

Steunenbergerweg 6, Olst

Ontwikkelingsplan




Eelerwoude
kleurt het landelijk gebied

In samenwerking met:

I K B architecten bv

Steunenbergerweg 6, Olst

Ontwikkelingsplan

Opdrachtgever:

Naam: Dienst Landelijk gebied
Contactpersoon: R. Bongers
Adres: Rosendaalsestraat 64
Postcode: 6800 ED
Plaats: Arnhem

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Postbus 53
7470 AB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 6357
Datum: Februari 2019
Projectleider: M. Elshof
Landschapsarchitect: S. Schorn
Ruimtelijk ontwerper: Marloes Bijlsma (DLG)
Architect: Richard Baan (I_KB architecten)





INHOUD

1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doelstelling	7
1.3 Leeswijzer ontwikkelingsplan	7
2 BELEID- & LANDSCHAPSANALYSE	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Ondergrond	17
2.3 Historie en landgebruik	18
2.4 Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Overijssel	19
2.5 Nota Ruimtelijke Kwaliteit, gemeente Olst-Wijhe	23
2.6 Landschapsonwikkelingsplan	25
2.7 Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe	27
2.8 Archeologische verwachtingenkaart	27
2.9 Landschapsstudie bebouwing	29
3 VISIE OP HOOFDLIJNEN	31
3.1 Uitgangspunten	31
3.2 Hoofdthema's	31
3.3 Functies in samenhang met bebouwingsvolume	33
3.4 Het erf in relatie tot het omliggende landschap	33
3.5 Het vastleggen van beeldkwaliteitseisen	35
4 INRICHTINGS- EN BEELDKWALITEITSPLAN	37
4.1 Inrichtingsvoorwaarden voor het erf	39
4.2 Toelichting op erfmaatregelen	39
4.3 Uitgangspunten voor de bebouwing	45
5 KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING (KGO)	47
5.1 Toetsing initiatief aan de KGO	47
5.2 Bepalen kwaliteitsinvestering	48
5.3 Conclusies	48



Afbeelding 1. Een rijke historie op de boerderij Den Steunenbergh (bron: Ondernemen in Overwetering)



6 BESTEMMINGSPLAN	49
6.1 Herziening bestemmingsplan.....	49
 BIJLAGE: BELEID- & LANDSCHAPSANALYSE	51
B1.1 Nadere toelichting op de bodemkaart.....	51
B1.2 Historie en landgebruik.....	53
B1.3 Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Overijssel.....	56
B1.4 Lagen benadering landschap.....	58
B1.5 Nota Ruimtelijke Kwaliteit, gemeente Olst-Wijhe.....	61
B1.6 Varianten erfinrichting.....	63



Afbeelding 2. Projectgebied met projectgrens (paars), bouwblok (oranje), te behouden boerderij (groen) en te slopen schuren, mestbassin en kuilvoerplaten (rood)



1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Steunenbergerweg te Olst zijn verschillende ruimtelijke ontwikkelingen gaande. Het zeugenbedrijf aan de Steunenbergerweg 7 (zie afbeelding 3) is verplaatst naar de Prinshoevenweg 2. Dit intensieve bedrijf zorgde voor een overbelaste situatie met betrekking tot geurhinder in een 'verwevingsgebied'. Aan de Prinshoevenweg is dit bedrijf gevestigd in een daarvoor aangewezen 'landbouwontwikkelingsgebied'. Er is 1166 m² aan landschapontsierende schuren (voor de intensieve bedrijfstak) gesloopt aan de Steunenberg 7. In 2008 is met de gemeente afgesproken dat twee compensatiekavels gerealiseerd mogen worden, op basis van de Rood voor Rood-regeling, ter compensatie van de sloop en de verplaatsing van dit intensieve bedrijf. Er is nog geen geschikte locatie gevonden voor deze twee kavels. Daarnaast zijn de agrarische activiteiten op het tegenovergelegen erf aan de Steunenbergerweg 6 (zie afbeelding 2) inmiddels gestaakt. Ook hier kunnen de landschapontsierende schuren van in totaal circa 1700 m³ en 8500 m³ worden gesloopt. Uiteraard geldt dit niet voor de karakteristieke IJsselhoeve. De kuilvoerplaten (220 m² + 720 m²) en het mestbassin (550 m²) worden ook verwijderd.

1.2 Doelstelling

Doelstelling is om het voormalige agrarische erf aan de Steunenbergerweg 6 en de omliggende circa 2,5 hectare grond te ontwikkelen naar een woonerf. De verplaatsing van het intensieve bedrijf Steunenbergerweg 7 en het slopen van de agrarische bebouwing aan de Steunenbergerweg 6 betreft een aanzienlijke investering in ruimtelijke kwaliteit. Om dit te compenseren is naar passende 'rode' ontwikkelingsruimte op het erf Steunenbergerweg 6 gezocht. In eerste instantie is een concept-plan opgesteld waarbij ook een nieuwbouwlocatie nabij de bosrand ten oosten van het huidige erf (met ontsluiting op de Oude Deventerweg) is betrokken. Tijdens een consultatieronde in de buurt was voor dit concept, vanwege nieuwbouw bij de bosrand, onvoldoende draagvlak.

1.3 Leeswijzer ontwikkelingsplan

Het eerder opgestelde plan heeft, samen met een consultatieronde bij buurtbewoners en een uitgebreide beleid- en landschapsanalyse (hoofdstuk 2) tot een visie voor het projectgebied geleid die in hoofdstuk 3 is uitgewerkt. Het plan is vervolgens uitgewerkt in een inrichtings- en beeldkwaliteitsplan (hoofdstuk 4). Hoofdstuk 5 en 6 bevatten tot slot de 'kgo-onderbouwing' en enkele uitgangspunten voor het bestemmingsplan.



Afbeelding 3. Topografische kaart met aanduiding projectlocatie



2

BELEID- & LANDSCHAPSANALYSE

In dit hoofdstuk is de huidige situatie kort beschreven evenals de belangrijkste uitgangspunten van het plan. Vervolgens komen de belangrijkste punten uit de uitgevoerde beleid- en landschapsanalyse aan bod. Dit gaat om de punten die van invloed zijn geweest op het uiteindelijke inrichtings- en beeldkwaliteitsplan. Een uitgebreidere beleid- en landschapsanalyse is opgenomen in de bijlagen.

2.1 Huidige situatie en uitgangspunten plan

De projectlocatie ligt aan de Steunenbergerweg ten oosten van Olst, zie de topografische kaart op afbeelding 3. Anderhalve kilometer ten zuiden van de projectlocatie stroomt de Grote Vloedgraven, die vervolgens uitkomt in de Soestwetering. Momenteel heeft het erf aan de Steunenbergerweg 6 (zie afbeelding 3) een agrarische bestemming. Er bevinden zich een karakteristieke boerderij op een karakteristiek voorerf, en een aantal grote agrarische schuren van in totaal circa 1700 m² op het achtererf. Het projectgebied bestaat verder geheel uit cultuurgrond, zie de luchtfoto, afbeelding 2. Op afbeeldingen 4 tot en met 15 zijn enkele foto's van het erf en de directe omgeving weergegeven.

Uitgangspunten plan

Zoals in de inleiding aangegeven heeft DLG reeds eerder een concept-plan (principeverzoek) opgesteld. Dit concept-plan bevat een aantal uitgangspunten, waarvan de belangrijkste hieronder zijn weergegeven:

- Verplaatsing intensieve bedrijf Steunenbergerweg (zie afbeelding 3) en sloop schuren (1166 m²);
- Sloop voormalige agrarische schuren Steunenbergerweg 6 (circa 1700 m²);
- Sloop schuren Middelerstraat 5;
- Realisatie vijf nieuwe woningen.

In het nu voorliggende rapport is dit concept-plan nader uitgewerkt. Ten opzichte van de uitgangspunten van het concept-plan is de locatie Middelerstraat 5 niet meer bij dit plan betrokken. Ook is het maximale aantal nieuwe woningen afgenomen naar vier.

IMPRESSIE HUIDIGE SITUATIE



Afbeelding 4. Het hoofdhuys van De Steunenbergh (T-huis)



Afbeelding 5. Zicht op het erf vanuit het westen



Afbeelding 6. Zicht op het erf vanuit het zuiden



Afbeelding 7. Het erf vanuit het oosten bekeken. Het oude deel is goed ingepast, het nieuwe deel ligt naakt in het landschap



Afbeelding 8. Overzicht oude gedeelte van het ef



Afbeelding 9. Overzicht ef



Afbeelding 10. Overzicht nieuwe gedeelte van het erf



Afbeelding 11. Zicht vanaf het erf richting het oosten



Afbeelding 12. Zicht vanaf het erf richting het oosten



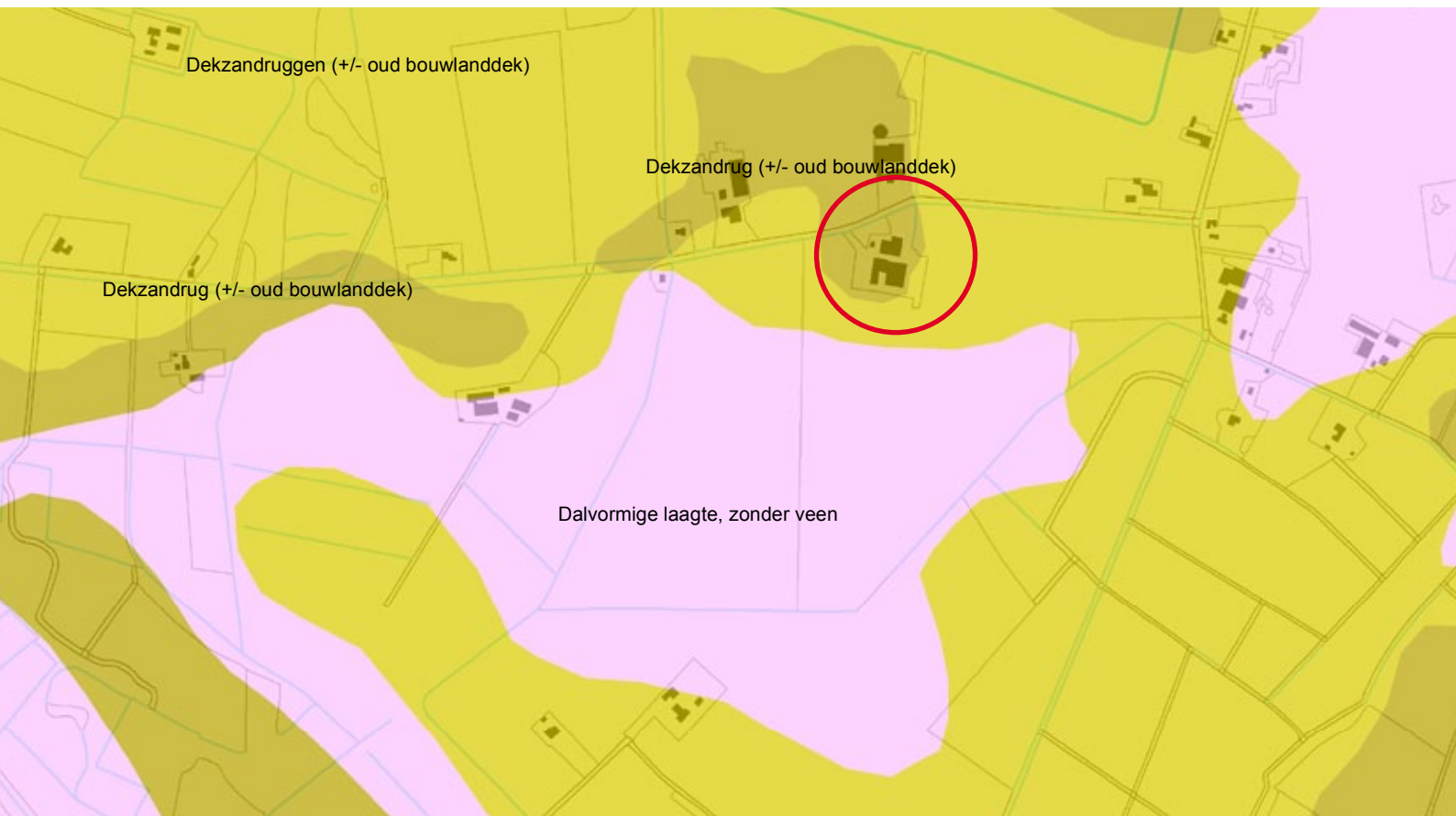
Afbeelding 13. Zicht vanaf het erf richting het zuiden



Afbeelding 14. Zicht richting het westen



Afbeelding 15. Zicht richting het noorden, op de naastgelegen hoeve achter de bomenrij langs de Steunenbergerweg



Afbeelding 16. Geomorfologische kaart



Afbeelding 17. Hoogtekaart

2.2 Ondergrond

2.2.1 Geomorfologische kaart en hoogtekaart

Zuidelijk van de Steunenbergerweg ligt een dalvormige laagte die uitmondt in de venige zone waar nu de Soestwetering loopt. De weg en het erf liggen hoger, op een dekzandvlakte met enkele dekzandruggen, afbeelding 16. Richting het oosten loopt het maaiveld geleidelijk op, zie afbeelding 17. Dit is in het gebied te zien aan het hoogteverschil tussen de percelen ten oosten en westen van het erf.

2.2.2 Bodemkaart en keuze plantsoorten

Het beeld van de bodemkaart, afbeelding 18 sluit logischerwijs aan op dat van de geomorfologische kaart en de hoogtekaart. Op de hoger gelegen gronden is een podzol ontwikkeld. In de lagere gronden is een beekerdgrond ontstaan. Op basis van de bodem en waterhuishouding is het bijpassende plantsortiment bepaald.

Voor de hoger gelegen delen gelden de volgende plantsoorten:

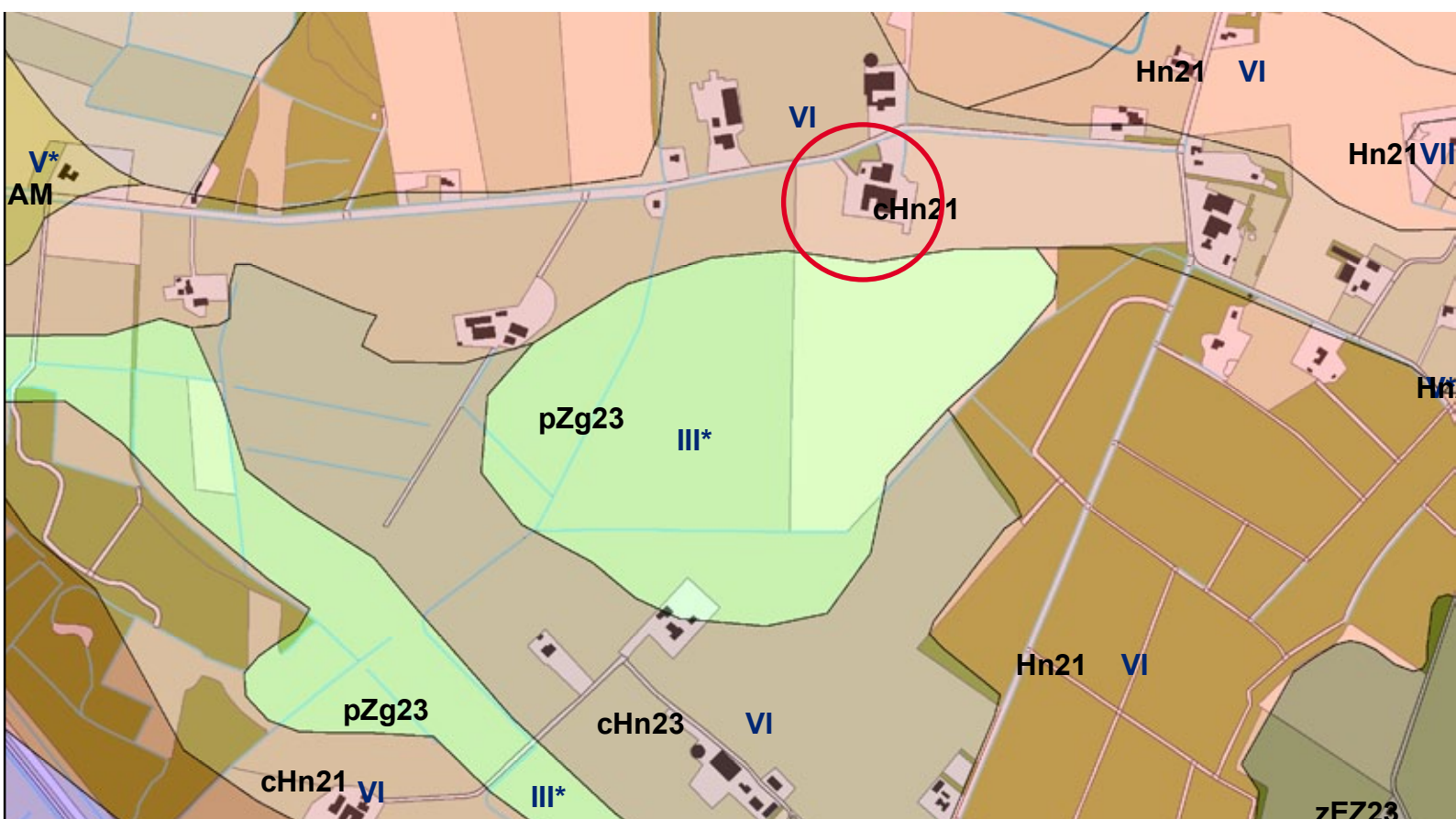
Bomen: Zomereik, ruwe berk, zache berk, luisterbes, grove den en zwarte els.

