotocol zijn maatregelen opgenomen om schadelijke gevolgen voor beschermde soorten en hun leefgebied te voorkomen.

Algemeen

- Tijdens de werkzaamheden wordt een logboek bijgehouden van de toegepaste maatregelen en de data van uitvoering. Van het werkprotocol is een exemplaar beschikbaar op het werkterrein. De werknemers zijn op de hoogte van de inhoud en de locatie van het werkprotocol.
- De werkzaamheden worden begeleid door een deskundige op het gebied van Steenmarter en broedvogels.

Maatregelen voor sloop

- Om schade aan Steenmarter te voorkomen worden werende maatregelen genomen. Deze bestaan uit het blootleggen van de ruimte onder het dak waaronder zich de verblijfplaats bevindt en eventuele andere ruimten die in potentie geschikt zijn als verblijfplaats. Dit gebeurt voor alle te slopen gebouwen. De dakbedekking van de stal met de verblijfplaats bestaat uit asbesthoudende golfplaten. Aangezien deze zorgvuldig verwijderd moeten worden, is het uitgesloten dat Steenmarter hierdoor schade zal ondervinden. Wel moet er een vluchtroute beschikbaar zijn. Indien het gebouw ten behoeve van de asbestsanering volledig wordt ingepakt, is het wellicht beter om eerst de dakisolatieplaten te verwijderen. De te nemen maatregelen zijn afhankelijk van het saneringsplan en worden op basis van het plan in overleg met de uitvoerder genomen.
- De werende maatregelen worden in principe genomen in de minst kwetsbare perioden, dat wil zeggen in de periode september-februari.
- Voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop vindt een controle plaats om vast te stellen of inderdaad geen Steenmarter of potentiële verblijfplaatsen meer in de gebouwen meer aanwezig zijn.
- Tijdelijke voorzieningen die kunnen dienen als verblijfplaats worden niet aangebracht. De permanente voorziening wordt voorafgaand aan de sloop gerealiseerd.
- Bovenstaande maatregelen worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van Steenmarter (zie kader).

Maatregelen voor rooien begroeiing

- Het eventuele rooien van begroeiing vindt m.b.t. broedvogels in ieder geval buiten de periode 1 maart-half juli plaats.
- Eerdere en vooral latere broedgevallen kunnen optreden, met name van duiven. Bij uitvoering in de periode half juli-november is het raadzaam de begroeiing te controleren op bewoonde nesten. In de periode december-februari is de kans op broedsels vrijwel uitgesloten.
- Bovenstaande maatregelen worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van broedvogels (zie kader).

Maatregelen voor overige strikt beschermde soorten

De aanwezigheid van overige strikt beschermde soorten beperkt zich tot de mogelijke aanwezigheid van broedvogels zonder vaste nestplaats in de gebouwen, zoals Witte kwikstaart. Daarom vindt de daadwerkelijke sloop buiten het broedseizoen plaats, dat wil zeggen buiten de periode half augustus-half maart. Het is mogelijk binnen het broedseizoen te slopen wanneer een inspectie uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn.

Zorgplicht

Algemeen

De planning en uitvoering van de werkzaamheden zullen worden begeleid door een deskundig ecooloog, lid van het Netwerk Groene bureaus. Deze ecooloog zal tijdens de uitvoering van de werkzaamheden (sloop, sanering en nieuwbouw) beschikbaar zijn voor vragen.

Als er tijdens de werkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, dan wordt de deskundig ecooloog direct geïnformeerd; in overleg wordt gekeken hoe overtreding van de Flora- en faunawet kan worden voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld worden gedaan door het verplaatsen van dieren.

Bij vaststelling van streng beschermde soorten, anders dan Steenmarter en broedvogels zonder vaste nestplaats, wordt het werkprotocol aangepast opdat (verdere) verstoring van deze soorten wordt voorkomen.

Broedgevallen

Broedgevallen van andere soorten dan hierboven vermeld zijn niet op voorhand uit te sluiten. Daarom wordt het plangebied kort voor aanvang van de werkzaamheden door een deskundig ecooloog gecontroleerd op het vóórkomen van broedgevallen. Als deze worden vastgesteld, wordt voorkómen dat de broedgevallen worden verstoord door het nemen van voorzorgsmaatregelen of het uitstellen van de werkzaamheden.

Permanente voorziening Steenmarter

Om de verblijfmogelijkheden voor Steenmarter op termijn op peil te houden, wordt op of in de directe omgeving van het erf een alternatieve voorziening aangebracht die duurzaam geschikt is als verblijfplaats voor Steenmarter. Het is nog niet in detail bekend waar de voorziening komt, maar de bosrand ten noordwesten van het erf heeft de voorkeur. Het verblijf wordt geconstrueerd naar voorbeeld van een ontwerp van Stichting Landschapsbeheer Gelderland (zie bijlage IV). In verband met de duurzaamheid wordt de voorziening uit steen geconstrueerd.

Samenvatting werkvolgorde

2 van 4

Voordat tot sloop kan worden overgegaan dienen verschillende voorbereidende werkzaamheden en voorzorgsmaatregelen te worden uitgevoerd. Achtereenvolgens:

Tabel 1: Samenvatting werkvolgorde

| <i>Periode</i> | <i>Soort</i> | <i>Maatregel</i> |
|----------------|--------------------|---|
| Jaarrond | Steenmarter | - Permanente voorziening realiseren voorafgaand aan werende maatregelen. |
| 1 sep-28 feb | Steenmarter | - Werende maatregelen nemen. |
| 15 aug-28 feb | vogels | - Eventuele opgaande begroeiing verwijderen. |
| 15 aug-1 maa | Steenmarter/vogels | - Slopen gebouwen + steenmarterwerende maatregelen zijn uitgevoerd. |
| Jaarrond | Steenmarter/vogels | - Slopen gebouwen, mits geen broedvogels in gebouwen aanwezig zijn en steenmarterwerende maatregelen zijn uitgevoerd. |

Kortetermijneffecten

Steenmarter

Bij de voorgenomen werkzaamheden zal door het slopen van het complex zonder het nemen van maatregelen om de functionaliteit te waarborgen, een verblijfplaats van Steenmarter verloren gaan. Om het aantal potentiële verblijfplaatsen op peil te houden wordt een geschikte voorziening op of rond het erf gerealiseerd.

Overige soorten

Het ontoegankelijk maken en wegnemen van broedgelegenheid heeft geen korte termijneffecten, omdat de nesten daarvan niet jaarrond zijn beschermd. Er is derhalve geen verplichting om tijdelijke of permanente voorzieningen aan te bieden.

Omdat jaarrond beschermde nesten van bijvoorbeeld Huismus en Gierwaluw niet te verwachten zijn, zijn kortetermijneffecten hierop niet van toepassing.