Struiken: Vuilboom, krent, geoorde wilg en grauwe wilg.

Voor de lager gelegen delen (zuidkant) gelden de volgende plantsoorten:

Bomen: Es, zwarte els, zomereik, zoete kers, esdoorn, zachte berk, vogelkers en lijsterbes

Struiken: Hazelaar, éénstijlige meidoorn, kornoelje, liguster, Gelderse roos, kardinaalsmuts, grauwe wilg, wegedoorn, braam en hondsroos.



Afbeelding 18. Bodemkaart projectgebied en omgeving

2.3 Historie en landgebruik

Op afbeelding 19 en in de bijlage zijn enkele historische kaarten opgenomen. In deze paragraaf volgende de belangrijkste uitgangspunten. Wat opvalt is dat de kaarten een woning laten zien met landschapselementen die het geheel een statig karakter geven. Er was vroeger een laan die aan de oostkant begon bij een vijverpartij. Het einde werd gevormd door de boerderij. Ten noorden van de boerderij was een vijverpartij aanwezig in het bos. Aan het begin en einde van de laan stonden gebouwtjes. In de omgeving kwam dennenbos en heide voor. De heidevelden zijn eind 19e eeuw omgevormd naar bos. Begin 20e eeuw is de ontginning gevorderd en is veel van het hakhout verdwenen. Het landschap werd vervolgens gedomineerd door kavelsloten zonder beplanting. Het landschap werd opener en de oude kavelstructuur kwam slechts terug in de plantrichting. Verder valt op dat er geleidelijk aan, verspreid in het gebied, bebouwing bij is gekomen. Op het erf aan de Steunenbergerweg 6 staat nog historische bebouwing (zoals de woonboerderij). De historische bebouwing is gesitueerd op het voorerf. Het achtererf bevat modernere, grote agrarische schuren.



Afbeelding 19. Historische kaart 1848

2.4 Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Overijssel

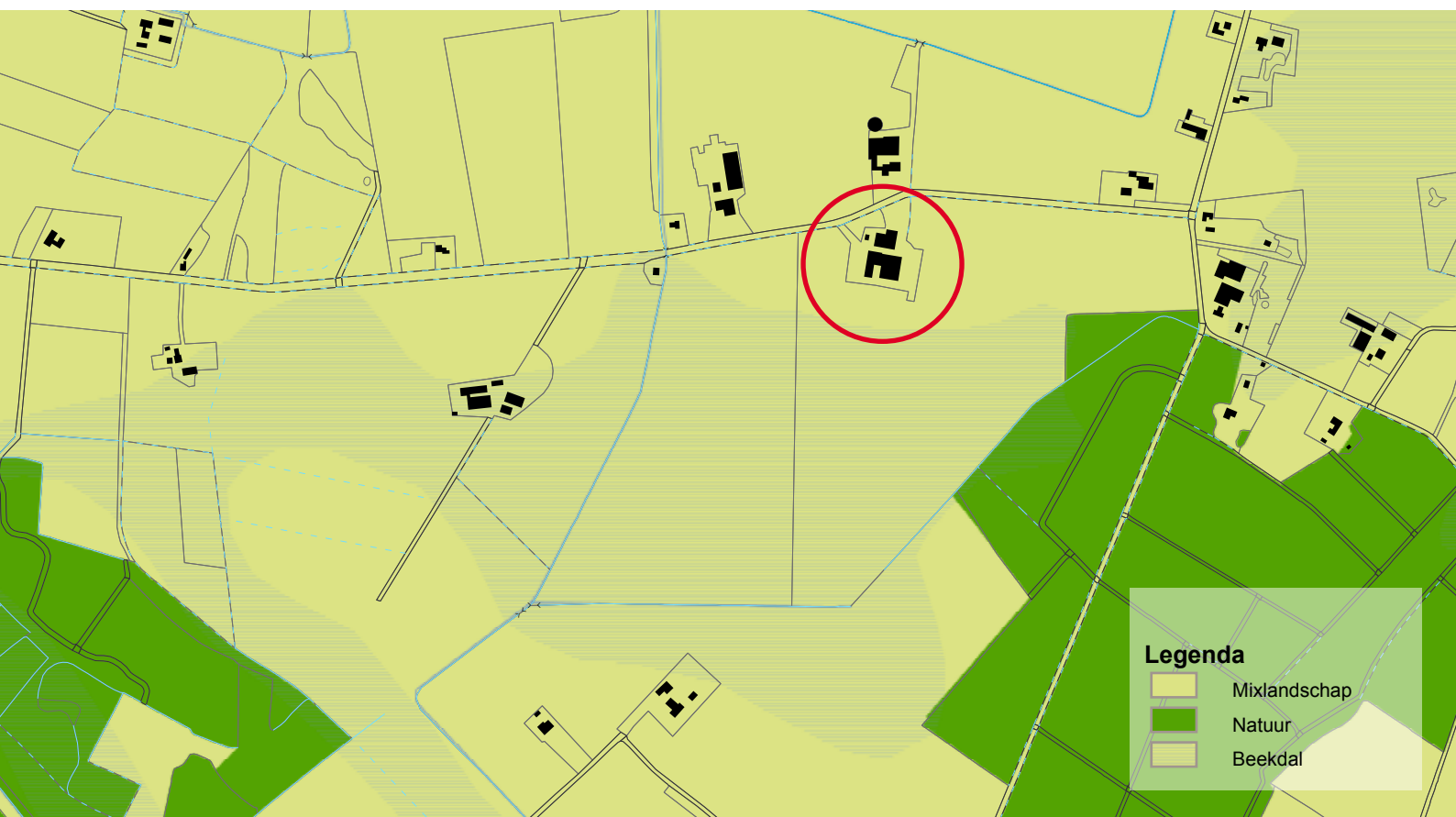
Het belangrijkste provinciale ruimtelijke plan voor dit project betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009. De volledige analyse is opgenomen in bijlage 1. Hieronder volgen de uitgangspunten die van belang zijn bij de inrichting van de opgave, met een korte toelichting.

2.4.1 Ontwikkelingsperspectief mixlandschap

Volgens de ontwikkelingsperspectieven van de Omgevingsvisie, afbeelding 20, ligt de locatie in het buitengebied met het accent "veelzijdige gebruiksruimte, mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede buren". In dit perspectief is sprake van verweving van functies. Uitgangspunten hierbij zijn:

- Verbeteren landschappelijke kwaliteit;
- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorie.

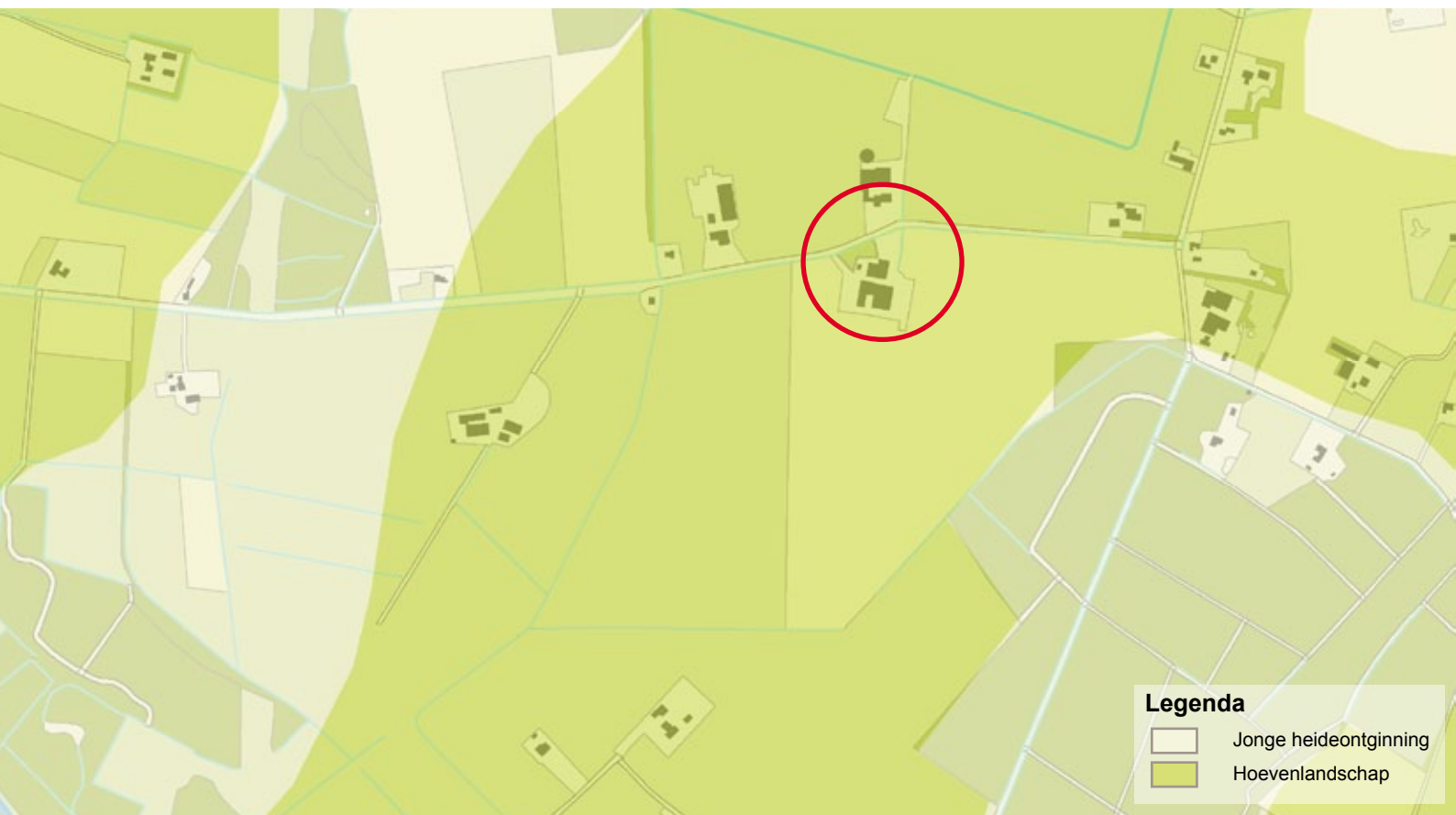
Daarnaast mag de voorgenomen ontwikkeling de bestaande functies in het omliggende gebied niet beperken. De voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen deze genoemde punten. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden vervolgens specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Deze lagen beschrijven we in de volgende paragrafen.



Afbeelding 20. Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel



Afbelding 21. Natuurlijke laag



Afbelding 22. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

2.4.2 Natuurlijk laag

Kenmerken

Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, afbeelding 21, kan problemen voorkomen en er voor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten mede beeldpalend worden.

Dekzandgronden

Het noordelijk deel van het projectgebied ligt in dekzandgronden. Uitgangspunten hierbij zijn:

- Hoogteverschil versterken en beleefbaar maken;
- Natuurlijke beplanting gebruiken;
- Strekkingsrichting van het landschap versterken.

Beekdalen

Het projectgebied grenst aan het beekdal. Uitgangspunt hierbij is:

- Continuïteit van het systeem waar mogelijk versterken.

2.4.3 Agrarisch cultuurlandschap

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap, gaat het erom dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden. De laag van het agrarisch cultuurlandschap is de laag die in deze omgeving nog steeds aan verandering onderhevig is. Dit project kan zowel bijdragen aan landschapsstructuren, als aan het toevoegen van nieuwe elementen.

Oude Hoevenlandschap

Het gebied ligt volgens de Omgevingsvisie in het hoevenlandschap, afbeelding 22. Het gebied heeft in de loop der tijd echter meer kenmerken aangenomen van het jong heide en broekontginningenlandschap.

Jong heide en broekontginningenlandschap

De grote oppervlakte van voormalige natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met de essen en het oude hoevenlandschap. Hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. Uitgangspunt hierbij is:

- Structuur van lanen, boscomplexen, beplante erven en grote open ruimtes versterken.

2.4.4 Stedelijke laag

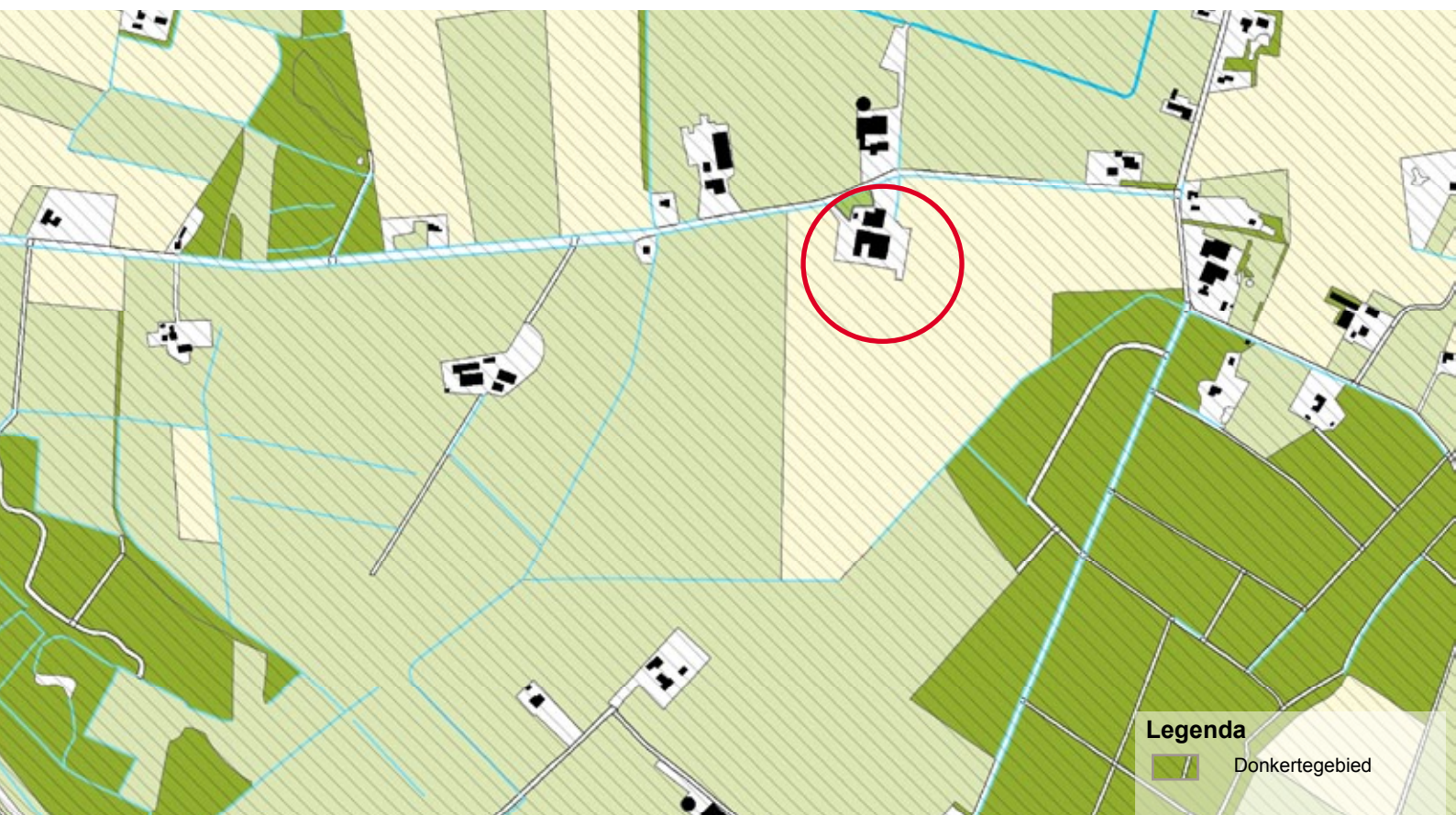
Agrarische erven hebben van oudsher een sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalft vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap. Uitgangspunt hierbij is:

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

2.4.5 Lust en Leisurelaag

Het projectgebied ligt in het donkertegebied. Uitgangspunt hierbij is:

- Waar mogelijk moeten de donkertegebieden in het landelijk gebied donker worden.