Langetermijneffecten

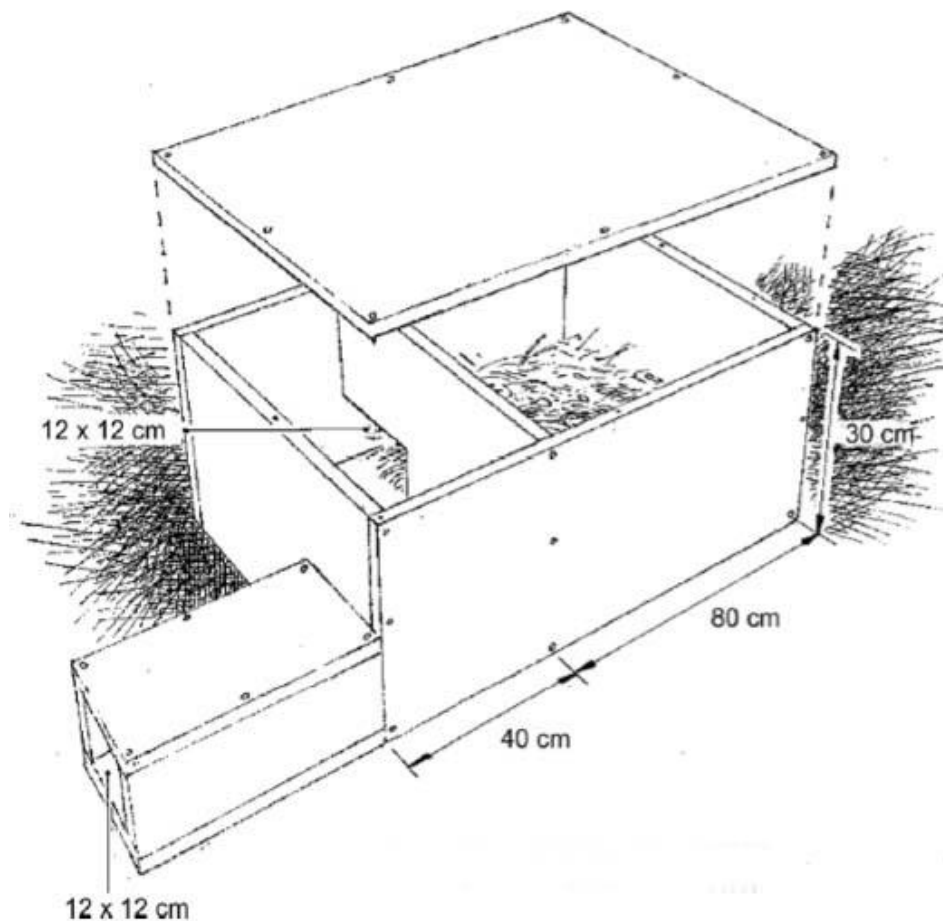
Door het aanbieden van een geschikte permanente voorziening voor Steenmarter zal het aanbod aan mogelijkheden voor vaste verblijfplaatsen tenminste op het huidige peil blijven.

De gunstige staat van instandhouding van de soort is in de omgeving en landelijk niet in gevaar.

3 van 4

BIJLAGE IV: Permanente voorziening Steenmarter

Op of rond het erf wordt een 'marterhuis' gecreëerd. Het marterhuis heeft een grondvlak van circa 120x120 cm en een hoogte van circa 35 cm. De vloer bestaat uit 9 stoeptegels. Op de stoeptegels wordt een muurtje gebouwd van 3 rijen (losse) bakstenen. Twee tot drie ingangen worden in de muurtjes uitgespaard (grootte opening circa 12x12 cm). Het dak van het marterhuis bestaat uit een watervaste, onbewerkte houtplaat. Aan de binnenzijde van het marterhuis wordt een laag bladeren en stro aangebracht. Het marterhuis wordt afgedekt met een laag van minimaal één meter takken of snoeiafval (naar Stichting Landschapsbeheer Gelderland, 2000 & 2007). Het marterhuis kan ook van hout worden gefabriceerd. In onderstaand figuur is een voorbeeld van een bouwplan opgenomen. Ook het houten huis dient aan de binnenzijde te zijn voorzien van stro en bladeren en met een takkenhoop te worden afgedekt.



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Okkenbroekerveldweg 1' met identificatienummer NL.IMRO.0150.P309-VG01 van de gemeente Deventer.

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 *verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0150.P309-VG01.

1.4 *aanduiding*

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

1.5 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 *aaneengebouwd*

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

1.7 *aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw*

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

1.8 afhankelijke woonruimte

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

1.9 agrarisch aanverwante nevenfunctie

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

1.10 ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten

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

1.11 archeologisch onderzoek

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

1.12 archeologische verwachtingswaarde

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

1.13 archeologische waarde

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

1.14 bebouwing

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

1.15 bed & breakfast

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

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

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

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

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

1.19 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 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.

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwvlak

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

1.23 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.

1.24 bijgebouw

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

1.25 cultuurhistorische waarde

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

1.26 deel

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

1.27 detailhandel

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

1.28 evenementen

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

1.29 extensieve dagrecreatie

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

1.30 extensiveringsgebied

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

1.31 gebouw

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

1.32 geluidsgevoelige objecten

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

1.33 gevoelige functies

woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen.

1.34 hobbykas

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

1.35 hobbymatige activiteiten

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

1.36 hoofdgebouw

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

1.37 horecabedrijf

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.38 inrichtingsplan

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

1.39 kampeermiddelen

een onderkomen of enig ander voertuig, waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen in de zin van artikel 40 van de Woningwet is vereist, dat bestemd of opgericht is dan wel gebruikt wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een stacaravan.

1.40 kampeerseizoen

de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.41 kampeerterrein

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

1.42 kassen

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.43 karakteristiek

panden die op basis van de volgende criteria gewaardeerd zijn als karakteristiek:

- relatie met het landschap;
- erfstructuur en erfinrichting;
- streekeigen verschijningsvorm;
- herkenbaarheid en mate van gaafheid;
- architectuur en cultuurhistorische waarde;

de waardering van de karakteristieke eigenschappen hebben betrekking op hoofdgebouwen tenzij anders in bijlage 1 van deze regels is aangegeven.

1.44 kelder

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

1.45 kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning of bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen meldingsplicht op grond van het Activiteitenbesluit of vergunningplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, op een oppervlak van niet meer dan 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m² en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.46 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

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

1.47 kleinschalig kampeerterrein

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

1.48 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.

1.49 landschapsontwikkelingsplan

het landschapsontwikkelingsplanm zoals vastgesteld op 19 november 2008.

1.50 landschapswaarde

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

1.51 landbouwontwikkelingsgebied

een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van de reconstructie is voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij.

1.52 langdurig

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

1.53 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.

1.54 natuurwaarde

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

1.55 nevenfunctie

een of meer bedrijfsmatige activiteiten in combinatie met en ondergeschikt aan de uitoefening van het ter plaatse en bij wijze van hoofdfunctie uitgeoefende (agrarische) bedrijf of wonen.

1.56 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.

1.57 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.

1.58 overkapping

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

1.59 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.

1.60 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;

voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: 10 cm boven de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.61 plattelandskamer

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

1.62 reconstructiegebied

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

1.63 recreatiewoning/chalet

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw inclusief kelder, dat niet op wielen verplaatsbaar is en dat uitsluitend bedoeld is om door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft.

1.64 ruimtelijke kwaliteit

het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

1.65 seizoensgebonden standplaats kampeermiddel

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

1.66 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.

1.67 stacaravan

een stacaravan is een recreatief onderkomen, met kenmerken van een caravan, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en/of nachtverblijf, dat, in één geheel en op een eigen as-/wielstelsel kan worden aangevoerd.

1.68 standplaats voor kampeermiddel

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

1.69 teeltondersteunende voorzieningen

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:
 - 1. teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m (niet zijnde teeltondersteunende kassen of boomteelthekken) die maximaal 6 maanden op dezelfde locatie gebruikt mogen worden, waaronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, vaatnetten, boogkassen tot 0,5 m, hagelnetten, wandelkappen en schaduwhallen;
- b. permanente teeltondersteunende voorzieningen:
 - 1. laag: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden worden gebruikt, zoals bakken op stellingen, regenkappen en containervelden; hieronder worden niet verstaan teeltondersteunende kassen en boomteelthekken;
 - 2. hoog: teeltondersteunende kassen met een bouwhoogte van meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden worden gebruikt.

1.70 tenthuisje

een verblijf of onderkomen, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, waaronder in ieder geval tentdoek, niet zijnde een stacaravan, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf en dat geschikt is om periodiek gedemonteerd te worden, met een vloeroppervlak van maximaal 40 m².

1.71 trekkershut

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

1.72 verblijfsrecreatief terrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht en bedrijfsmatig geëxploiteerd, en blijkens die inrichting en exploitatie bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen, recreatiewoningen en/of andere recreatieverblijven ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.73 verkoop agrarische producten

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

1.74 vervolgfunctie

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

1.75 verwevingsgebied

een gedeelte van een reconstructiegebied ingericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten, zoals dat gedeelte dat is aangeduid als verwevingsgebied.