Afbeelding 23. Lust en leisurelaag en stedelijke laag

2.5 Beleid ruimtelijke kwaliteit, gemeente en provincie

In de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel is de “Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving” opgenomen. De gemeente Olst-Wijhe heeft dit overgenomen en uitgewerkt in de “Nota Ruimtelijke Kwaliteit”. Uitgangspunt hiervan is dat aan een plan dat niet binnen het geldende bestemmingsplan past planologische medewerking kan worden verleend, bij verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij het bepalen van de ruimtelijke kwaliteitswinst speelt het plan zelf, de schaal en impact op de omgeving een grote rol evenals de belangen en reikwijdte van de doelen die ermee gediend worden. Hierbij spelen onderstaande vragen:

- Is het een gebiedseigen of gebiedsvreemde functie?
- Wat is de schaal en impact op de omgeving?
- Wat zijn de effecten op bestaande waarden in de omgeving?
- Speelt alleen eigen belang of wordt ook een maatschappelijk belang gediend?

Elk ruimtelijke plan dat binnen het geldende bestemmingsplan past moet voldoen aan dit beleid. Bij het uitwerken van het voorliggende plan is rekening gehouden met dit beleid. De toets aan dit “KGO-beleid” is opgenomen in hoofdstuk 5. De conclusie is dat met de gehele ontwikkeling, inclusief de uitplaatsing van de intensieve veehouderij, daadwerkelijk kwaliteit wordt toegevoegd

2.6 Maat en schaal bebouwing

Onderstaande afbeeldingen geven een indicatie van de schaal en structuur van de erven in de omgeving. Het betreffen grote erven met veel bebouwing.

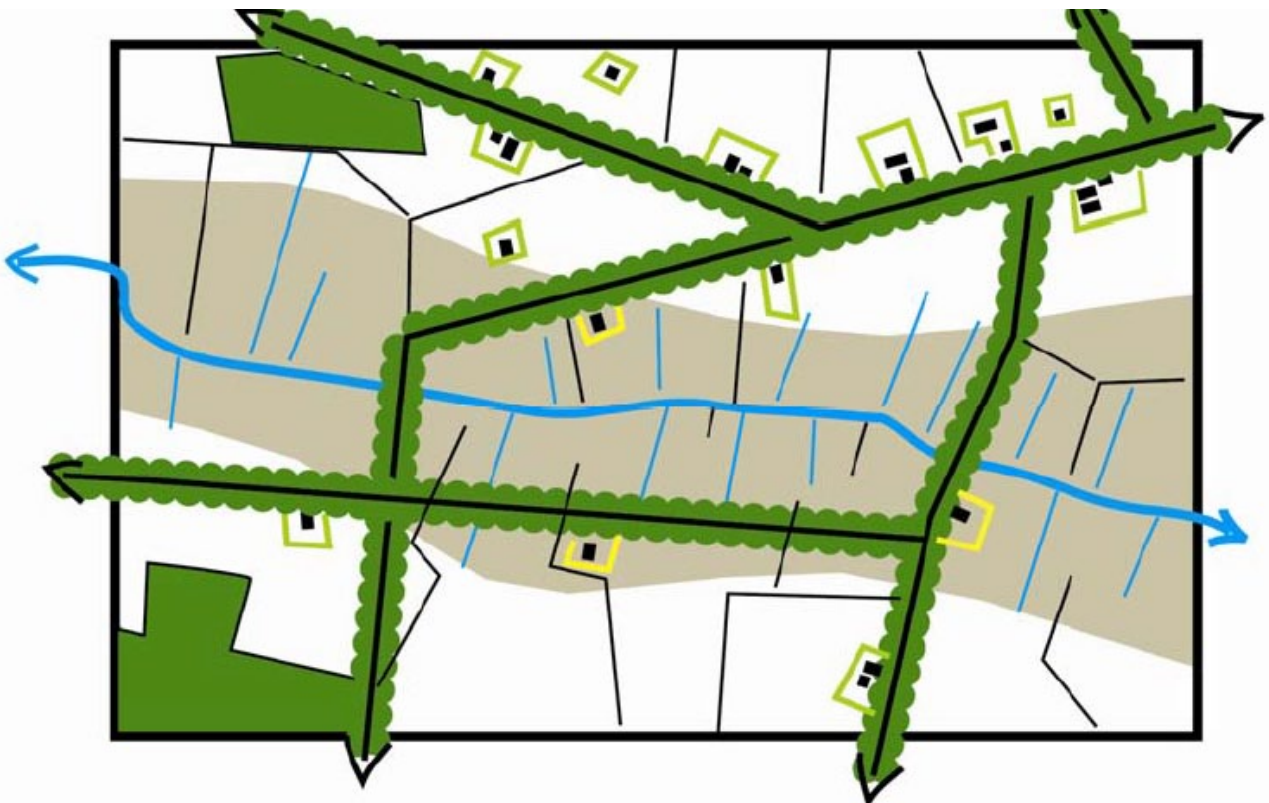


Afbeelding 24. Erven in de omgeving



Gewenst landschapsbeeld 'dekzandvlaktes'

Afbeelding 25. Landschapontwikkelingsplan visiekaart dekzandvlakte



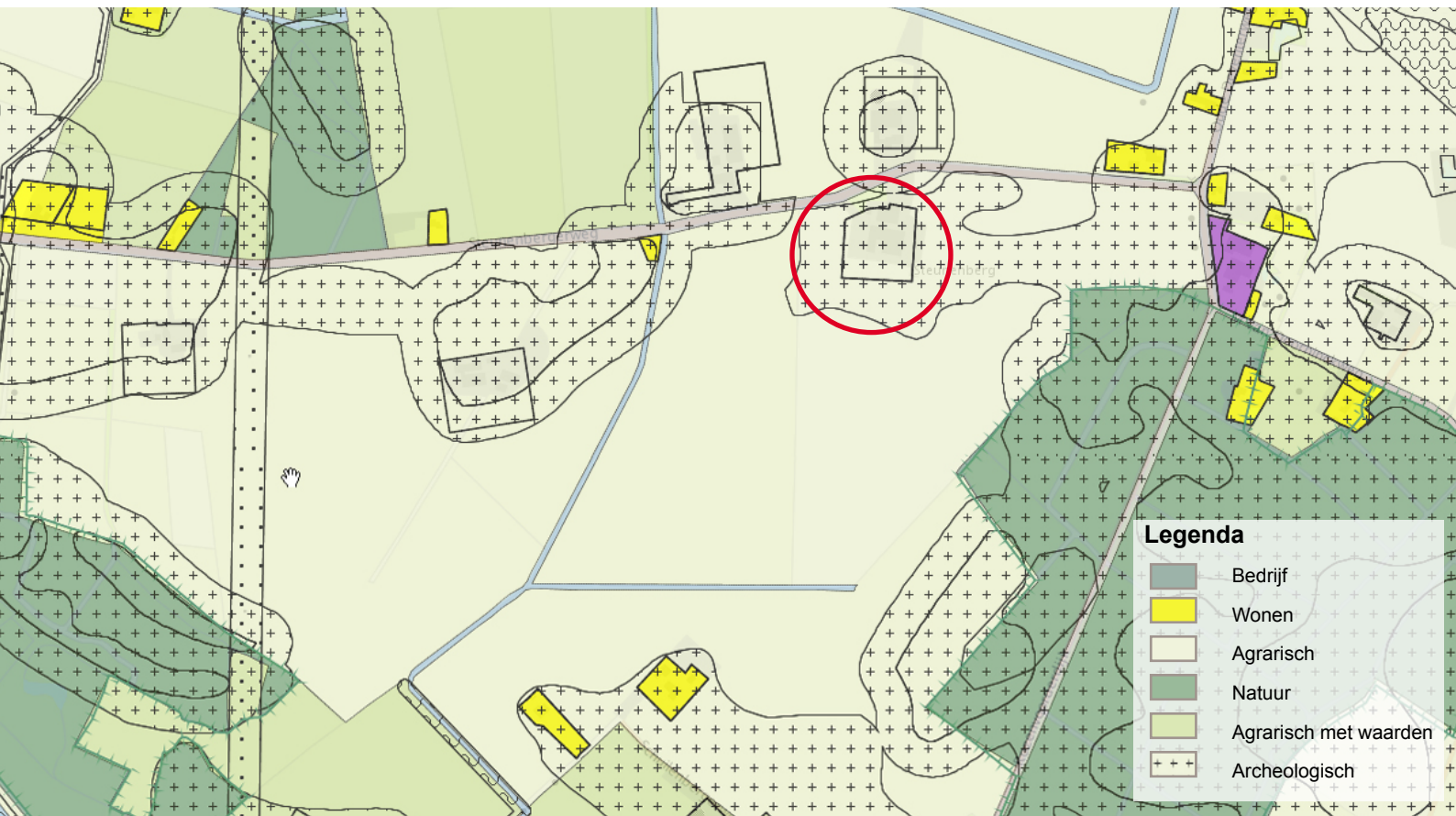
Gewenst landschapsbeeld 'dekzandlaagtes'.

Afbeelding 26. Landschapontwikkelingsplan visiekaart dekzandlaagte

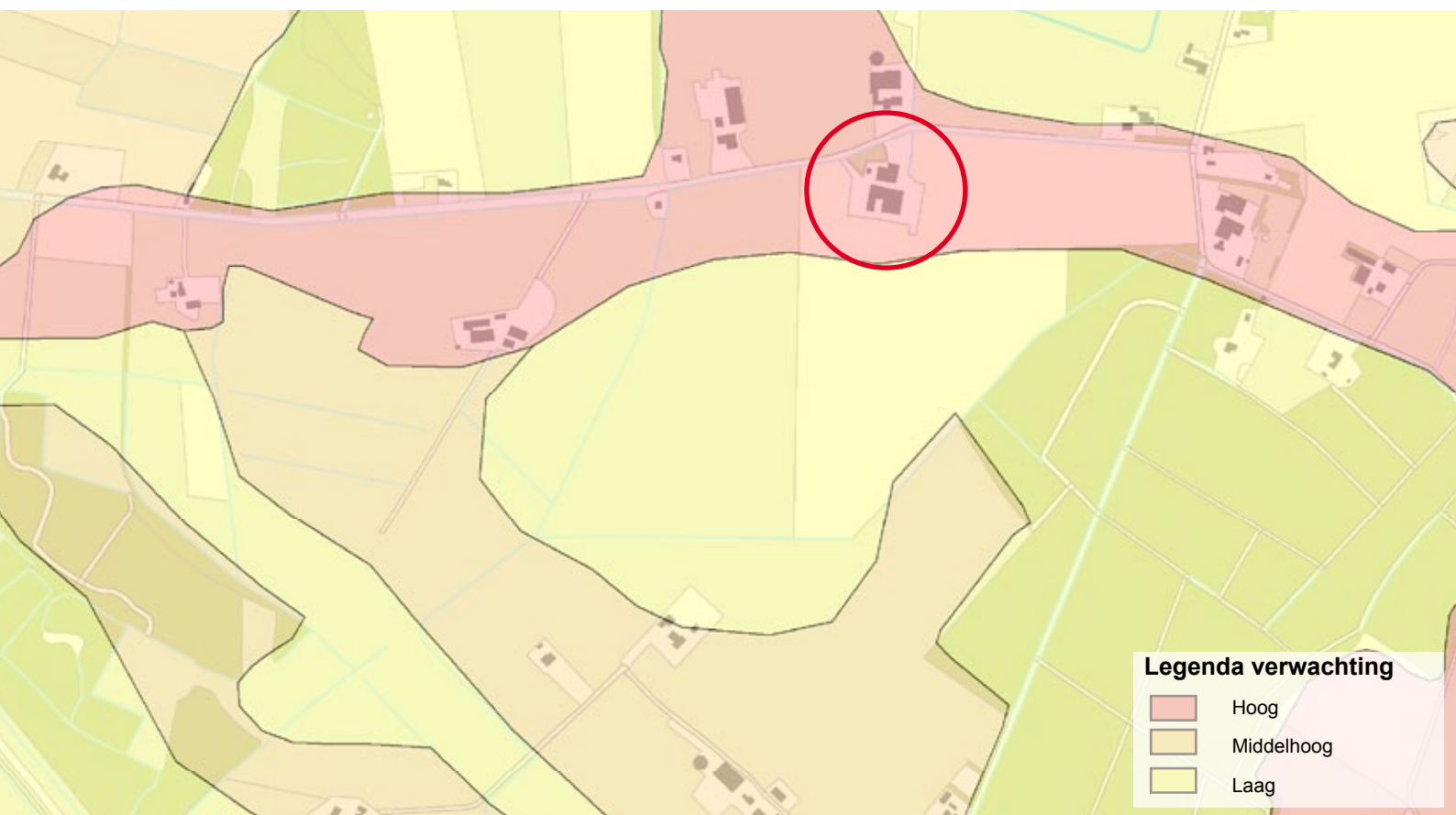
2.7 Landschapsonwikkelingsplan

Volgens het landschapsonwikkelingsplan ligt het projectgebied deels op een dekzandvlakte en deels in een dekzandlaagte. Voor een verbeelding hiervan zie afbeelding 25 en 26. Uitgangspunten van de visie op het dekzandgebied zijn:

- Open ruimtes omsloten door rechte wegen;
- Erven met rationele opzet gekoppeld aan wegen;
- Bebouwing gericht op weg;
- Weg- en erfbepantingen zijn de belangrijkste ruimtevormende elementen;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan, variatie open/gesloten;
- Erfbepantingen langs lanen zijn rationeel en kennen heldere overgang van erf naar landschap (door middel van bijvoorbeeld een haag);
- Blokvormige verkaveling;
- Rationele bosblokken en heiderelicten (bijvoorbeeld het Boetelerveld);
- Dekzandlaagtes kennen minder rationele bosblokken en heiderelicten en andere plantsoorten dan de dekzandvlaktes.



Afbeelding 27. Bestemmingsplan



Afbeelding 28. Archeologische verwachtingenkaart, rood betekent een hoge, oranje middelhoog en geel een lage verwachting

2.8 Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe', afbeelding 27. De omvorming van een agrarisch erf naar een woonerf met meerdere woningen past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Deze moet worden herzien. Op de onderstaande bestemmingsplankaart (verbeelding) zijn de agrarische bedrijven (geen intensieve veehouderijen) aangegeven met zwart omlijnde bouwvlakken. De burgerwoningen zijn met geel gearceerde vlakken aangegeven.

De IJsselhoeve is aangemerkt als karakteristiek pand in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hierdoor is het planologisch reeds mogelijk om in de IJsselhoeve (met aangebouwde schuur) twee wooneenheden te realiseren.