1.76 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.

1.77 voormalig bedrijfsbebouwing

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

1.78 windturbine

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

1.79 woning

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

1.80 wooneenheid

een woning.

1.81 zijerf

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

1.82 zorgboerderij als nevenfunctie

een (voormalig) agrarisch bedrijf waar ouderen en/of mensen met een lichamelijke beperking of een verstandelijke handicap begeleid werkzaamheden kunnen verrichten en waar geen sprake is van nachtverblijf.

1.83 zorgboerderij als vervolgfunctie

een maatschappelijke functie waar ouderen en/of mensen met een lichamelijke beperking of een verstandelijke handicap begeleid werkzaamheden kunnen verrichten en waar tevens sprake kan zijn van nachtverblijf.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 *afstand*

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

2.2 *de 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 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 *de goothoogte van een bouwwerk:*

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

2.5 *hoogte van een windturbine*

vanaf het peil tot aan de tiphoogte van de windturbine.

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

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

2.7 *inhoud van een recreatiewoning*

tussen de onderzijde van de onderste grondvloer (inclusief ondergrondse gedeelten), de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

- de in tabel 3.1 vermelde toegestane nevenfuncties;
- bed & breakfast;
- evenementen;

Tabel 3.1 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 |

- = Niet van toepassing.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- woningen, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouwen' en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de woningen aaneengebouwd te zijn;
- verder geldt het volgende:

| | max. aantal per bouwvlak | max. inhoud | max. oppervlak | max. goothoogte | max. bouwhoogte | dakhelling |
|--|--------------------------|-------------|----------------|-----------------|-----------------|------------|
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|--------------------|--------------------|-------|------|---------|
| woningen (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) | één, tenzij middels een maatvoeringaan duiding anders is aangegeven | 750 m ³ | - | 4,5 m | 10 m | 20°/55° |
| bijgebouwen overkappingen | - | - | 100 m ² | 3 m | 6 m | 20°/55° |
| lichtmasten ten behoeve van paardenbakken | - | - | - | - | 6 m | - |
| erf- of terreinafscheidingen: | - | - | - | - | - | - |
| - voor de voorgevel | | | | | 1 m | |
| - overige plaatsen | | | | | 2 m | |
| overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | - | - | - | - | 3 m | - |

- = Niet van toepassing.

* = Niet van toepassing voor platte, ondergeschikte bouwdelen.

** = Zoals legaal aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

met dien verstande dat:

- e. voor de reeds bestaande bijgebouwen boven de 100 m² het volgende geldt:
1. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
 2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
 3. het gebruik van kassen, anders dan hobbykassen is in geen geval toegestaan;
 4. van het bepaalde onder 2 kan eenmalig worden afgeweken indien bebouwing boven de 100 m², niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 250 m²;

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ten behoeve van het maximum oppervlak aan bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 teneinde het maximum oppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m², met inachtneming van het volgende:

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

3.4 Specifieke gebruiksregel

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

- a. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van

- 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- b. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
 - c. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4 tenzij middels een maatvoeringsaanduiding anders is aangegeven. In dat geval geldt het aantal kamers zoals aangegeven middels de maatvoeringsaanduiding;
 - d. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing;
 - e. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.
 - f. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. uitsluitend de nevenfuncties kleinschalig kamperen en plattelandskamers zijn toegestaan;
- b. kleinschalig kamperen en de plattelandskamers dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- e. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- f. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- h. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- i. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m²;
- j. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 1. de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
 4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 6. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- k. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
 1. het aantal kamers bedraagt ten hoogste 1, met dien verstande dat de oppervlakte ten hoogste 50% bedraagt van het oppervlak van het bijgebouw met een maximum van 50 m²;
 2. de afstand tussen de plattelandskamers en het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 25 m.

3.6 Voorwaardelijke verplichting

- a. Onder een strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen 'Erf- en landschapsplan', teneinde te komen tot een goede

- landschappelijke inpassing;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 12 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen 'Erf- en inrichtingsplan', teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden op terreinen van de archeologische verwachtingskaart die aangewezen zijn als terrein met een middelmatige verwachting.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 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, bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1.000 m² en 2.500 m² en dieper dan 50 cm, heeft voldaan aan de meldingsplicht;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning, bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm, voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen 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 archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b, sub 1 en 2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. 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;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

4.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 1.000 m² uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dieper dan 0,5 m;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden dieper dan 0,5 m onder maaiveld;

- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en groundbewerkingen dieper dan 0,5 m 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 een bodemingreep dieper dan 0,5 m tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 0,5 m;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 0,5 m onder maaiveld.

4.3.2 *Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 1.000 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 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 een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.
- d. het bepaalde onder a, b en c is niet van toepassing indien gebruik gemaakt wordt van de saneringsregeling zoals opgenomen in:
 1. artikel 3, lid 3.2 sub e4

6.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

6.3 Ondergronds bouwen

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

- a. het bouwen van ondergrondse ruimten is uitsluitend toelaatbaar binnen bouwvlakken;
- b. de ondergrondse ruimte mag uitsluitend vanuit de binnenzijde van een gebouw waaronder het wordt gerealiseerd, toegankelijk zijn;
- c. ondergrondse bouwwerken met een ruimtelijke uitstraling zijn uitsluitend toegestaan onder woningen;
- d. indien er sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk dan bedraagt de inhoud van het ondergrondse bouwwerk en de inhoud van de woning gezamenlijk ten hoogste 750 m³;
- e. indien er geen sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk, geldt geen maximale inhoudsmaat voor het ondergrondse bouwwerk.

Artikel 7 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 *Reconstructiewetzone - verwevingsgebied*

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 onder a ten behoeve van het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw/bedrijfsgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

- a. een afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte is gesitueerd binnen het bouwvlak en voldoet aan de regels inzake bijgebouwen, met dien verstande dat de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer dan 75 m² bedraagt;
- d. een afhankelijke woonruimte heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen;
- e. de bevoegdheid tot afwijken wordt voorgelegd aan een deskundige met de vraag of aan het bepaalde onder a wordt voldaan.

10.2 Kleinschalige windturbines

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

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

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 *Woningsplitsing karakteristieke panden*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van extra woningen in monumenten en karakteristieke panden die hoofdgebouwen zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
- c. de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;
- d. woningsplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ bedraagt;
- e. woningsplitsing in drie woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m³ bedraagt;
- f. ter plaatse van de gesplitste woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven;
- g. het gebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft;
- h. bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning;
- i. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

11.2 *Realisatie woning in een karakteristiek bijgebouw*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van een extra wooneenheid in een karakteristiek gebouw of monument dat niet is aangebouwd aan de (voormalige) bedrijfswoning, met inachtneming van het volgende:

- a. het realiseren van een woning in een bijgebouw is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
 - b. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
 - c. de cultuurhistorische waarde van deze gebouwen wordt niet aangetast;
 - d. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- met dien verstande dat:
- e. het gebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het bijgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft;
 - f. bij het wijzigingsplan beperkingen kunnen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij deze nieuwe woning.

11.3 *Waarde - Archeologie*

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

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden

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

11.4 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten het bouwvlak

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

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

Artikel 12 Overige regels

12.1 *Werking wettelijke regelingen*

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

12.2 *Toegelaten gebruik in afwijking van de bestemming*

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Okkenbroekerveldweg 1'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Erf- en landschapsplan

Functieverandering

Kader: Rood voor Rood regeling
22 januari 2014

Erf Okkenbroekerveldweg 1 7435 PM Okkenbroek



Erf Holstweg 48 8121 RZ Olst



Deelnemende partijen

In het kader van de Rood voor Roodregeling van gemeente Deventer en gemeente Olst-Wijhe worden 755 m2 landschapontsierende schuren gesloopt aan de Okkenbroekerveldweg 1 en 323 m2 aan Holstweg 48 te Olst. Ter compensatie van de sloop van schuren, totaal 1088 m2 wordt aan het bouwblok de Okkenbroekerveldweg 1 een extra woning toegevoegd.