2.9 Archeologische verwachtingenkaart

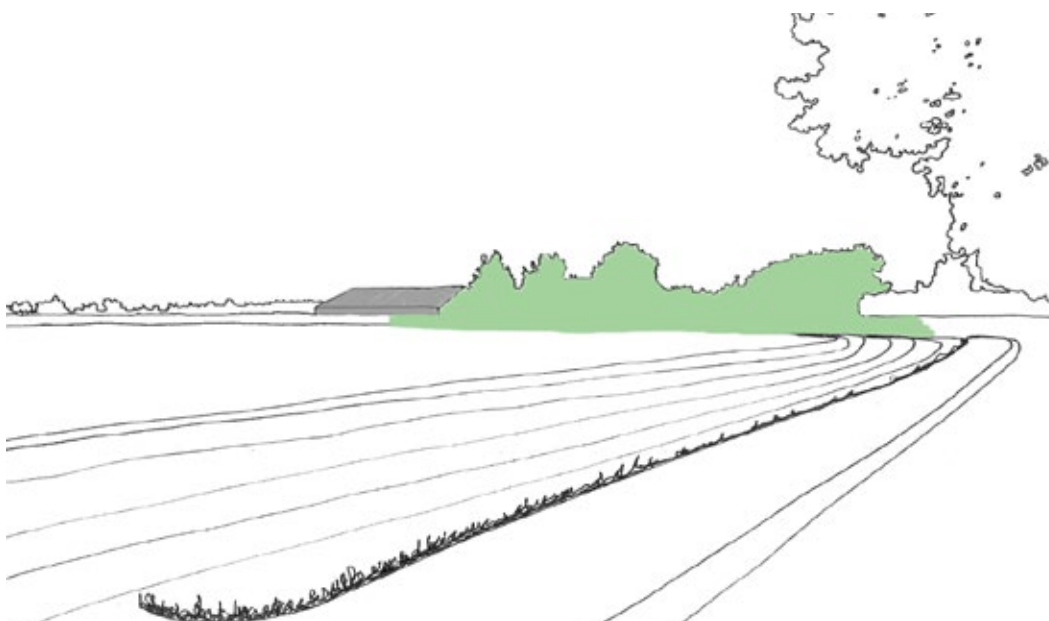
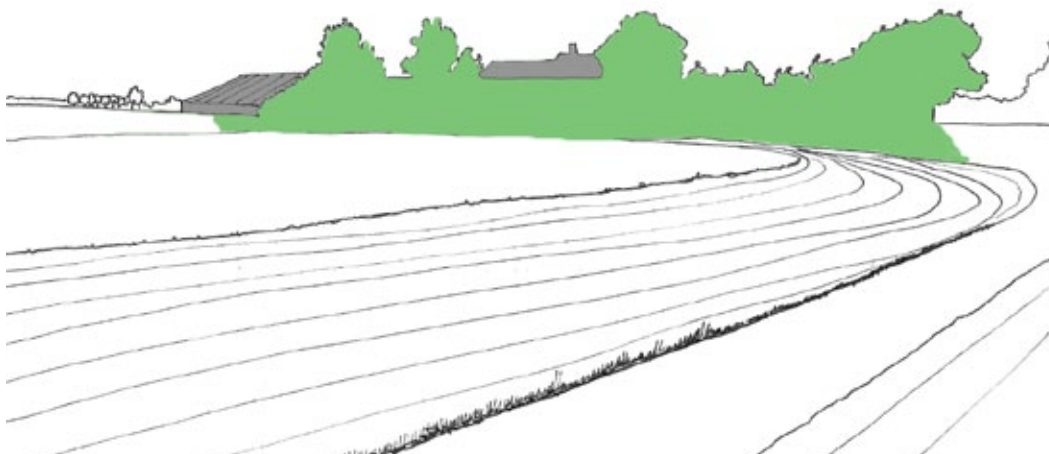
Afbeelding 28 toont de archeologische verwachtingenkaart. Hierop is te zien dat het gebied rond de Steunenbergerweg een hoge verwachting heeft. Voor het overige deel van het projectgebied geldt een lage verwachting. Aangezien de voorgestane ontwikkeling plaatsvindt op de plekken waar reeds bebouwing is gesitueerd, worden geen gevolgen verwacht voor wat betreft archeologie.



Afbeelding 29. Studie erf vanuit omgeving waarbij opvalt dat het achtererf afbouwend is qua nokhoogte

2.10 Landschapsstudie bebouwing

Op deze en de vorige pagina is een beeldende studie opgenomen naar het erf, gezien vanuit de omgeving. Het karakteristieke voorerf is ingepakt in het groen. De grote schuren op het achtererf zijn goed zichtbaar. De hoogte van deze bebouwing op het achtererf wordt richting het landschap (zuiden) lager.





Afbeelding 30. Referentiebeeld van simpele agrarische vormen en eenvoudig materiaalgebruik



Afbeelding 31. Referentiebeeld van simpele agrarische vormen en eenvoudig materiaalgebruik



3

VISIE OP HOOFDLIJNEN

3.1 Uitgangspunten

Op basis van voorgaande analyse zijn onderstaande uitgangspunten geformuleerd. Deze vormen de basis voor de drie hoofdthema's van de visie die in de volgende paragraaf wordt toegelicht.

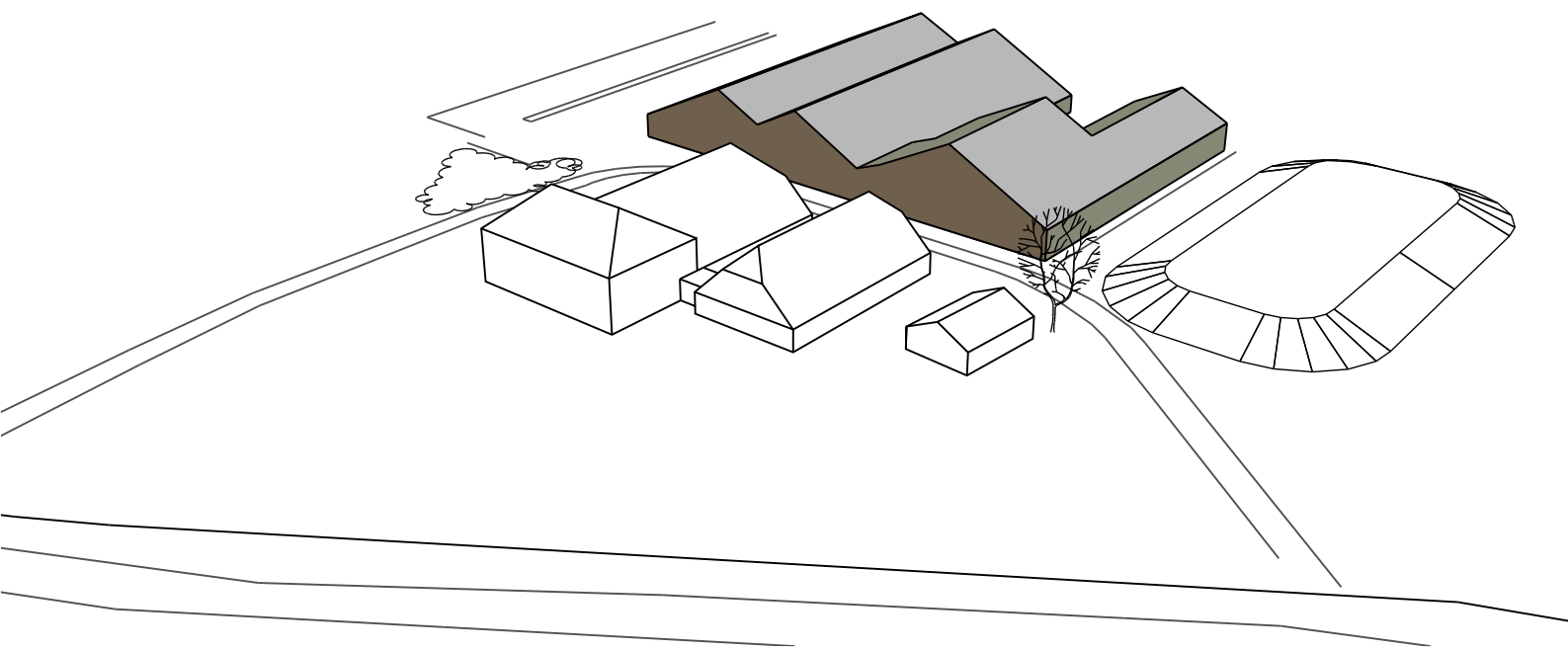
- De ontwikkeling moet niet beperkend zijn voor omliggende agrarische bedrijven;
- Maximaal 4 nieuwe woongebouwen;
- Geen woningen aan de bosrand, maar centreren op het bestaande bouwvlak;
- Ontwikkeling centreren op het bestaande agrarische erf;
- Behoud en herstel karakteristiek voorerf;
- Respecteer kenmerkende landschaps- en erfstructuur;
- Grote volumes als ruimtelijke kwaliteit, afbouwend qua hoogte richting het landschap.

3.2 Hoofdthema's

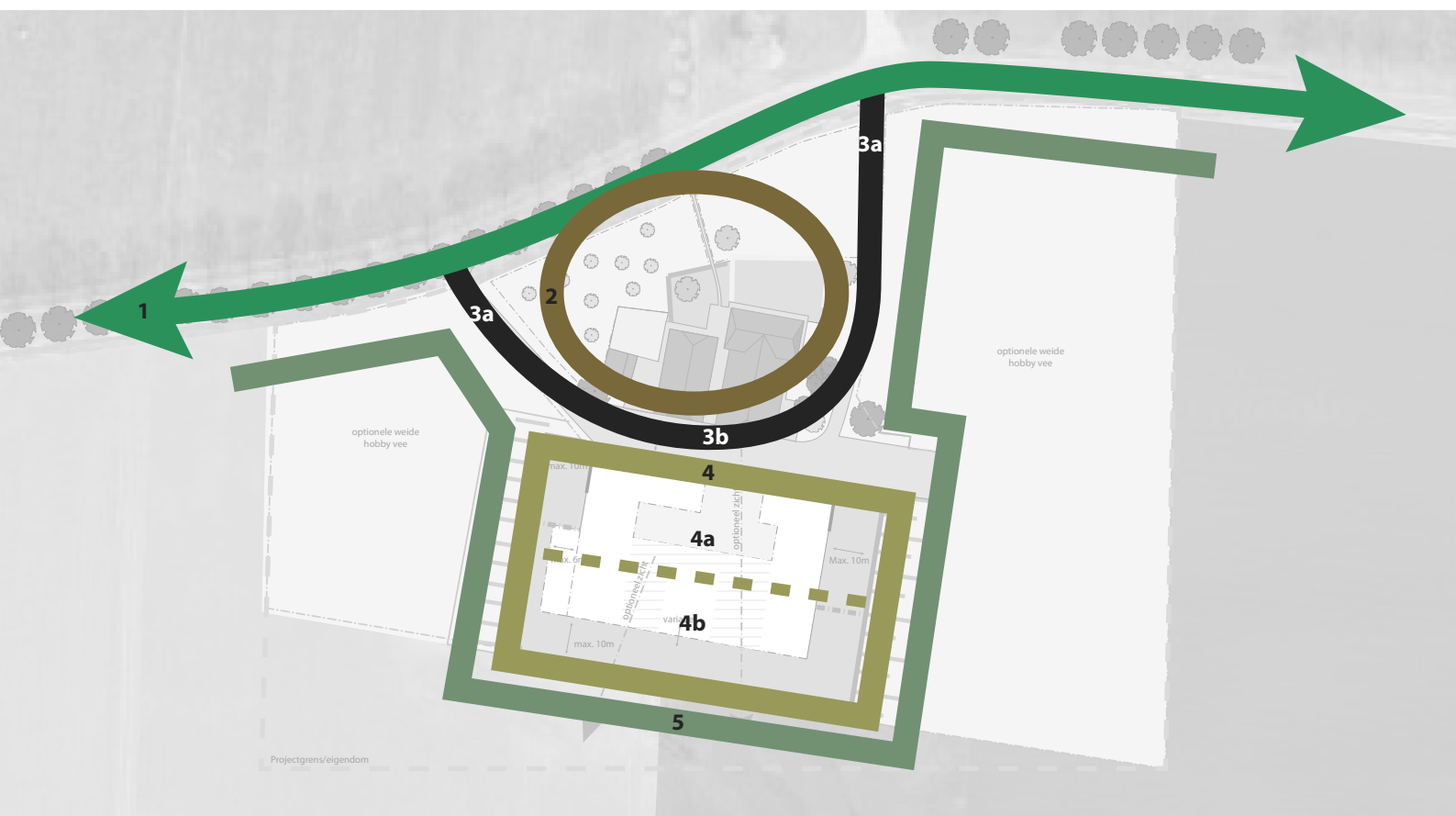
Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te behalen is het belangrijk dat de huidige (karakteristieke) erfstructuur (met IJsselhoeve) voor een groot deel behouden blijft. Deze structuur geldt als inspiratiebron voor de nieuwe bebouwing. Daarbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en de gebiedskenmerken uit de analyse. Om naast ruimtelijke kwaliteitswinst het plan financieel haalbaar en uitvoerbaar te houden, is flexibiliteit in bebouwing, inrichting en functies nodig. Dit leidt tot drie hoofdthema's:

- Functies in samenhang met bebouwingsvolume;
- Het erf in relatie met het omliggende landschap;
- Het vastleggen van beeldkwaliteitseisen met behoud van flexibiliteit.

Ten behoeve van het versterken van de hoofdstructuur en verbinding met de Steunenbergerweg, is het daarnaast landschappelijk wenselijk om de laanbeplanting ter hoogte van de Steunenbergerweg 6 aan te vullen. Hier is echter geen draagvlak voor gebleken bij buurtbewoners. Er wordt gevreesd dat dit beperkend werkt voor de agrarisch bedrijfsvoering. Hiertoe is besloten dat de investeringen die gemoeid zijn met de laanbeplanting worden gestort in het KGO-fonds van de gemeente Olst-Wijhe. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst.



Afbeelding 32. Aanzicht erf als ensemble met dakvlakken en grote volumes



Afbeelding 33. Visietekening

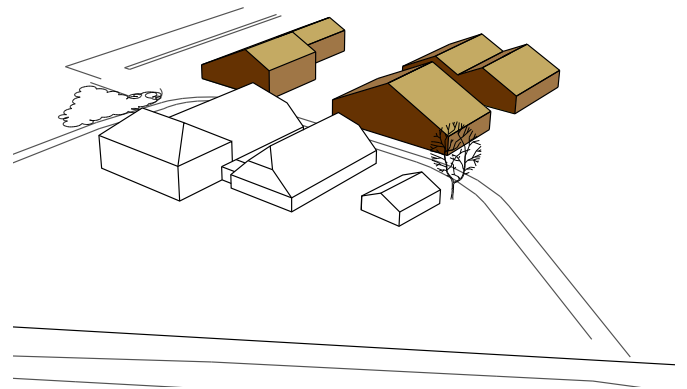
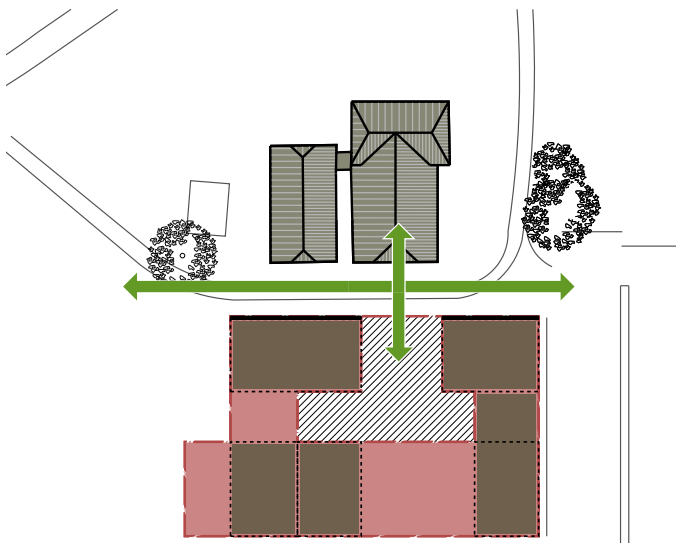
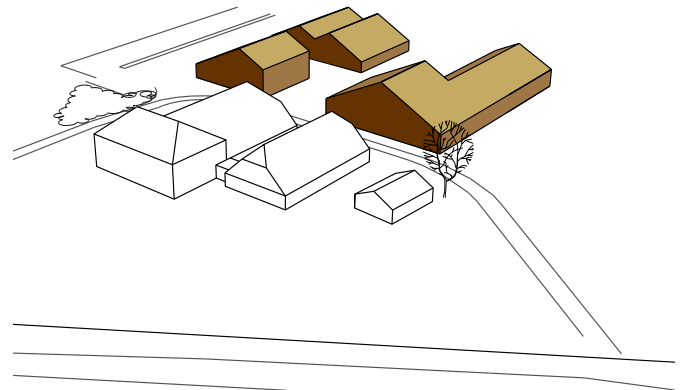
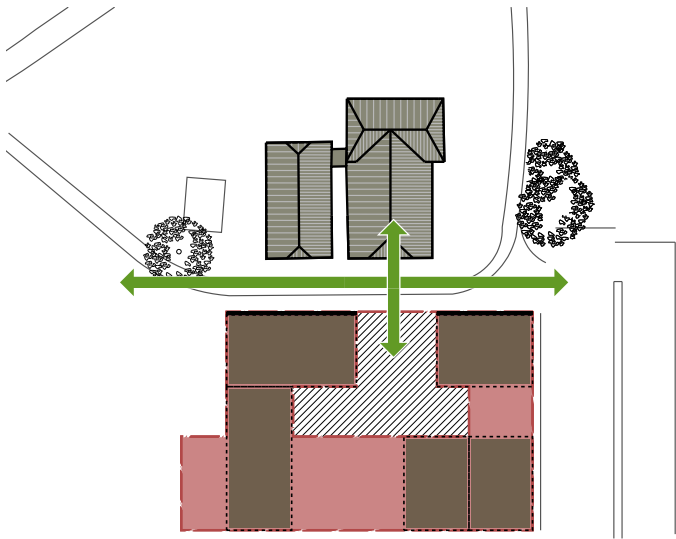
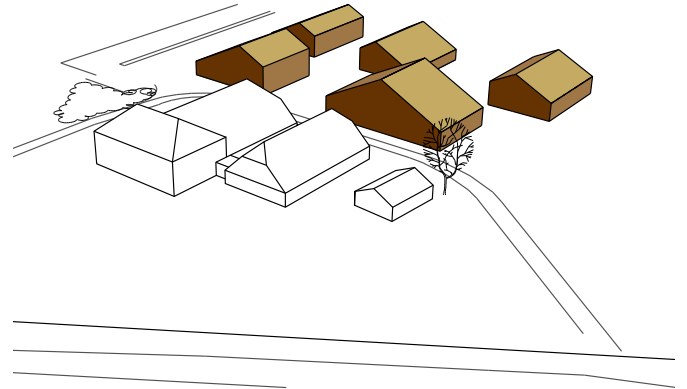
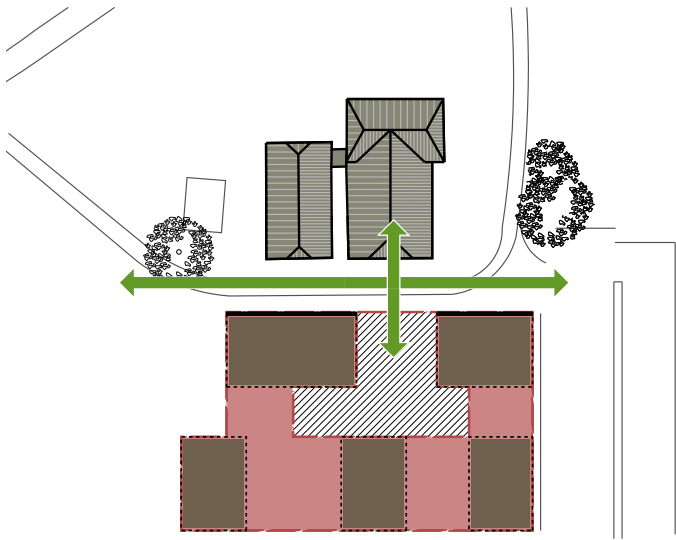
3.3 Functies in samenhang met bebouwingsvolume

Het voormalige agrarische bedrijf kent één woning. Deze mag, onder voorwaarden, op basis van het huidige beleid (bestemmingsplan Buitengebied) intern worden gesplitst in twee wooneenheden. Daarnaast kunnen maximaal vier nieuwe woongebouwen op het achtererf gerealiseerd worden. Twee woongebouwen vinden hun basis in de ontwikkeling aan de Steunenbergerweg 7 en twee in de sloop van de landschapontsierende schuren aan de Steunenbergerweg 6 en de staking van het agrarisch bedrijf. Er wordt daarbij ruimte geboden om kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis uit te oefenen. De vier woongebouwen worden niet afzonderlijk aan maximum inhoudsmaten gebonden. Dit is niet bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit en daarmee niet relevant. Grotere volumes met een agrarische uitstraling zijn hier juist passender dan standaard formaat woningen. In totaal mag maximaal 6500 m³ aan nieuw volume worden gerealiseerd. Dit volume mag worden gebruikt voor woondoeleinden en voor opslag / hobbyruimte (bijgebouw). Zo wordt flexibel ingespeeld op vragen uit de markt.

3.4 Het erf in relatie tot het omliggende landschap

Betreffende de ligging en inrichting van het erf in relatie met de omgeving zijn in deze paragraaf enkele maatregelen geformuleerd. De bedoeling is om hiermee sturing te geven aan de inrichting en duidelijk te maken op basis waarvan bepaalde keuzes gemaakt dienen te worden. Hiermee wordt een kwalitatief hoogwaardiger resultaat beoogd dan door enkel regels op te stellen met een restrictief karakter. Ter verduidelijking zijn enkele afbeeldingen bijgevoegd. Afbeelding 32 geeft de ligging van het erf in het omringende landschap weer. Afbeelding 33 geeft het erf weer, welke in dit plan is onderverdeeld in vijf deelgebieden. Deelgebied 1 betreft de verbinding met de Steunenbergerweg. Deelgebied 2 betreft het voorerf, deelgebied 3 de gezamenlijke ruimte, deelgebied 4 het achtererf en deelgebied 5 vormt de ruimte rondom het erf. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Het (agrarisch) erfensemble qua uitstraling en schaal in hoofdlijnen behouden;
- Onderscheid in het historisch voorerf (deelgebied 2) en grootschalige gebouwen op het achtererf (deelgebied 4);
- Het spel van verschillende dakvlakken en forse volumes is het uitgangspunt om te komen tot kwaliteit op het achtererf (deelgebied 4), in relatie tot het totale erfensemble;
- De noklijnen van de opstallen op het achtererf (deelgebied 4) worden in exact dezelfde richting georiënteerd, maar kunnen parallel van elkaar variëren. Het dakenspel blijft zodoende wel gevarieerd;
- Maximaal 6500 m³ (wat substantieel minder is dan wat wordt gesloopt) om het erf in toom te houden;
- De grootte van het bestaande bebouwingvlak in het nu nog geldende bestemmingsplan is tevens de maximale grootte van het bebouwingvlak in het nieuwe bestemmingsplan.



Afbeelding 34. Varianten studie naar verschillende bebouwingsvolume en positionering

3.5 Het vastleggen van beeldkwaliteitseisen

Er wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit aansluitend op de omgeving. Dit betekent voor het erf dat enkele belangrijke beeldkwaliteitseisen met betrekking tot de bebouwing worden gesteld. De beeldkwaliteitseisen komen voort uit de uitgevoerde analyse. Op het voorerf blijft de bestaande (karakteristieke) bebouwing behouden. Dit gaat om de karakteristieke IJsselhoeve, de naastgelegen rietgedekte schuur en het kapschuurtje. Ook de hier passende landschappelijke elementen blijven behouden en krijgen waar mogelijk meer ruimte (zicht). Op het achtererf passen grote volumes aan bebouwing met grote dakvlakken en een agrarische uitstraling. De oriëntatie van de gebouwen is in dezelfde richting. De gebouwen kunnen wel verschillend zijn qua volumes en posities. In afbeelding 34 zijn drie modellen te zien met de variatie van gebouwen met verschillende volumes en posities. De groene pijlen geven de relaties van de gezamenlijke ruimtes weer. Op de dikke zwarte lijn is bebouwing vereist, omdat dit de ruimtelijke beleving bepaalt. De rode vlakken zijn flexibel in te vullen. Afbeelding 35 laat een schaalmodel van het erf zien met daarop verschillende modules. Hiermee zijn veel passende variaties te maken. In de bijlagen zijn een 14-tal voorbeeldopties opgenomen ter illustratie van de flexibiliteit die ontstaat door deze methodiek en randvoorwaarden.



Afbeelding 35. Model ten behoeve van varianten studie



Afbeelding 36. De boomgaard bij het historische gedeelte van het erf



Afbeelding 37. Zicht vanaf de nieuwbouwlocatie



4

INRICHTINGS- EN BEELDKWALITEITSPAN

De gronden bij het erf zijn in tweeën opgedeeld. Het historische voorerf en het nieuw te realiseren achtererf, zie afbeelding 33. Voor deze deelgebieden zijn een aantal principes geformuleerd. Deze worden in paragraaf 4.1 opgesomd en in 4.2 toegelicht. De gronden worden uiteindelijk verkocht. De kopende partij is verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van de gronden volgens deze principes. Dit wordt ook middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan vastgelegd. Hiermee wordt de inrichting en beeldkwaliteit ook in de toekomst geborgd. Paragraaf 4.3 gaat in op de beeldkwaliteit van de bebouwing.

Inrichtingstekening

Kavelindeling en erfinrichting indicatief



4.1 Inrichtingsvoorwaarden voor het erf

De bebouwing op het erf ligt op enige afstand van de Steunenbergerweg. Het erf heeft een orthogonale indeling en is noord-zuid georiënteerd. De karakteristieke IJsselhoeve (T-huis boerderij), bijbehorende rietgedekte schuur en kleine kapschuur blijven behouden. De nieuwe bebouwing is op de slooplocatie van de agrarische schuren gesitueerd. Het huidige erf heeft twee inritten vanaf de Steunenbergerweg. De toegangsweg loopt rond via de achterzijde van de huidige boerderij. Hierdoor ontstaat een binnenruimte “nieuw erf” tussen de oude en nieuwe bebouwing. De randen van het erf zijn sober met een oriëntatie op het omliggende landschap. Een dergelijk erfensemble komt vaker voor in de directe omgeving en is gebiedseigen. De inrichtingsvoorwaarden voor het erf zijn onder te verdelen in de onderstaande elementen. De maatregelen worden in de volgende paragraaf toegelicht.

- Het behoud en het versterken van elementen op het voorerf;
- Semiopenbare ruimte / gezamenlijke ruimte;
- Inpassing (achter)erf;
- Ruimte rondom het erf.

4.2 Toelichting op erfmaatregelen

Hieronder volgt een toelichting op de erfmaatregelen. Deze maatregelen worden waar mogelijk middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

4.2.1 Behoud en versterken van elementen op het voorerf

Bestaande solitaire eik (A)

De bestaande eik op het zij-erf is zeer waardevol en vormt het middelpunt van het erf. Deze waardevolle eik blijft behouden en de vitaliteit dient gewaarborgd te worden.

Bestaande boomgaard (B)

De huidige hoogstamboomgaard op het erf is zeer waardevol en blijft in de nieuwe situatie behouden. Hierbij is wel een grondige onderhoudssnoei hoogstam noodzakelijk t.b.v. het in stand houden van de boomgaard.

Bestaande beukenhaag rond siertuin (C)

De bestaande beukenhaag aan de voorzijde van de huidige boerderij blijft grotendeels behouden. Om meer eenheid te creëren op het voorerf, wordt een deel van de bestaande beukenhaag, tussen de openbare weg en de helft van de bestaande siertuin, verwijderd. Dit deel van de siertuin verdwijnt en wordt ingericht als graslandje.



Afbeelding 39. Entree naar bestaande boerderij



Afbeelding 40. Entree nieuwe woningen



Afbeelding 41. Bestaande boomgaard



Afbeelding 42. Solitaire eik behouden



Afbeelding 43. Nieuwe haag rond siertuin voorzijde boerderij



Afbeelding 44. Bestaande beukenhaag grotendeels behouden

Nieuwe beukenhaag rond siertuin (D)

De begrenzing van de siertuin aan de voorzijde van de boerderij is vanuit het verleden niet duidelijk. Er lijkt ooit een scheiding te zijn geweest tussen siertuin en graslandje, gezien een gering hoogteverschil ter plaatse. Dit hoogteverschil is het uitgangspunt voor het inpassen van een nieuwe beukenhaag voor de boerderij.

Nieuwe verharding rond boerderij (E)

De verharding rond de bestaande boerderij bestaat uit verschillende verhardingsmaterialen. Het advies is om twee verschillende verhardingsmaterialen toe te passen, welke passen bij de uitstraling van de bestaande boerderij. Bijvoorbeeld: gebakken klinkers en boeren grind langs de gevels voor het opvangen van het dakwater van de rieten kap.

Bestaand berkenbosje (F)

Het bestaande berkenbosje naast de huidige boerderij is een waardevol erfbeplantingselement. Deze dient behouden te blijven en vrij gemaakt te worden. Dit betekent het verwijderen van alle bosschages rond het berkenbosje.

Bestaande solitaire appelboom (G)

Naast het berkenbosje staat een volwassen en vitale appelboom. Deze appelboom is waardevol om te behouden.

Bestaande solitaire berk (H)

Naast het berkenbosje, aan de overzijde van de inrit, staat een volwassen meerstammige berk. Deze berk is waardevol om te behouden.

Nieuwe solitaire bomen (linde, paardekastanje en tamme kastanje) (I)

Op het voorerf worden drie nieuwe solitaire bomen ingepast. Een linde aan de oostzijde, een paardekastanje in het midden en een tamme kastanje aan de westzijde.

Nieuw raster boomgaard en graslandje (J)

Een deel van de bestaande boomgaard en het bestaande graslandje aan de voorzijde van de boerderij is omheind met een raster. Het huidige raster verkeerd in slechte staat. Bij vervanging van het raster is het van belang dat het een streekeigen raster is. bijvoorbeeld eiken palen rond de boomgaard en rond het graslandje aan de voorzijde van de boerderij.

Nieuwe moestuin (optioneel) (K)

Aan de westzijde van de boerderij, naast de boomgaard, kan optioneel een moestuin worden ingepast.



Afbeelding 45. Bestaand berkenbosje



Afbeelding 46. Bestaande appelboom



Afbeelding 47. Bestaande berk, meerstammig



Afbeelding 48. Nieuwe linde



Afbeelding 49. Nieuwe verharding rond de boerderij



Afbeelding 50. Landhek

4.2.2 Semiopenbare ruimte / gezamenlijke ruimte

Entree naar de bestaande boerderij

Het huidige erf heeft twee entrees. De toegangsweg naar het erf loopt rond, tussen de bestaande boerderij en de te slopen schuren. De meest oostelijke inrit vormt in de nieuwe situatie de entree naar de bestaande boerderij. Het huidige asfalt van de opritten is in redelijke staat. Om het één geheel te laten zijn, is het advies (niet noodzakelijk) de opritten opnieuw te verharden. Dit kan asfalt zijn, maar een verharding van gebakken klinkers is ook goed mogelijk. Het kleine pad naar de voordeur van de bestaande boerderij blijft tevens behouden.

Ruimte (verharding) tussen bestaande boerderij en nieuwe woongebouwen (E)

Hier zijn geen specifieke eisen aan verbonden.

Entree naar de nieuwe woongebouwen

De westelijke entree dient als oprit voor de nieuwe woongebouwen op het achtererf. Voor deze entree geldt hetzelfde advies voor het vervangen van de verharding.