De deelnemers in deze samengestelde rood voor rood erftransformatie.

1. Okkenbroekerveldweg 1 Okkenbroek

Dhr. A. van de Pol
Okkenbroekerveldweg 1
7435 PM Okkenbroek
Telefoon: 0570-544441

2. Slooplocatie Holstweg 48 Olst

Dhr. en mevr. J. Brouwer
Holstweg 48
8121 RZ Olst

Beleidskader

In het kader van de rood voor roodregeling van beide gemeenten mogen de rechten voorkomend uit sloop worden verplaatst indien onvoldoende sloopvierkante meters aanwezig zijn op een locatie.

Om de regeling te kunnen uitvoeren moet minimaal 850 m2 schuren worden gesloopt. Door samenvoeging van sloop op locatie Okkenbroekerveldweg 1 te Okkenbroek en Holstweg 48 te Olst wordt ruim voldaan aan deze voorwaarde.

Vertraging van het project

Door de economische crisis en het vinden van extra passende hoeveelheid sloop vierkante meter voor de Okkenbroekerveld 1 heeft het project forse vertraging opgelopen.

Het transformatieplan voor de Holstweg 48 is gemaakt in april 2010 en het plan van de Okkenbroekerveld 1 is gemaakt in september 2010.

Gemeente Olst-Wijhe heeft het ingediende erf- en landschapsplan van de Holstweg 48 goedgekeurd en ingestemd met verplaatsing van de rechten voortkomend uit de sloop.

Toelichting erf- en landschapsplan

Het erf ligt direct aan de Okkenbroekerveldweg (geen lange erftoegangsweg), tegen de bosrand en aan een mooie open ruimte. De openheid van de oostelijke zijde van het erf, welke zorgt voor een directe relatie met de weidegronden en akkers aan die zijde, is een belangrijke eigenschap van deze plek. De bebouwing op het erf is een rationele verzameling van langgerekte volumes, allen in dezelfde richting geplaatst, loodrecht op de Okkenbroekerveldweg.

Overgang erf naar landschap

De oostelijke erfgrans dient openheid naar het landschap te waarborgen. Dichte beplanting is niet op zijn plaats, een enkele boom kan voor een aangename woonsfeer zorgen terwijl de zichtrelatie met het landschap behouden blijft.

Context (analyse)

Analyse vanuit LOP en omgevingsvisie Overijssel:

Landschappelijk zitten we op de grens van dekzandrug en dekzandvlakte en op de overgang van oud en nieuw dekzandlandschap. De vlaktes zijn in de 20e eeuw ontgonnen. Eigenschappen van dit landschap zijn de laanbeplanting en de aanwezigheid van de landbouw. Kleine bosjes en de beslotenheid aan de rand van grote(re) open ruimten zijn elementen uit het oudere landschap van de dekzandruggen.

Erven met rationele opzet zijn gekoppeld aan de wegen en de bebouwing is op de weg gericht. De omgevingsvisie geeft een *mixlandschap* aan, waar landbouw, natuur, (water) en wonen gelijktijdig kunnen bestaan.

Op het erf zijn 5 bouwvolumes aanwezig. Volgens het plan blijven 2 volumes, de woning met de deel en de kleine stal behouden (A en C op de tekening). Het bijgebouw noordelijk van het erf en 2 grote stallen worden gesloopt (B, D en E op de tekening).

Volume A (woning + deel) blijft bestaan, het hele volume, inclusief deel, heeft of krijgt een woonfunctie. De kleine stal (C) is bijgebouw voor A, evenals de nieuw te bouwen kapschuur op (ongeveer) de plek van de te slopen schuur B.

Karakteristieke gebouwen

De boerderij, een jonge heideontginningsboerderij met bijgebouwen, is gebouwd ten tijde van de laatste heide ontginningen in Overijssel in de jaren 1950. De boerderij en het bijgebouw zijn kenmerkend voor deze periode. Beide gebouwen blijven behouden en worden hersteld.

Nieuwe functie boerderij

De huidige bestemming volgens vigerend bestemmingsplan buitengebied Deventer is agrarisch. De boerderij heeft ruim 1000 m³ inhoud waardoor deze mag worden gesplitst in twee woningen. Hierdoor krijgt het hoofdgebouw, de voormalige boerderij twee woonfuncties. Deze splitsing kan gelijktijdig meegenomen worden in het te wijzigen bestemmingsplan. Het bijgebouw blijft behouden voor de woning in boerderij.

Compensatiewoning

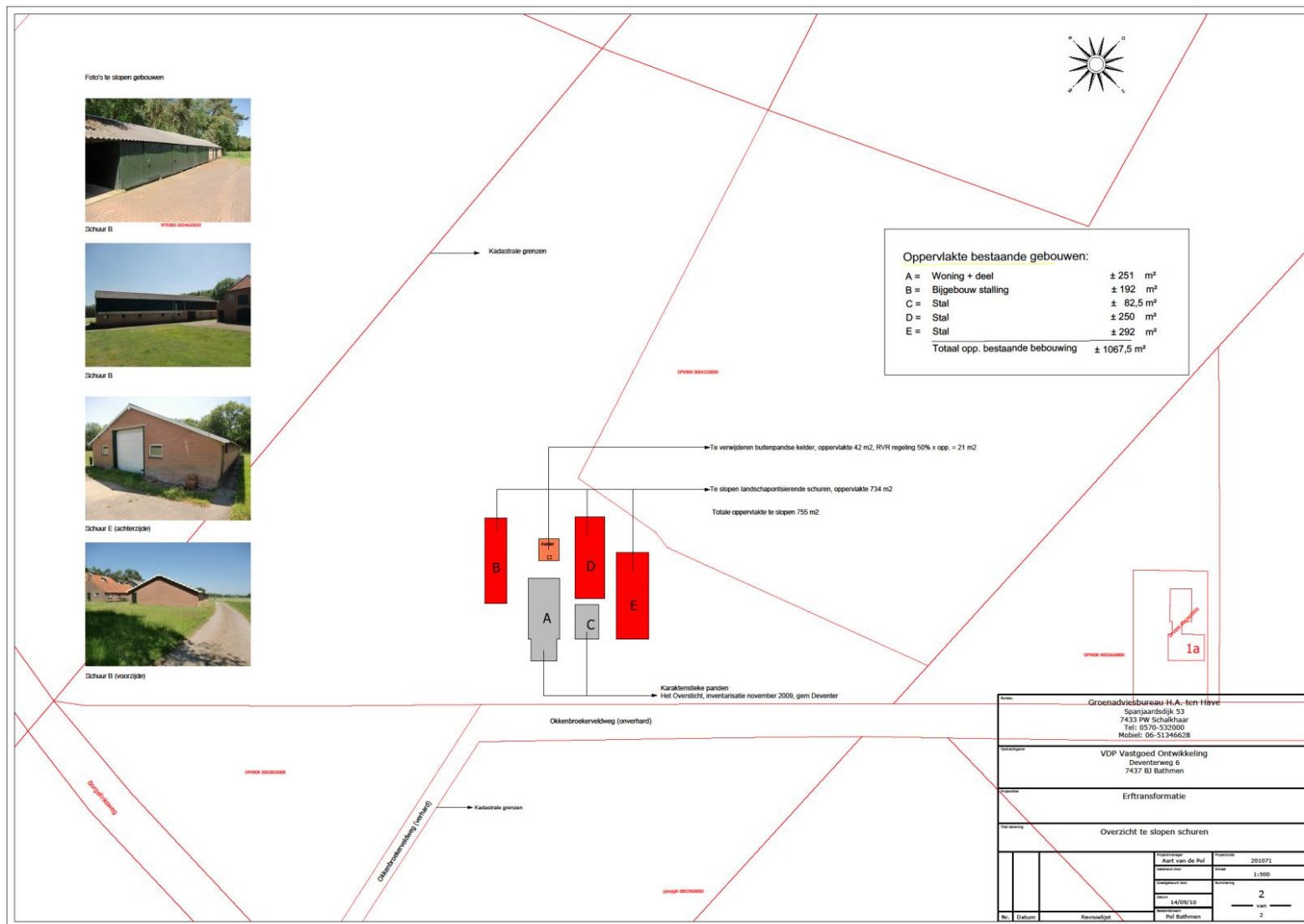
Door sloop van schuren op beide locaties kan een nieuwe woning van maximaal 750 m³ en bijgebouw worden toegevoegd aan het erf. In het landschapsplan is de situering en een impressie van de woning weergegeven.