4.2.4 Inpassing (achter)erf

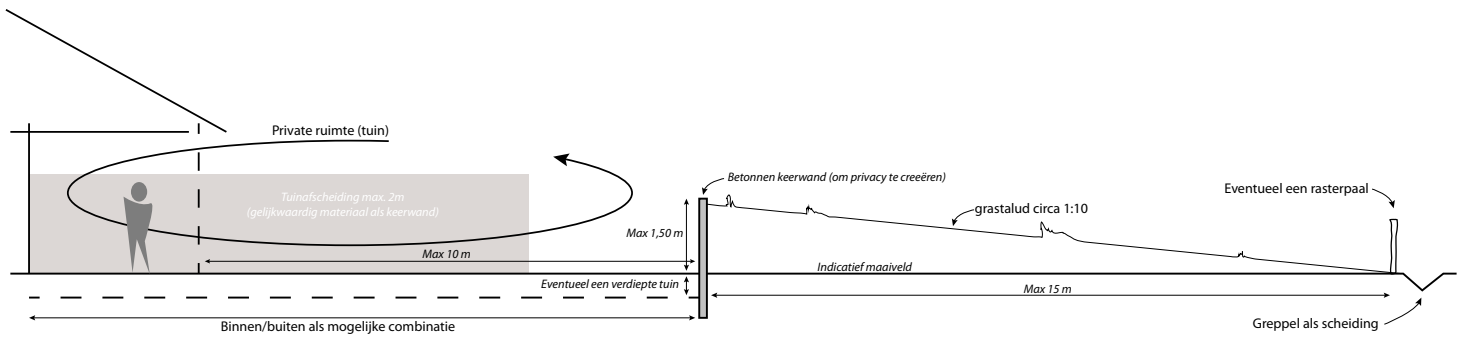
Voor de landschappelijke inpassing van het achtererf geldt dat er geen uitbundige tuinen zijn toegestaan. De inrichting dient zo sober mogelijk te zijn, met een maximale diepte van tien meter (groene zone direct rondom de gebouwen). Het juist positioneren van gebouwen of een keerwand kunnen worden gebruikt als scheiding tussen de gebouwen op het achtererf. De zelfde stijl keerwand kan als scheiding met omliggende gronden worden gebruikt (zie principeddoorsnede afbeelding 51). Er dient geen ander materiaal als bijvoorbeeld schuttingen te worden gebruikt. Indien er voor wordt gekozen om boomvormers toe te passen (ivm behoefte voor schaduw) in deze zone dan dienen deze streekeigen te zijn (zie paragraaf 2.2.2. voor soorten).

4.2.5 Ruimte rond erf

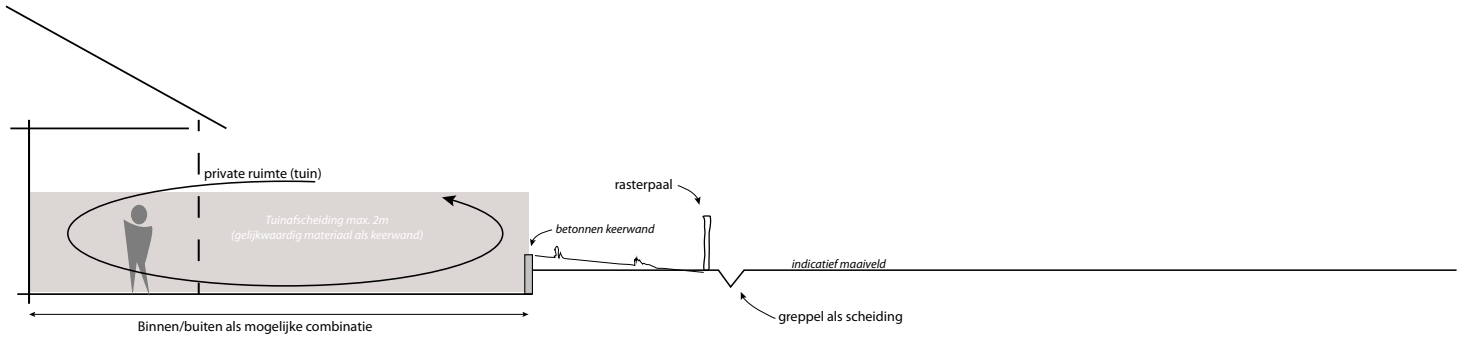
Deze ruimte moet agrarisch gebruikt worden (zone buiten het achtererf om; groen zone). Dit kan door een omliggende agrariër. Optioneel kan er gebruik gemaakt worden van twee (hobby) weiden. Hier dient een subtiele scheiding met raster en een greppeltje toegepast te worden (zie principe doorsnede afbeelding 52). Geen extra opstallen of opgaande begroeiing is hier toegestaan om verrommeling te voorkomen.

4.2.6 Overige aandachtspunten:

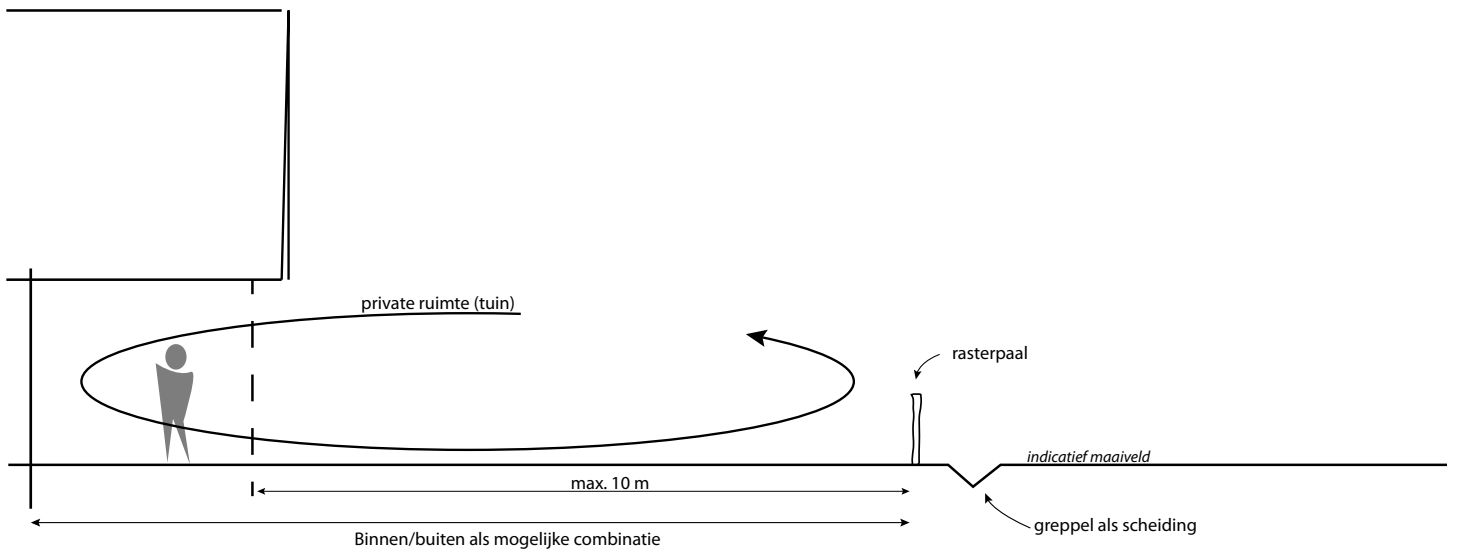
- De bewoners en gebruikers van het erf kunnen vrij gebruik maken van het gemeenschappelijk erf;
- Privacy dient in eerste instantie te worden verkregen door een tactische situering van muren van gebouwen, dan pas wanden tbv scheiding;



Afbeelding 51. Uitgangspunten overgang prive (tuin) naar landbouw voor de zijkanten van het achtererf.



Afbeelding 52. Voorbeeld situatie ter indicatie



Afbeelding 53. Uitgangspunten overgang prive (tuin) naar landbouw voor het achtererf (zuidzijde).

- Daarnaast kunnen op een ingetogen manier scheidingen komen. Deze dienen dan in donkere kleur te worden uitgevoerd of te worden aangekleed met beplanting;
- Auto's en ander materieel, zoals bijvoorbeeld afvalcontainers, uit het zicht van de openbare weg parkeren of stallen. Bijvoorbeeld in of achter een (woon- of bij-) gebouw of achter een heg of keermuur;
- Betreffende landschappelijke beplanting voor het totale erf: toepassen van inheems (zie paragraaf 2.2.2.) en waar mogelijk autochtoon plantmateriaal. Dit geldt ook voor boomvormers in de (groene) 10meter zone rondom de gebouwen.
- Regenwater van dak en erf wordt in de bodem geïnfiltreerd.

4.3 Uitgangspunten voor de bebouwing

Op het voorerf blijft de bestaande (karakteristieke) bebouwing behouden. Dit betreft de karakteristieke IJsselhoeve, de naastgelegen rietgedekte schuur en het kapschuurtje. Op het achtererf worden alle bestaande opstallen gesloopt. Hier mogen nieuwe volumes worden gerealiseerd tot een maximum van 6500 m³. Dit is substantieel minder dan de huidige hoeveelheid. Voor de beeldkwaliteit van de bebouwing worden in de volgende paragrafen de belangrijkste uitgangspunten opgesomd.

4.3.1 Hoofdvolumes

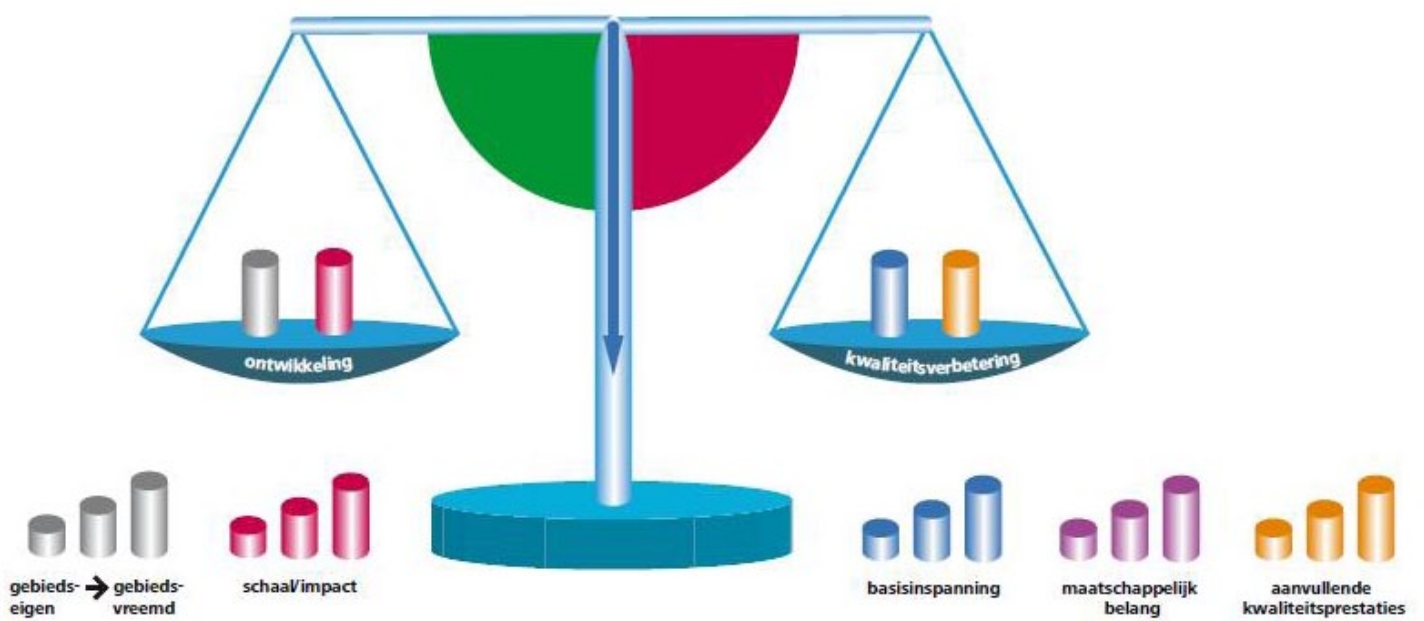
- De bebouwing op het voor- en achtererf mag maximaal acht meter uit elkaar liggen (van achtergevel tot voorgevel). Dit betreft daarmee de maximale maat van de binnenruimte;
- De eerste bebouwing die op het achtererf wordt gerealiseerd, dient op de dikke zwarte lijn te worden gesitueerd (zie afbeelding 34);
- De hoofdvolumes zijn groot met een agrarische uitstraling.

4.3.2 Uitvoering daken

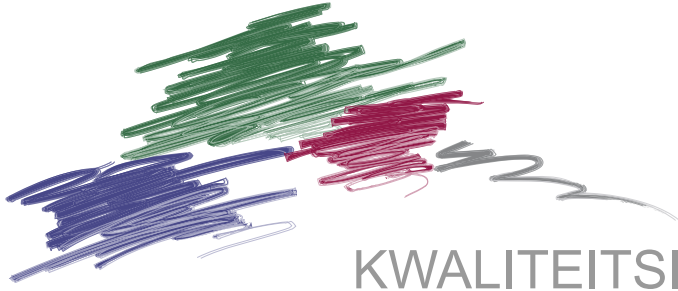
- Qua grootte van elkaar verschillende dakvlakken;
- Sobere dakvlakken;
- Noklijnen hebben exact dezelfde oriëntatie;
- De goothoogte van de buitenrand moet tussen de 2,5 en de 3,0 meter zijn;
- De goothoogte van de binnenrand moet tussen de 3,0 en 5,0 meter hoog zijn;
- De dakhelling moet tussen de 25 en 30 graden zijn.

4.3.3 Materialisatie van gevels en kozijnen

- De gevels en kozijnen hebben gedekte kleuren.



Afbeelding 54. Ruimtelijke kwaliteitsimpuls, verbeelding balans



5

KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING (KGO)

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO) ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen waaronder Rood voor Rood. Er is een werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' zoals beschreven in hoofdstuk 2. De gemeente Olst-Wijhe heeft het KGO-beleid ook van toepassing verklaart en nader uitgewerkt in de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'.

5.1 Toetsing initiatief aan het KGO-beleid

Aangezien de ontwikkeling in het landelijk gebied plaatsvindt, moet het initiatief voldoen aan dit KGO-beleid. Twee principes zijn hierbij leidend;

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, zie afbeelding 54.

Uitgangspunt is dat plannen ontwikkelingsruimte krijgen als deze passen binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie en worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken. Voorwaarde daarbij is dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht is met de te leveren kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplanting. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties wordt het plan getoetst aan de hand van de volgende drie variabelen:

- Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
- Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen.

5.2 Bepalen kwaliteitsinvestering

Gebiedseigenheid van de ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling betreft beëindiging van de functie van een bestaand agrarisch bedrijf op het erf aan de Steunenbergerweg 6. Daarnaast is het zeugenbedrijf op het erf Steunenbergerweg 7 verplaatst naar een locatie in een landbouwontwikkelingsgebied. De nieuwe functie aan de Steunenbergerweg 6 betreft een woonfunctie. In zijn algemeenheid geldt dat hoe beter de nieuwe functie in het gebied past, des te kleiner de vereiste extra investering is. De nieuwe woonfunctie past redelijk goed in dit gebied. De functie is veelvoorkomend en ligt in een gebied dat is aangewezen als 'mixlandschap'. Daarnaast bepaald uiteraard het uiterlijk van het eindresultaat in sterke mate of de ontwikkeling esthetisch past in het gebied of niet. In het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan zijn hier uitgangspunten voor opgesteld, waaraan voldaan moet worden. Hiermee is geborgd dat het uiterlijk van het eindresultaat esthetisch past in het gebied.

Schaal van de ontwikkeling en impact op de omgeving

De schaal van de ontwikkeling is mede bepalend voor de impact op de omgeving. Dit is op te delen in een functioneel, sociaal en esthetisch perspectief. Functioneel is het gebied rustig. Wonen en aan landbouw gelieerde functies vormen de hoofdmoot. Andere functies zijn in beperkte mate aanwezig. Sociaal gezien was er de afgelopen decennia weinig dynamiek in de omgeving. Een nieuwe ontwikkeling kan een impuls zijn voor het gebied. De maat en schaal van het landschap is redelijk groot. Een kleinschalige ontwikkeling past daarmee esthetisch gezien niet in de omgeving. De nieuwe ontwikkeling past qua schaal goed in het landschap en is qua impact klein, ook vergeleken met de huidige situatie. De ontwikkeling wordt goed ingepast in de omgeving, zodat de landschapsstructuur die de laatste decennia minder zichtbaar is geworden wordt versterkt.

Eigen belang versus maatschappelijke belangen

De initiatiefnemers zijn op zoek naar een goede invulling voor het erf, ter compensatie van de verplaatsing (en sloop van de agrarische schuren) van het zeugenbedrijf aan de Steunenbergerweg en de staking van het agrarische bedrijf (en de sloop van de agrarische schuren) aan de Steunenbergerweg 6. Door deze vervolgfunctie wordt de ontwikkeling economisch uitvoerbaar. De verplaatsing van het zeugenbedrijf was noodzakelijk vanwege een overbelaste situatie betreft geurhinder in het verwevingsgebied. Het erf aan de Steunenbergerweg 6 wordt landschappelijk ingepast. Functies in de omgeving van het plangebied worden niet beperkt. Er wordt agrarische grond toebedeeld aan een agrarisch bedrijf in de directe omgeving (in de ruilverkaveling). Dit komt ten gunste van de ontwikkeling van het dat bedrijf. Het plan dient daarmee een eigen belang, maar past binnen het overheidsbeleid (bijvoorbeeld het reconstructiebeleid) en biedt agrariërs uit de omgeving (en het betrokken zeugenbedrijf) ruimte tot verdere ontwikkeling (bijvoorbeeld de veehouderij aan de Steunenbergerweg).

5.3 Conclusies

Op basis van het KGO-beleid is alleen het goed ruimtelijk inpassen van de ontwikkeling niet voldoende. In het voorliggende plan zijn daarom extra hoge eisen gesteld aan de beeldkwaliteit van de nieuw te bouwen bebouwing op het erf aan de Steunenbergerweg 6. Deze beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 4. Het opnemen van deze beeldkwaliteitseisen bewerkstelt dat hier passende bebouwing wordt gerealiseerd van hoge kwaliteit. De zogenaamde 'cataloguswoning' is hiermee niet mogelijk. Daarnaast wordt met de betreffende ontwikkeling geborgd dat het voorerf in karakteristieke vorm behouden blijft, en zelfs wordt verbeterd. Zo wordt de hier van oudsher passende erfbeplanting vastgelegd en geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Tot slot wordt een bedrag ter hoogte van € 5.500,- gestort in het KGO-fonds van de gemeente. Dit is het bedrag welke geraamd is voor het realiseren van de laanbeplanting langs de Steunenbergerweg. Aangezien er geen draagvlak in de buurt is voor de realisatie van de laanbeplanting, wordt dit bedrag in het KGO-fonds gestort.

Het voorgenomen plan past daarmee binnen het "KGO-beleid". De geboden ontwikkelingsruimte gaat niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit voor het projectgebied en de directe omgeving. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.



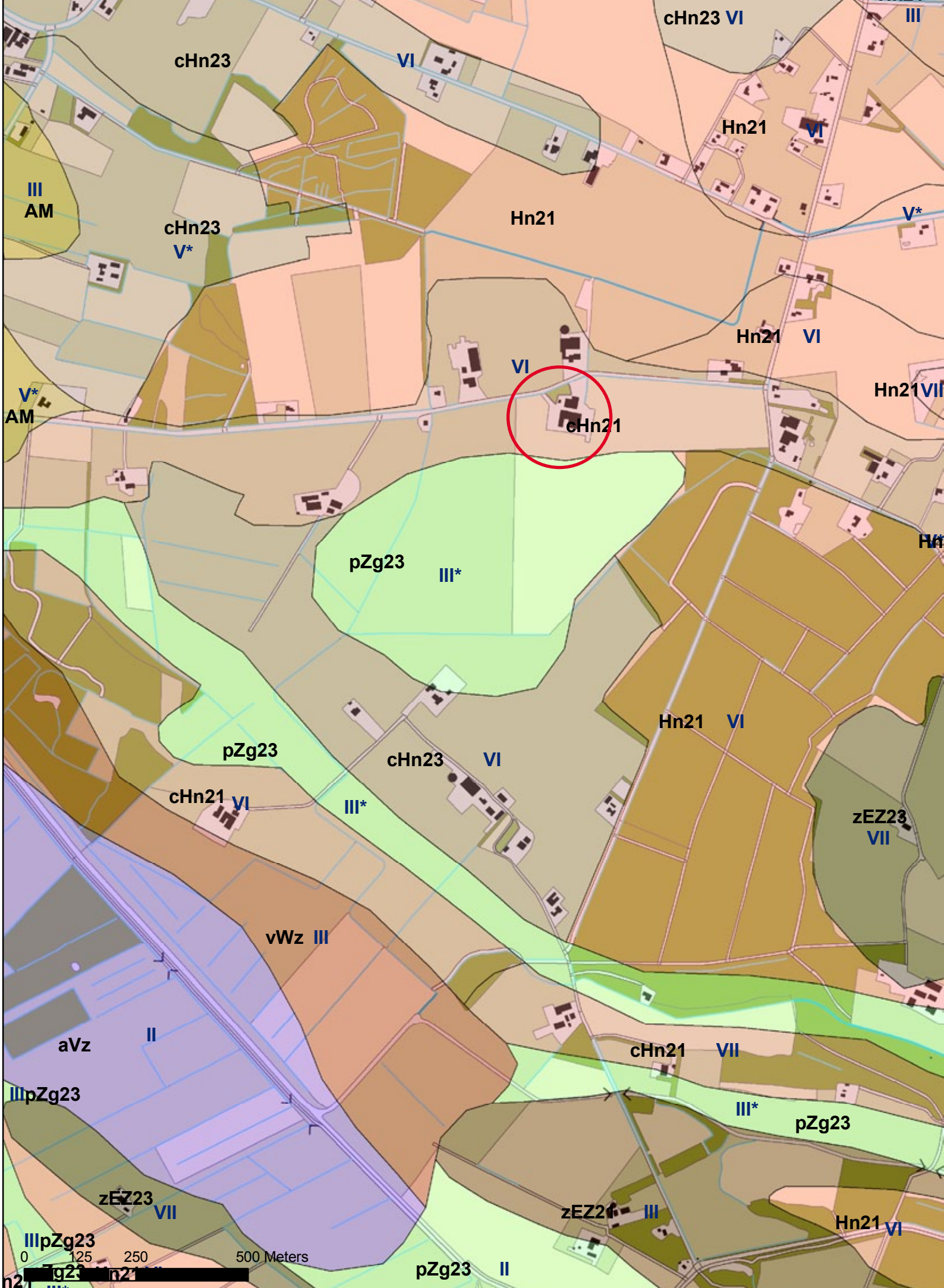
6

BESTEMMINGSPLAN

6.1 Herziening bestemmingsplan

Om dit plan te realiseren is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan wordt ontwikkelingsgericht opgesteld. Dat betekent in dit geval dat flexibiliteit wordt gezocht waar het kan. De flexibiliteit mag niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Enkele belangrijke uitgangspunten voor het bestemmingsplan zijn hieronder opgesomd:

- Het agrarische erf krijgt de bestemming 'woondoeleinden', met ruimte voor maximaal vier nieuwe woongebouwen op het achtererf;
- In totaal mag maximaal 6500 m³ aan nieuwe woongebouwen worden opgericht op het achtererf;
- Deze bebouwing mag ook worden gebruikt als bijgebouw (opslag en hobbyruimte);
- De IJsselhoeve mag intern worden gesplitst in twee wooneenheden. Deze mogelijkheid wordt in een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan geregeld;
- De overige bebouwing op het voorerf blijft behouden. Deze mag wel worden vernieuwd;
- In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor het uitoefenen van kleinschalige bedrijven en beroepen aan huis;
- De inrichting, de beeldkwaliteit en het beheer (de instandhouding) van gronden wordt middels een voorwaardelijke verplichting geregeld in het bestemmingsplan;
- De grootte van het bestaande bouwvlak in het geldende bestemmingsplan is tevens de maximale grootte van het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan;
- Elk bouwplan voor een woongebouwen moet vergezeld gaan van een inrichtingsplan voor het erf en tenminste voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd in hoofdstukken 3 en 4 van dit rapport.



Afbeelding 55. Bodemaat projectgebied en omgeving



B1

BELEID- & LANDSCHAPSANALYSE

B1.1 Nadere toelichting op de bodemkaart

Op de hoger gelegen gronden is een podzol ontwikkeld. In de lagere gronden is een beekerd ontstaan. Even ten zuidwesten van het projectgebied komt nog een zwarte enkeerdgrond voor en de Soestwetering stroomt door een veengebied. De beekerdgrond (pZg23) en podzolgrond (Hn21) worden hieronder nader toegelicht. Het slotenpatroon laat een goede ontwatering zien. Dit komt terug in de grondwatertrappen. Deze liggen langs de randen van het veld hoger dan in het lager gelegen midden. Het verschilt van grondwatertrap VI op de hogere gronden tot III* in het lagere veld.

Podzol

Veel van deze bodems zijn ontgonnen tussen 1850 en 1950. In enkele gebieden vinden we nog de 'oorspronkelijke' heidevelden. De bodems, over het algemeen ontwikkeld in dekzand, worden nu veelal gebruikt voor grasland en snijmaïs. Veel van de in gebruik zijnde veldpodzolen kunnen tegenwoordig amper meer als 'arm' worden gekenschetst. Door veelal overvloedige bemesting met kunstmest en dierlijke mest zijn de meeste veldpodzolen sterk verrijkt. Kenmerkend voor veel veldpodzolen, met name in het noorden van Nederland, is dat ze getuigen van de enorme landgebruiksveranderingen in het (recente) verleden. Eerst een uitvoerig gebruik als heidevelden en vervolgens in cultuur gebracht voor de landbouw door cultuurtechnische ingrepen.

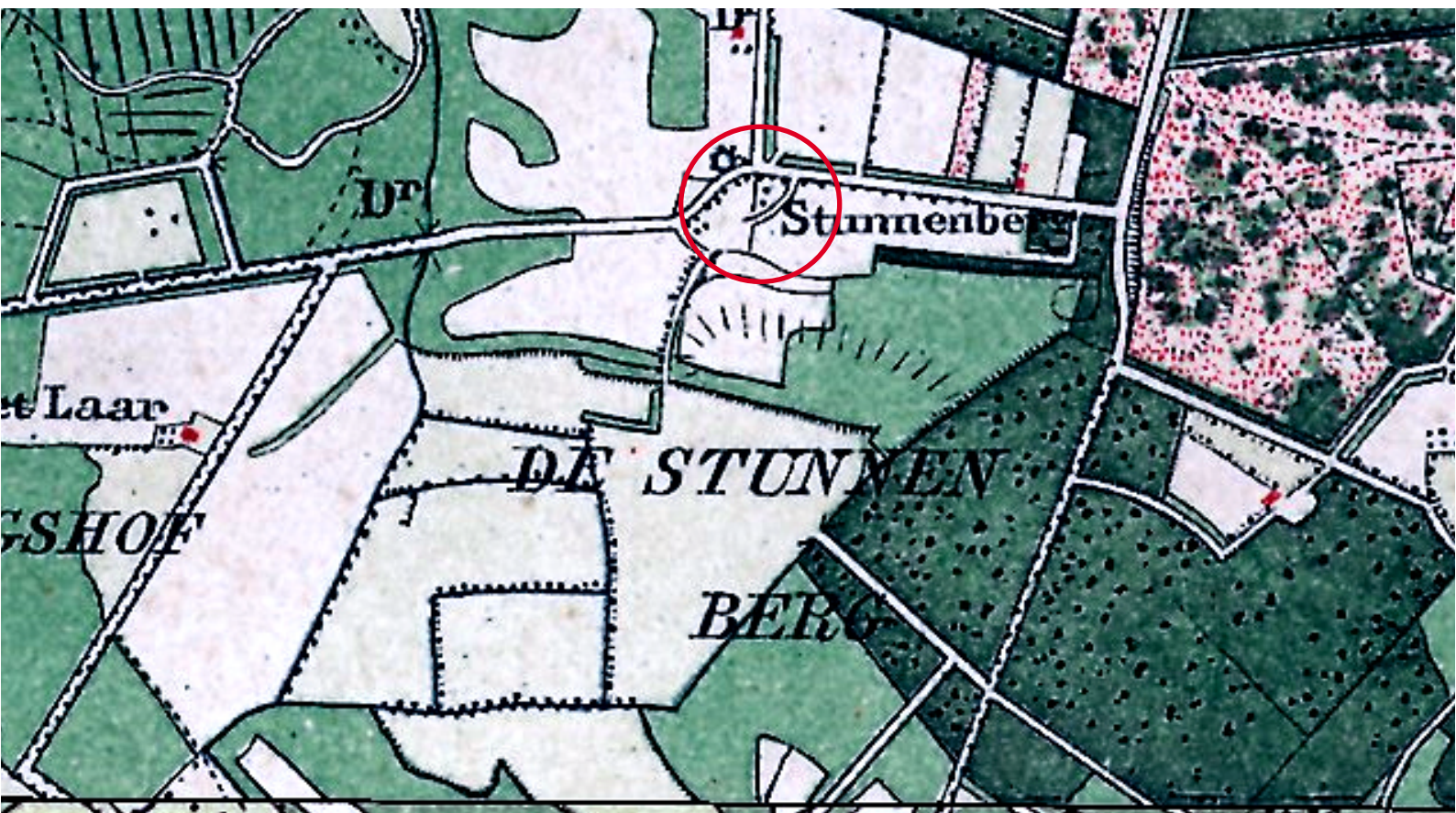
Op podzolgronden met een grondwaterstand VI en een goede voedingstoestand ontwikkeld zich van nature de bosgemeenschap van het Vochtig Berken-Zomereikenbos. Dit is een bostype met weinig verschillende soorten.

Beekeerdgronden

De beekerdgrond is ontstaan met de podzolgrond als basis. Een beekloop heeft hier voedselrijker substraat afgezet. Dit heeft tot gevolg dat meer plantsoorten zich hier thuis voelen. De natuurlijke bosgemeenschap die zich hier zou ontwikkelen, indien menselijk ingrijpen achterweg blijft is die van het Gewoon Vogelkers Essenbos. Zowel bomen als struiken zijn in dit bostype goed vertegenwoordigd.



Afbeelding 56. Minuutplan, kadasterkaart 1830 (Bron: www.hisgis.nl)