Bijlagen:

1. Tekeningen Okkenbroekerveldweg 1
2. Tekening Holstweg 48

Bijlagen

1. Okkenbroekerveldweg 1 Sloopoverzicht



Landschapsanalyse



1889



1917

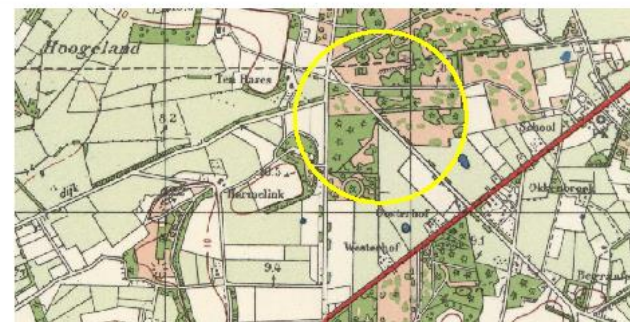
Landschapsanalyse (LOP en omgevingsvisie Overijssel)

Het erf ligt op de grens van dekzandrug en dekzandvlakte en op de overgang van oud en nieuw dekzandlandschap. De vlaktes zijn in de 20 eeuw ontgonnen. Eigenschap van dit landschap zijn de laanbeplanting en de aanwezigheid van de landbouw. Kleine bosjes en de beslotenheid aan de rand van grote(re) open ruimten zijn elementen uit het oudere landschap van de dekzandruggen. Erven met rationale opzet zijn gekoppeld aan de wegen en de bebouwing is op de weg gericht. De omgevingsvisie geeft een *mixlandschap* aan, waar landbouw, natuur, (water) en wonen gelijktijdig kunnen bestaan.

De locatie

Het erf is ontstaan in de jaren vijftig van de vorige eeuw. De oorspronkelijk bebouwing, boerderij en de naastgelegen bakhuis/varkensschuur is zeer gaaf en een mooi voorbeeld van een boerderij ontstaan in een jong ontginningsgebied. De bebouwing op het erf is een rationale verzameling van langgerechte volumes, allen in dezelfde richting geplaatst, loodrecht op de Okkenbroekerveldweg.

Het erf ligt direct aan de Okkenbroekerveldweg (geen lange ertoeegangsweg), tegen de bosrand en aan een mooie open ruimte. De openheid van de oostelijke zijde van het erf, welke zorgt voor een directe relatie met de weidegronden en akkers aan die zijde, is een belangrijke eigenschap van deze plek.



1953



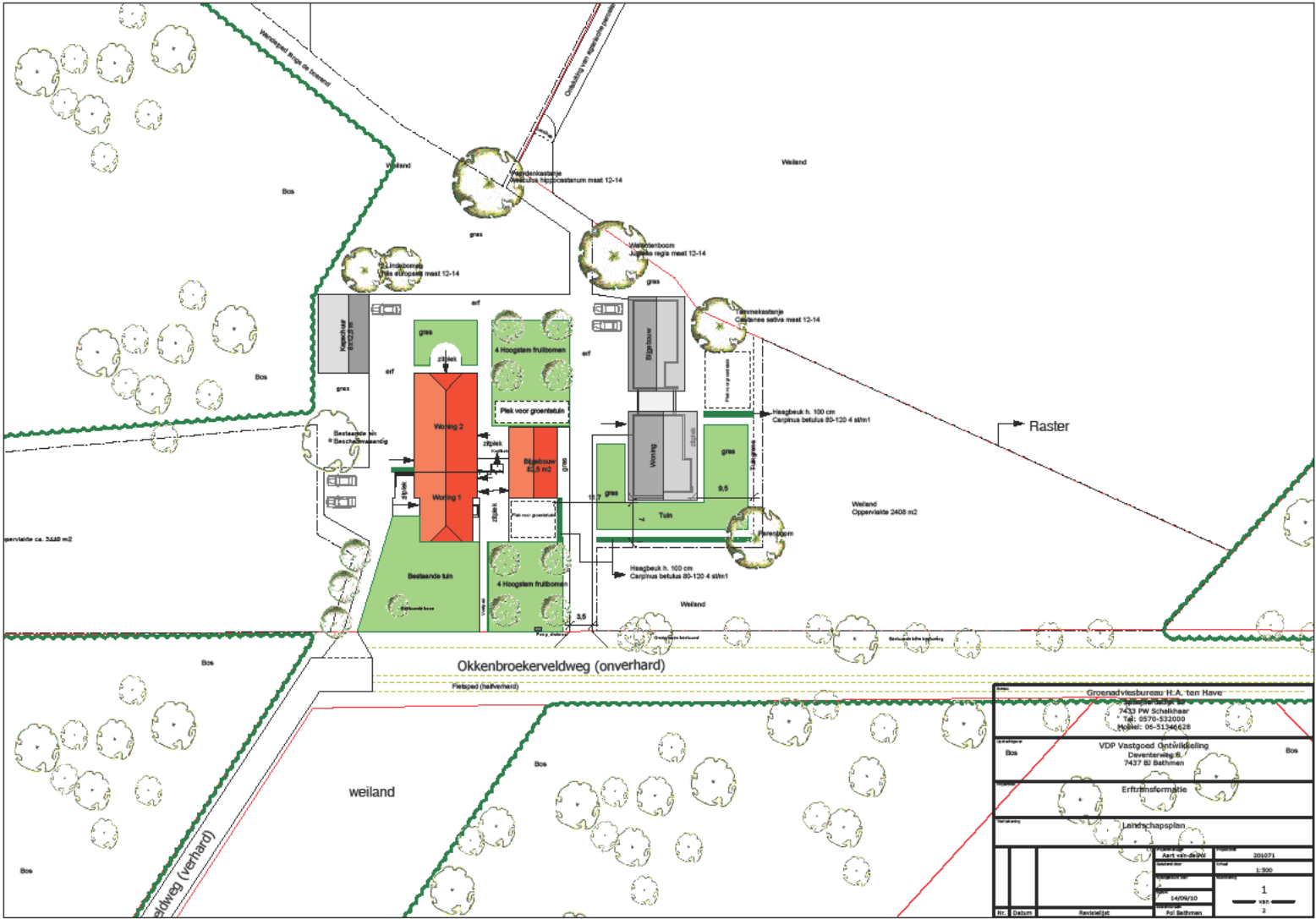
1965



1985

Historische ontwikkeling plangebied en landschapsanalyse

Landschapsplan



Karakteristieke boerderij



Voorhuis van de boerdij



Zijkant van de boerderij

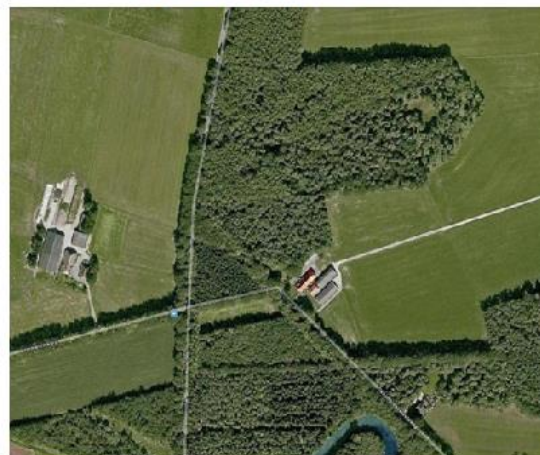


Achtergevel van de boerderij



Kenmerkende luchtkokers

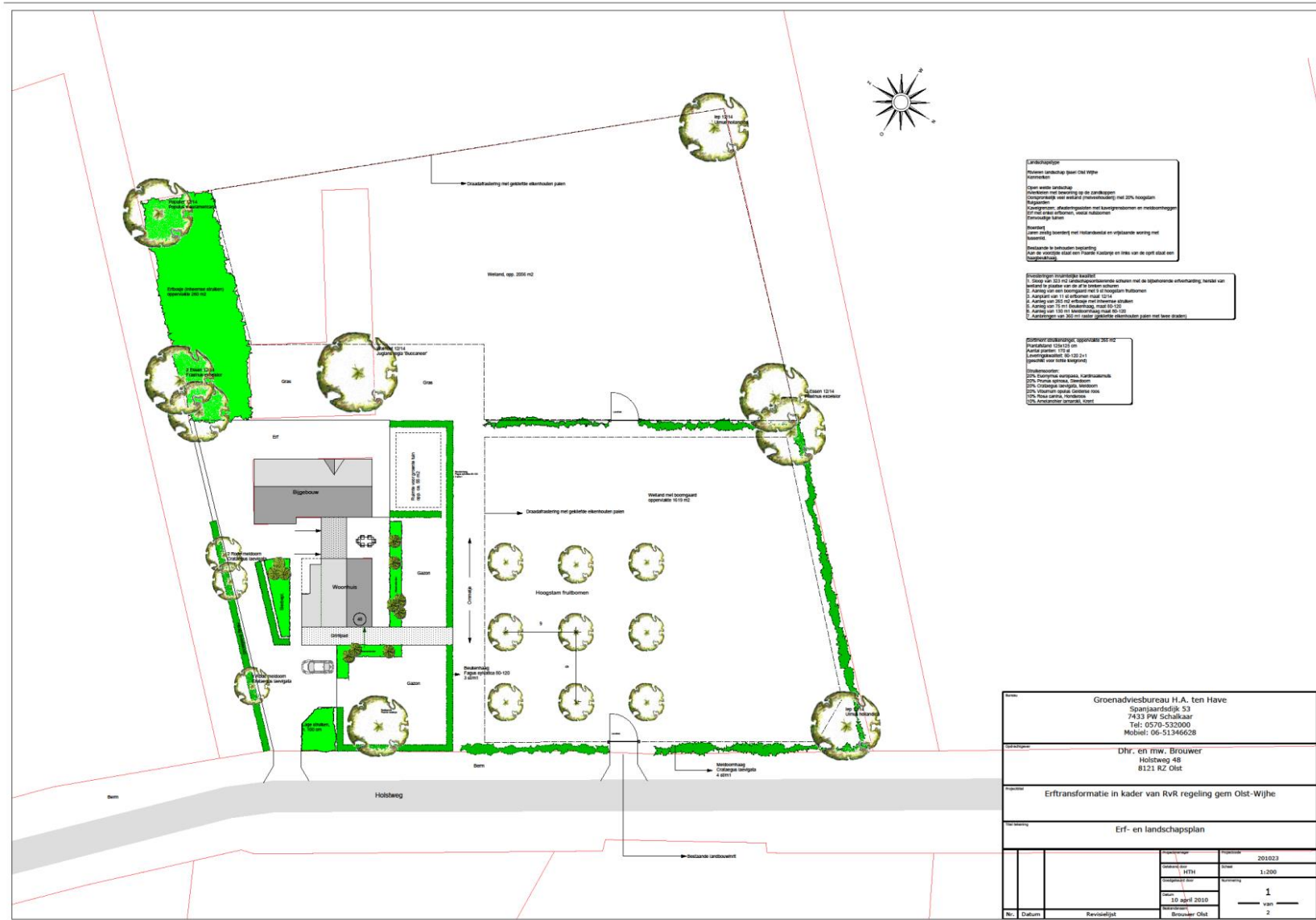
Ligging van de gebouwen in het landschap



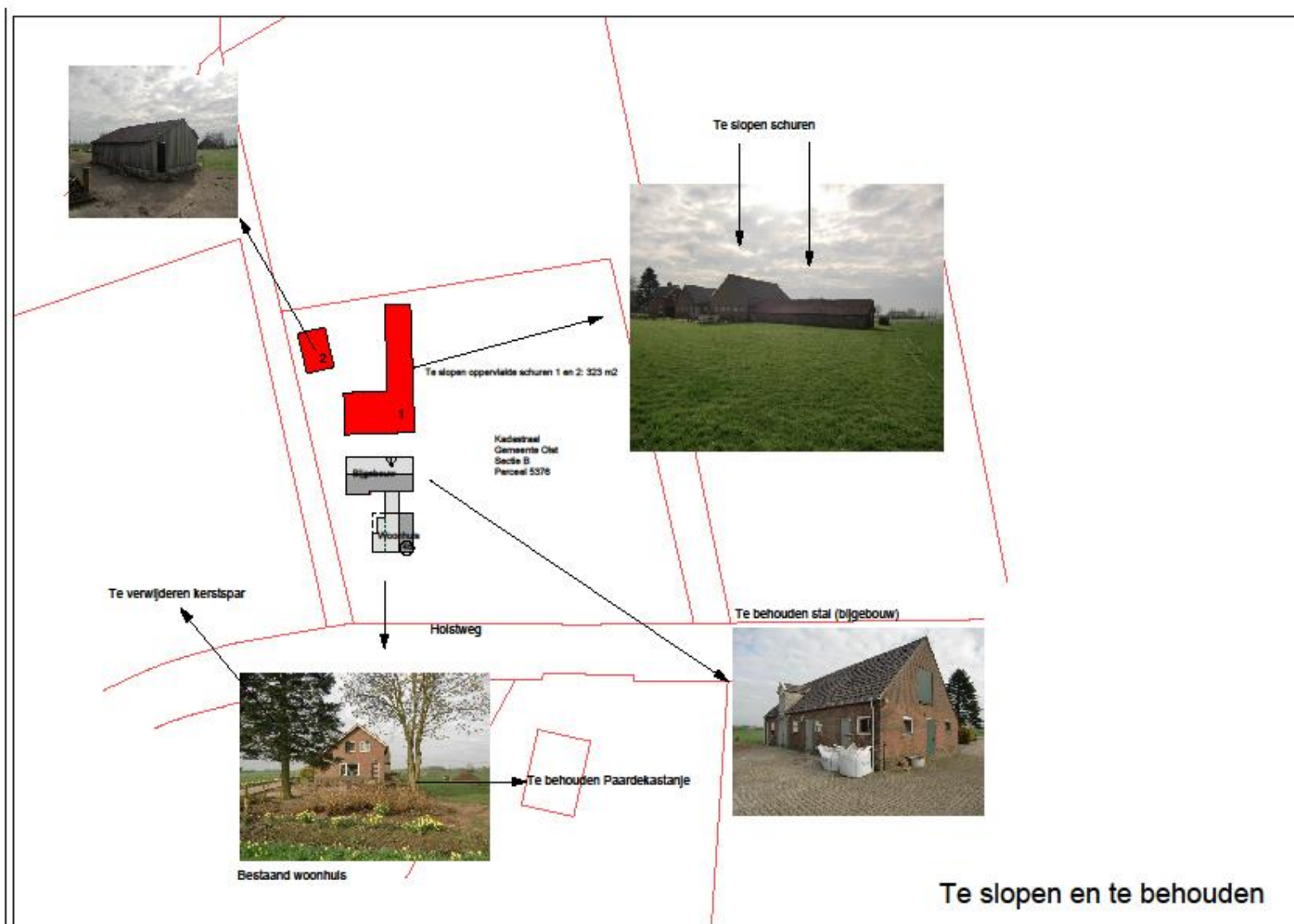
Voorgevels van de boerderij en bakhuis/varkensschuur