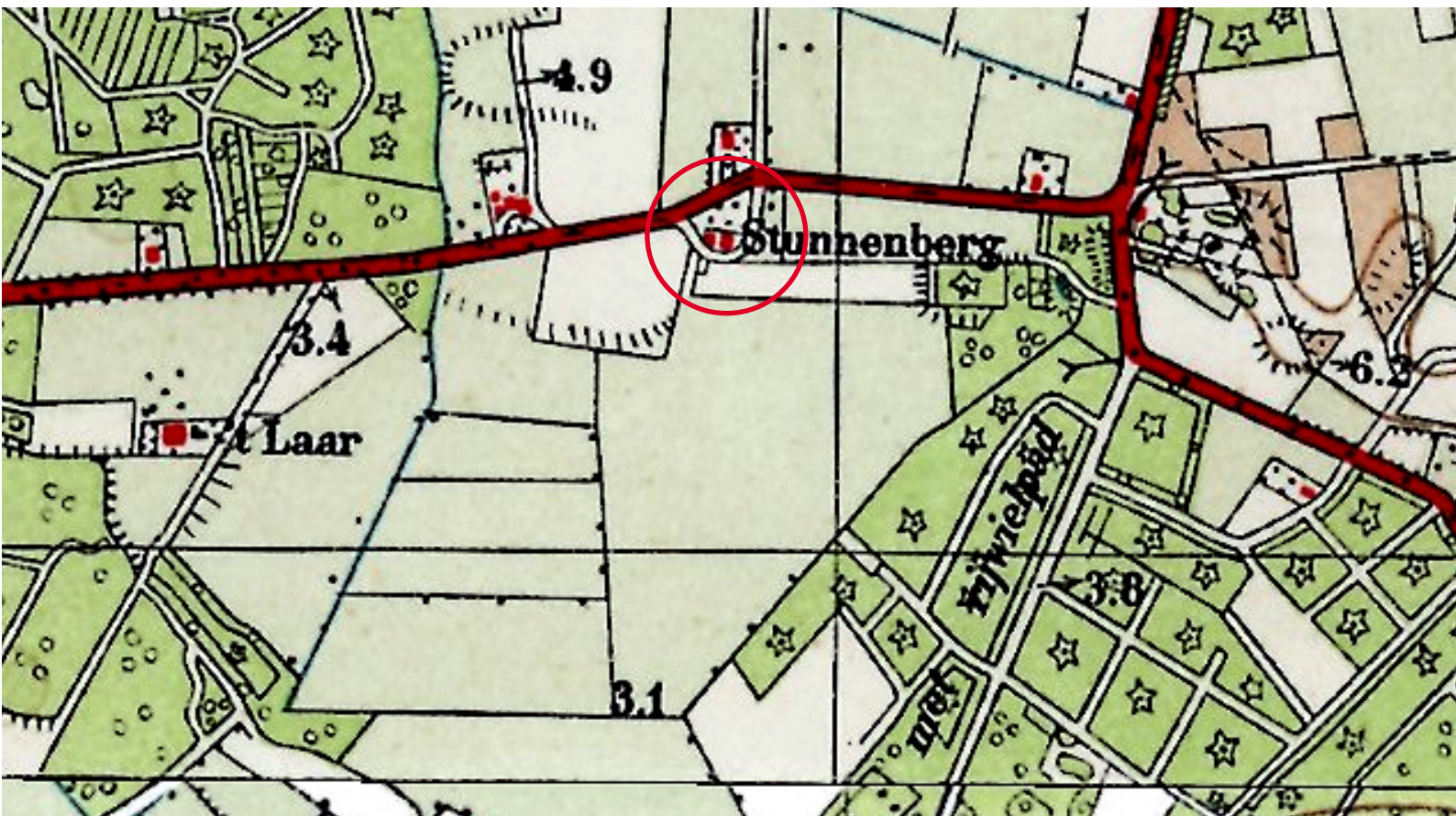


Afbeelding 57. Historische kaart 1890

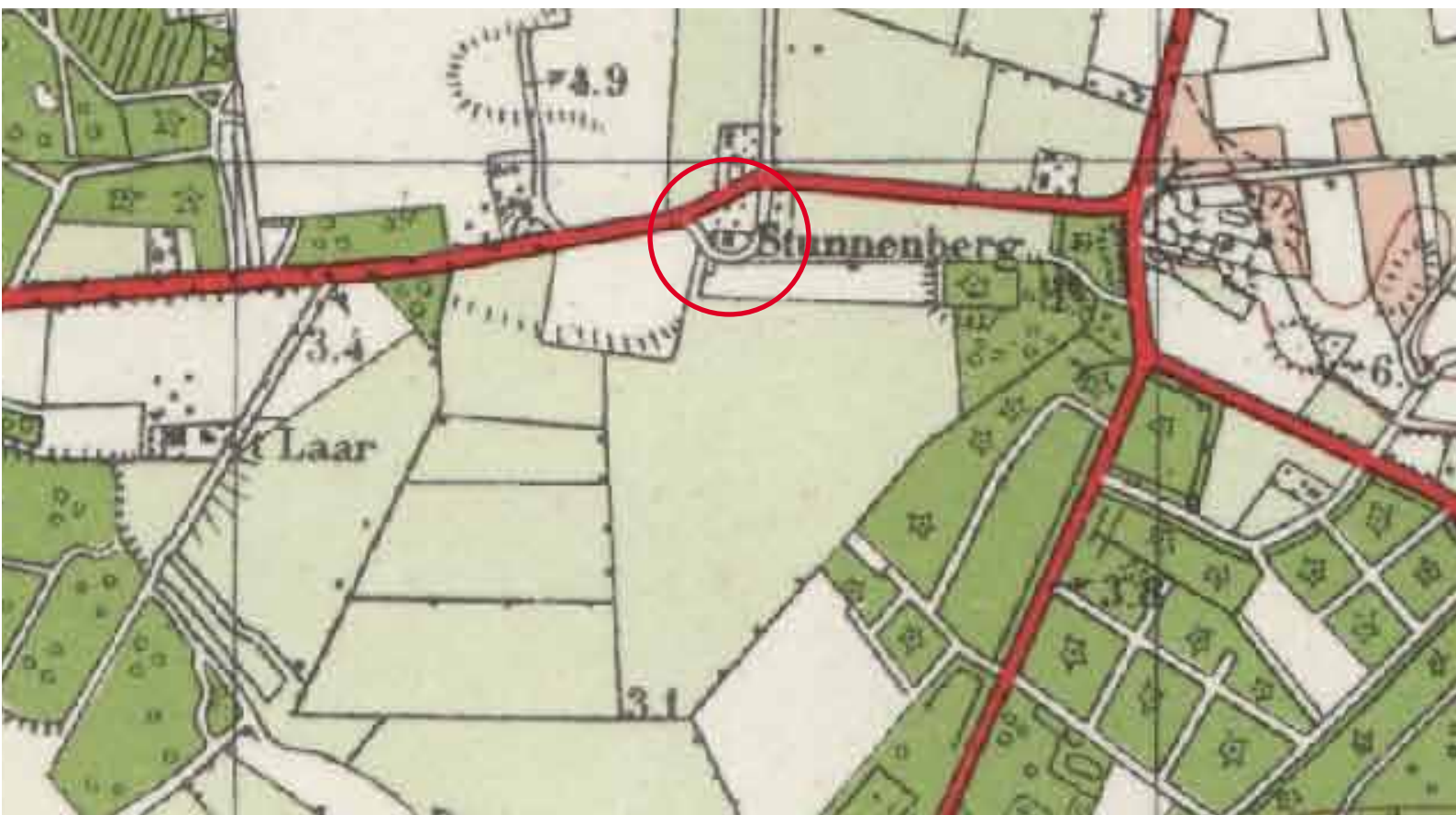
B1.2 Historie en landgebruik

1.2.1 19^e eeuw

Op deze en de vorige pagina zijn enkele historische kaarten opgenomen uit de 19^e eeuw. De volgende pagina's vertonen een vervolg van het kaartmateriaal uit de 20^e eeuw. Wat hier opvalt is dat de kaarten een statige woning laten zien met bijbehorende landschapselementen. Op het minuutplan van 1830 en op de historische kaart van 1848 komt dit het duidelijkst naar voren. Er was een laan die aan de oostkant begon bij een vijverpartij. Het einde werd gevormd door de boerderij. Ten noorden van de boerderij was een vijverpartij aanwezig in het bos. Aan het begin en einde van de laan stonden gebouwtjes waarvan de functie nog niet geheel duidelijk is. Het bruin op de kaart is eikenhakhout met dennen. Roze is heide. Even ten westen ligt een vierkant met kruis van paden begeleid door bomen. Of er een relatie bestaat tussen het erf en het padenstelsel is nog niet bekend. De transformatie van heide naar bos wordt duidelijk op de kaart van 1890. Er resteren nog enkele woeste gronden ten oosten van het projectgebied. Verder valt op dat de weg en het erf van de 'Stunnenberg' op deze kaart onduidelijk zijn weergegeven. Wel resteert een laanachtige structuur.



Afbeelding 58. Minuutplan, kadasterkaart 1934



Afbeelding 59. Historische kaart 1953

B1.2.1 20^e eeuw

Op de kaart van 1934 is de weg weer ingetekend. De laanbomen ontbreken. De ontginning lijkt verder gevorderd en ook veel van het hakhout is verdwenen. Het kavelpatroon dat eerst werd gedomineerd door beplante sloten bestaat nu steeds meer uit sloten zonder beplanting. Onder andere de intrede van prikkeldraad begin 20^e eeuw kan hier de oorzaak van zijn geweest. Het landschap wordt opener. De voormalige bosgrond wordt ingezet ten behoeve van de landbouw. Vermoedelijk door de invoering van kunstmest. Verder valt op dat er geleidelijk aan her en der wat bebouwing bij komt in het gebied. Het huidige landgebruik is hoofdzakelijk dat van maïsland, zie ook de foto's op pagina 14 en 15. De oude kavelstructuur komt slechts terug in de plantrichting.



Afbeelding 60. Historische kaart 1965

B1.3 Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Overijssel

Het belangrijkste provinciale ruimtelijke plan voor dit project betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009. De Omgevingsvisie Overijssel is een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samenbrengt. Het is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Leidende thema's zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

B1.3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Om de opgaven, kansen en beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus die in afbeelding 61 zijn verbeeld. Aan de hand van deze niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

B1.3.2 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase generieke beleidskeuzes gaat het om de vraag of de ontwikkeling past binnen de normatieve keuzes uit de Omgevingsvisie. Geconstateerd wordt dat hier sprake van is.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 61. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

B1.3.3 Ontwikkelingsperspectief mixlandschap

Volgens de ontwikkelingsperspectieven van de Omgevingsvisie, afbeelding 62, ligt de locatie in het buitengebied met het accent "veelzijdige gebruiksruimte, mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede buren". In dit perspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Hier staat de kwaliteitsambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarmee wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Aan de randen van de Ecologische hoofdstructuur liggen kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, landgoederen en wonen met natuur en water. Zo kunnen entrees worden gecreëerd die de Ecologische hoofdstructuur toegankelijk maken. Uitgangspunten hierbij zijn:

- Verbeteren landschappelijke kwaliteit;
- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorie.



Afbeelding 62. Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel

B1.4 Lagen benadering landschap

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.

B1.4.1 Natuurlijk laag

Kenmerken

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Overijssel bestaat voornamelijk uit een dekzandcomplex dat afloopt van oost naar west. Een paar noord-zuid georiënteerde stuwwallen doorsnijden het dekzand. Het is een van oudsher bij tijd en wijle heel nat landschap waar het water maar moeilijk uit weg kon. Vanouds bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Het watersysteem maakt in essentie een grote beweging van de brongebieden naar de beken en weteringen. Dit proces heeft in Overijssel geleid tot een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Vervolgens heeft dit natuurlijke landschap plek en betekenis gekregen in het menselijk occupatieproces. Het natuurlijk landschap vormt daarmee de basis voor het gehele grondgebied van de provincie. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan problemen voorkomen en er voor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie mede beeldpalend worden.

Dekzandgronden

Het projectgebied ligt in dekzandgronden. Deze beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervalst door bijvoorbeeld egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de resterende hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren. Uitgangspunten hierbij zijn:

- Hoogteverschil versterken en beleefbaar maken;
- Natuurlijke beplanting gebruiken;
- Strekkingsrichting van het landschap versterken.

Beekdalen

Het projectgebied grenst aan het beekdal. Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes verzamelde zich water. De beken waren zomers kleine stromen met droge geulen en hadden 's winters een bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm. Het is een dynamisch landschap met een open karakter. Plaatselijk is de oorspronkelijke beek nog aanwezig. De laagtes werden in de loop van eeuwen doorgegraven, verbonden en steeds sterker ontwaterd, waarbij vanaf de vorige eeuw ook de natuurlijke beken over grotere lengte zijn rechtgetrokken.

Dit alles om de lagere en hogere gronden van het dekzandcomplex sneller te ontwateren ten behoeve van de landbouw. De snelle waterafvoer heeft uiteindelijk geleid tot verdroging bovenstrooms en wateroverlast benedenstrooms. In het gebied is geen duidelijke beekloop (meer) aanwezig. Uitgangspunt hierbij is:

- Continuïteit van het systeem waar mogelijk versterken;

B1.4.2 Agrarisch cultuurlandschap

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap gaat het erom dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden. Er zijn grote verschillen in leeftijd van de verschillende landschappen. Afhankelijk van bijvoorbeeld de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Structuur, maatvoering en landschapselementen worden keer op keer aan de veranderende omstandigheden aangepast.

De algemene ontwikkeling is echter dat landschapselementen hun functie voor de landbouw verliezen. Erven van stoppende boeren worden 'burger' erven voor wonen en werken. Zo is de agrarische functie van het erf aan de Steunenbergerweg 6 opgeheven. Met het verdwijnen van het oude landschap zijn er in de tijd ook nieuwe kwaliteiten aan toegevoegd. Bijvoorbeeld in de wederopbouwperiode en in landinrichtingsprojecten. Het bestaande palet van agrarische cultuurlandschappen moet worden versterkt. Dit kan door middel van behoud en ontwikkelen van het landschap.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap is de laag die in deze omgeving nog steeds aan verandering onderhevig is. Dit project kan zowel bijdragen aan landschapsstructuren, als aan het toevoegen van nieuwe elementen.

Oude Hoevenlandschap

Het oude hoevenlandschap heeft verspreide erven met vaak een 'eigen' es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen 'bezet' waren. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Dit is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. De typische kenmerken van dit landschap ontbreken hier enigszins. Het betreft normaal gesproken contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen. Daartussen kleinere bovenlopen van beken. De ambitie is de kenmerkende afwisseling te versterken. Uitgangspunt hierbij is:

- Structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes versterken.

Jong heide en broekontginningenlandschap

De grote oppervlakte van voormalige natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met de essen en het oude hoevenlandschap. Hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. Deze dienden vervolgens als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van het omliggende essen- en hoevenlandschap is dit landschap hier verder ontwikkeld als boscomplex. Uitgangspunt hierbij is:

- Structuur van lanen, boscomplexen, beplante erven en grote open ruimtes versterken.

B1.4.3 Stedelijke laag

Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap. Uitgangspunt hierbij is:

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

B1.4.4 Lust en Leisurelaag

Het projectgebied ligt in het donkertegebied. Dit zijn gebieden waar het 's nachts nog echt donker is. Waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebiedsdruk. Een autonome ontwikkeling is dat het steeds lichter wordt, onder andere door de toename van woon- en werkfuncties in het landschap. Toename van licht geeft echter overlast voor mens, plant en dier. De ambitie is de huidige donkere gebieden bij ontwikkelingen donkerder te maken. Dit betekent terughoudend zijn met verlichting en waar mogelijk deze 's nachts uit doen of selectiever richten. Kunstlicht dient alleen minimaal toe te worden gepast en zo veel mogelijk worden vermeden. Uitgangspunt hierbij is:

- Waar mogelijk moeten de donkertegebieden in het landelijk gebied worden.

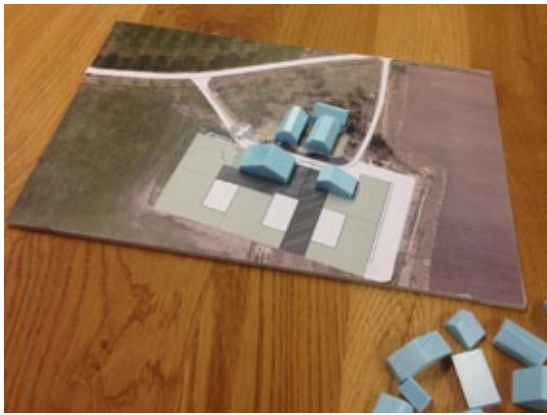
B1.5 Nota Ruimtelijke Kwaliteit, gemeente Olst-Wijhe

De gemeenteraad van Olst-Wijhe heeft de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit, de kunst van het verleiden' op 24 februari 2014 vastgesteld en deze is op 27 maart 2014 in werking getreden. Deze nota is bepalend geworden voor plannen in het buitengebied, die niet rechtstreek door de geldende bestemmingsplannen worden toegestaan. De Rood voor Rood-regeling is komen te vervallen. Uitgangspunt is dat aan een ruimtelijk plan die niet binnen het geldende bestemmingsplan past planologische medewerking kan worden verleend, indien de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Bij het bepalen van de winst aan ruimtelijke kwaliteit speelt het plan zelf, de schaal en de impact op de omgeving een grote rol evenals de belangen en reikwijdte van de doelen die ermee gediend worden. Hierbij komen de volgende vragen aan de orde:

- Is het een gebiedseigen of gebiedsvreemde functie?
- Wat is de schaal en impact op de omgeving?
- Wat zijn de effecten op bestaande waarden in de omgeving zoals natuur, landschap en cultuur?
- Is het alleen voor eigen belang of is er ook een maatschappelijk belang mee gediend?

In hoofdstuk 5 van het voorliggende plan zijn deze vragen betreffende het voorliggende plan reeds beantwoord (bij het KGO-beleid). Het betreft een gebiedseigen functie, met een schaal die goed past in de omgeving en een relatief kleine impact op de omgeving heeft. Daarnaast dient het project een eigen, maar ook een maatschappelijk belang. Hieraan kan worden toegevoegd dat het plan geen negatieve effecten heeft op de bestaande waarden in de omgeving. Het plan wordt landschappelijk goed ingepast (beter dan de huidige situatie). Daarnaast beperkt de ontwikkeling de functies in de omgeving van het plangebied niet. Daarbij wordt bijvoorbeeld ook agrarische grond toebedeeld aan een agrarisch bedrijf uit de directe omgeving (in de ruilverkaveling). Dit komt ten gunste van de ontwikkeling van het betreffende agrarische bedrijf.

Met het plan (de gehele ontwikkeling, inclusief de uitplaatsing van de intensieve veehouderij) wordt daadwerkelijk kwaliteit toegevoegd.



Afbeelding 63. Variantenstudie naar verschillende passende bebouwingsvolume en positionering

B1.6 Varianten erfinrichting

In de afbeeldingen op deze en de vorige pagina zijn 14-tal voorbeeldvarianten opgenomen voor de erfinrichting. Deze passen allen in de gestelde kaders.