Foto's te herstellen karakteristieke schuur en boerderij

2. Holstweg 48 Olst Landschapsplan



Sloopoverzicht



Landschapsanalyse (topografisch)



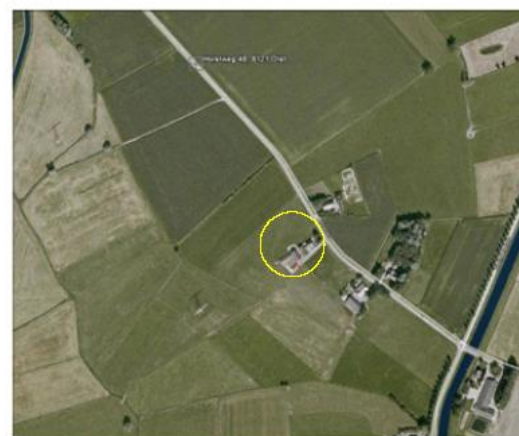
1900



1965



1880



Luchtfoto

Topografisch situatie van het object

Bijlage

| Overzicht investering ruimtelijke kwaliteit boerderij en bijgebouw | | | | | | |
|--|---|-------|-----|------|---|------------|
| Okkenbroekerveldweg 1 Okkenbroek | | | | | | |
| 0 | ALGEMEEN/DIVERSE KOSTEN | 1 | PST | | | € 3.250,00 |
| | omschrijving: | | | | | |
| | herstel/renovatie gevel+dak woning en bijgebouw | | | | | |
| | aan de Okkenbroekerveldweg 1 te Okkenbroek | | | | | |
| | beschikbare gegevens: | | | | | |
| | - foto's 09-07-2010 | | | | | |
| | - schouw/opname dd 09-07-2010 | | | | | |
| | - tekening plattegrond en gevels (schaal 1:100) | | | | | |
| | - bestaand en nieuw dd juni 1989 | | | | | |
| | boerderij is echter 6 meter langer als getekend | | | | | |
| | uitsluitingen - door derden: | | | | | |
| | -niet met name genoemde onderdelen | | | | | |
| | -prijsstijgingen (prijspeil heden) | | | | | |
| | -bestratingen | | | | | |
| | -tuin inrichting | | | | | |
| | -interieur | | | | | |
| | diverse bijkomende kosten: | | | | | |
| | tekenkosten (incl. werkomschrijving ed.) | 1 | pst | 2000 | € | 2.000,00 |
| | advieskosten (incl. bouwkostenraming) | 1 | pst | 1250 | € | 1.250,00 |
| 1 | WONING EN DEEL (HOOFDGEBOUW) | 1 | PST | | | |
| 01.01 | WERKZAAMHEDEN GEVELMETSSELWERK | 1 | PST | | | € 8.988,20 |
| | verwijderen en snoeien struiken en bomen e.d. rondom woning en deel | 1 | pst | 500 | € | 500,00 |
| | verwijderen terrasscherm en pergola | 1 | pst | 150 | € | 150,00 |
| | tuinmuurtje onder terrasscherm herstellen | 1 | pst | 125 | € | 125,00 |
| | steigerwerk rondom gevels | 248,2 | m2 | 12 | € | 2.978,40 |
| | herstel gevelmetselwerk (scheuren en beschadigingen) | 1 | pst | 600 | € | 600,00 |
| | gevels geheel reinigen met hoge druk en reinigingsmiddel | 185,1 | m2 | 13 | € | 2.406,30 |
| | voegwerk vernieuwen (30% van gevelopp.) | 55,5 | m2 | 37 | € | 2.053,50 |
| | herstel tuinmuur (naast betonnen koelbak) | 1 | pst | 125 | € | 125,00 |
| | verwijderen asbest golfplaat t.p.v. afdakje naast tuinmuur | 1 | pst | 50 | € | 50,00 |

| | | | | | | | |
|-------|--|-------|-----|------|---|----------|-----------|
| 01.02 | HERSTEL/VERN. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN | 1 | PST | | | € | 5.784,00 |
| | keramische raamdorpelsteen vervangen door gemetselde raamdorpel | 8,4 | m1 | 55 | € | 462,00 | |
| | staldeer afm. 800x2300mm, vernieuwen incl. h&s werk en schilderwerk | 4 | st | 650 | € | 2.600,00 | |
| | dubbele staldeer afm. 2000x2300mm, vernieuwen incl. h&s werk en schilderwerk | 1 | st | 1350 | € | 1.350,00 | |
| | raamkozijnen herstellen | 7 | st | 125 | € | 875,00 | |
| | raamkozijnen schilderen | 14,2 | m2 | 35 | € | 497,00 | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 01.03 | OORSPRONKELIJKE KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN | 1 | PST | | | € | 11.500,00 |
| | conform tekening (bestaande situatie) terugbrengen | | | | | | |
| | oorspronkelijke raamkozijn afm. 1100x1300mm terugbrengen (incl. sl. en aanheelwerk) | 1 | st | 880 | € | 880,00 | |
| | t.p.v. rechter zijgevel incl. h&s werk, glas- en schilderwerk | | | | | | |
| | oorspronkelijke raamkozijn afm. 400x700mm terugbrengen (incl. sl. werk en aanheelwerk) | 1 | st | 525 | € | 525,00 | |
| | t.p.v. rechter zijgevel incl. h&s werk, glas- en schilderwerk | | | | | | |
| | oorspronkelijke raamkozijn afm. 1500x1800mm terugbrengen (incl. sl. werk en aanheelwerk) | 1 | st | 700 | € | 700,00 | |
| | t.p.v. linker zijgevel incl. h&s werk, glas- en schilderwerk | | | | | | |
| | luiken/vensters terugbrengen afm. circa 700x1200mm incl. h&s werk en schilderwerk | 9 | st | 425 | € | 3.825,00 | |
| | verwijderen zonweringen | 3 | st | 40 | € | 120,00 | |
| | voordeur vernieuwen incl. h&s werk en schilderwerk | 1 | st | 1100 | € | 1.100,00 | |
| | dubbel deurkozijn afm. 2200x2300mm, incl. deuren terugbrengen (incl. sloopwerk) | 1 | st | 2250 | € | 2.250,00 | |
| | t.p.v. linker zijgevel incl. h&s werk, glas- en schilderwerk | | | | | | |
| | hooiluik/dakkapel compleet terugbrengen (incl. sloopwerk) t.p.v. linker zijgevel | 1 | pst | 2100 | € | 2.100,00 | |
| | incl. h&s werk, glas- en schilderwerk | | | | | | |
| 01.04 | HERSTEL DAK | 1 | PST | | | € | 8.785,50 |
| | schoonmaken dakpannen met hoge druk en reinigingsmiddel | 374,9 | m2 | 8 | € | 2.999,20 | |
| | kapotte dakpannen (Muldenpan) vernieuwen (5%) | 18,8 | m2 | 31 | € | 582,80 | |
| | 4 pans dakramen vernieuwen | 5 | st | 225 | € | 1.125,00 | |
| | behandelen kapconstructie op boktor | 1 | pst | 800 | € | 800,00 | |
| | rechttrekken dak (licht golvend) | 1 | pst | 400 | € | 400,00 | |
| | herstel bestaande schoorstenen | 2 | st | 200 | € | 400,00 | |
| | schilderwerk en herstel knelp plank | 31,5 | m1 | 7 | € | 220,50 | |
| | zinken goot incl. beugels vernieuwen | 18,3 | m1 | 40 | € | 732,00 | |
| | zinken gootbekleding vernieuwen | 15 | m1 | 35 | € | 525,00 | |
| | vernieuwen zinkendakbedekking dakkapel afm. 1900x1300mm | 1 | pst | 375 | € | 375,00 | |
| | zinken hemelwater afvoeren (i.p.v. kunststof) | 10,4 | m1 | 25 | € | 260,00 | |

| | | | | | | | |
|--|-----------------------------------|-----|----|----|---|-----------|-------------|
| | schilderwerk getimmerde goten | 9 | m2 | 30 | € | 270,00 | |
| | schilderwerk timmerwerk dakkapel | 3,2 | m2 | 30 | € | 96,00 | |
| | | | | | | | |
| | totaal directe kosten | | | | | | € 38.307,70 |
| | ONVOORZIEN | 5 | % | | € | 1.915,39 | |
| | Subtotaal | | | | | | € 40.223,09 |
| | ABK | 8 | % | | € | 3.217,85 | |
| | Subtotaal | | | | | | € 43.440,93 |
| | ALGEMENE KOSTEN | 7 | % | | € | 3.040,87 | |
| | Subtotaal | | | | | | € 46.481,80 |
| | WINST EN RISICO | 3 | % | | € | 1.394,45 | |
| | Totaal excl. BTW, prijspeil heden | | | | | | € 47.876,25 |
| | BTW | 21 | % | | € | 10.054,01 | |
| | Totaal incl. BTW | | | | | | € 57.930,26 |

| Bijlage: investering 'groene' ruimtelijke kwaliteit project Holstweg 48 te Wijhe | | | | | |
|--|---|---------|--------|------------|------------|
| | | | | | |
| | Ontwerptekening april 2010, tekeningnummer 201023: erf- en landschapsplan, beleidskader Rood voor Rood regeling mgb | | | | |
| | 9-apr-10 | | | | |
| nr | Omschrijving | eenheid | aantal | pr/eenheid | totaal |
| 1. | Snoei en slopen van landschapsontsierende beplanting | | | | |
| 1.1 | Slopen van Kerstspar, alsmede het verwijderen van de stobbe | st | 1 | € 250,00 | € 250,00 |
| | | | | | € 250,00 |
| 2. | Aanplant van hoogstam fruitbomen | | | | |
| 2.1 | Leveren en planten en hoogstamfruitbomen, maat 12-14 | st | 9 | € 58,00 | € 522,00 |
| 2.2 | Leveren en aanbrengen van bemesting, 80 potgrond per boom | zak | 18 | € 5,00 | € 90,00 |
| 2.3 | Leveren aan aanbrengen van boombescherming (boomkorven lengte 180 cm) (getrokken staal) (twee boompalen per boom) | st | 9 | € 95,00 | € 855,00 |
| | | | | | € 1.467,00 |
| 3. | Aanplant van solitaire (erf) bomen | | | | |
| 3.1 | Leveren en planten van erfbomen, soorten volgens ontwerptekening, maat 12-14 | st | 11 | € 95,00 | € 1.045,00 |
| 3.2 | Leveren en aanbrengen bemesting, 80 l potgrond per boom | zak | 11 | € 5,00 | € 55,00 |
| 3.3 | Leveren en aanbrengen boompaal en boomband | st | 11 | € 15,00 | € 165,00 |
| | | | | | € 1.265,00 |
| 4. | Aanleg van haagbeplanting | | | | |
| 4.1 | Leveren en planten van Beukenhaag Fagus sylvatica 80-120, 3 st per m1, inclusief plantstrook voorbereiding | m1 | 75 | € 7,50 | € 562,50 |
| 4.2 | Leveren en planten van Meidoornhaag Crataegus laevigata maat 80-120, 4 st per m1, inclusief plantstrook voorbereiding | m1 | 197 | € 6,50 | € 1.280,50 |
| | | | | | € 1.843,00 |
| 5. | Aanleg van erfbosje met inheemse struiken | | | | |
| 5.1 | Machinaal plantklaar maken plantvakken en plantstroken | m2 | 265 | € 1,00 | € 265,00 |
| 5.2 | Leveren en aanbrengen van bosplantsoen 80-120 cm, plantafstand 125 x 125 cm, 170 st, | st | 170 | € 2,25 | € 382,50 |
| | | | | | |
| 6. | Aanbrengen van beschermende maatregelen | | | | |
| 5.1 | Leveren en plaatsen van een twee draadsafrastering met gekliefde eiken houten palen, afstand palen hoh 3 m1 | m1 | 360 | € 5,25 | € 1.890,00 |
| | | | | | € 1.890,00 |

| | | | | | |
|--|--|----|---|--|------------|
| | | | | | |
| | Totaal | | | | € 6.715,00 |
| | Directie en toezichtkosten, alsmede het maken van bestek 13% | st | 1 | | € 1.625,78 |
| | Totaal posten 1 t/m 6, exclusief BTW en inclusief directiekosten | | | | € 8.340,78 |
| | BTW 6% van € 2.200,- (plantmateriaal) | | | | € 132,00 |
| | BTW 19% van € 6.140,70 (overig) | | | | € 1.166,74 |
| | Totaal inclusief BTW | | | | € 9.639,52 |
| | | | | | |
| | Groenadviesbureau H.A. ten Have | | | | |
| | Spanjaardsdijk 53 | | | | |
| | 7433 PW Schalkhaar | | | | |
| | | | | | |

| Bijlage: investering ruimtelijke kwaliteit project Okkenbroekerveldweg 1 Okkenbroek | | | | | |
|---|--|---------|--------|------------|------------|
| | | | | | |
| | Ontwerptekening 14 september 2010, nummer 201071, erf- en landschapsplan, beleidskader Rood voor Rood regeling mgb | | | | |
| nr | Omschrijving | eenheid | aantal | pr/eenheid | totaal |
| 1 | Aanplant van solitaire (erf) bomen | | | | |
| 1.1 | Leveren en planten van erf en landschapsbomen, soorten volgens ontwerptekening, maat 12-14, incl. boompal en -band | st | 6 | € 110,00 | € 660,00 |
| 1.2 | Leveren en aanbrengen bemesting, 80 l potgrond per boom | zak | 6 | € 5,00 | € 30,00 |
| 1.3 | Leveren en planten van hoogstam fruitbomen | st | 8 | € 78,00 | € 624,00 |
| 1.4 | Leveren en aanbrengen bemesting, 80 l potgrond per boom | zak | 8 | € 5,00 | € 40,00 |
| | | | | | € 1.314,00 |
| 2. | Aanleg van haagbeukenhaag | | | | |
| 2.1 | Leveren en planten van haagbeuk <i>Carpinus betulus</i> , 4 st/m1, maat 100-120 | m1 | 40 | € 7,50 | € 300,00 |
| | | | | | € 300,00 |
| 3. | Aanbrengen van beschermende maatregelen | | | | |
| 3.1 | Leveren en plaatsen van een twee draads afrastering met gekliefde eiken houten palen, afstand palen hoh 3 m1 | m1 | 938 | € 3,80 | € 3.564,40 |
| 3.2 | Leveren en plaatsen eikenhouten landhek met hoekposten en hang- en sluitwerk (zie www.wigink.nl) | st | 1 | € 750,00 | € 750,00 |
| | | | | | € 4.314,40 |
| | | | | | |
| | Totaal | | | | € 5.928,40 |
| | Directie en toezichtkosten, alsmede het maken van bestek 13% | | | | € 770,69 |
| | Totaal posten exclusief BTW en inclusief directiekosten | | | | € 6.699,09 |
| | BTW 6% van € 9.20,-- (plantmateriaal) | | | | € 55,20 |
| | BTW 19% van € 6.079,-- (overig) | | | | € 1.155,01 |
| | Totaal inclusief BTW | | | | € 7.909,30 |