



KGO Boxbergerweg

Inrichtingsplan & beeldkwaliteit De Hunneburg



Rozenvoordenweg



Boxbergerweg

Opdrachtgever:

Stichting IJssellandschap
Projectleider R. Te Wierik
Haereweg 4
8121 PJ Olst

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Postbus 53
7470 AB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 6816
Datum: 9 mei 2016

KGO Boxbergerweg

Inrichtingsplan & beeldkwaliteit De Hunneburg





ijssellandschap

EIGENDOMMENKAART
mei 2013

Stichting het Burgerweeshuis en Kinderhuis
sinds 1560



INHOUD

1	.....	7	5	.....	33
INLEIDING	.....	7	BEELDKWALITEIT	.....	33
1.1	Achteruitgang ruimtelijke kwaliteit	7	6	.....	41
1.2	Herontwikkeling op een bestaand erf	7	BEPLANTING	.....	41
1.3	Wijziging bestemmingsplan noodzakelijk	7	7	.....	43
1.4	Planologische vraag	7	TOETSING KGO	.....	43
1.5	Leeswijzer	9	7.1	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)	42
2	.....	11	7.2	Toetsing initiatief aan het KGO-beleid	42
BELEIDSANALYSE	.....	11	7.3	Bepalen van de kwaliteitsinvestering	43
2.1	Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Overijssel	11	BIJLAGE 1 - BELEIDSKADER	.....
2.2	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)	13	BIJLAGE 2 - PLANOLOGISCHE ASPECTEN	.....
2.3	Gemeentelijk beleid	13	BIJLAGE 3 - BODEMONDERZOEK	.....
3	.....	17	BIJLAGE 4 - FLORA- EN FAUNAONDERZOEK	.....
LANDSCHAPSANALYSE	.....	17	BIJLAGE 5 - SLOOP	.....
3.1	Geomorfologie en bodem	17	BIJLAGE 6 - INVESTERINGSOVERZICHT	.....
3.2	Ecologie en beplanting	19			
3.3	Historische ontwikkeling	21			
3.4	Huidig landschap	23			
3.5	Algemene karakteristieken erf	23			
4	.....	27			
ONTWERP	.....	27			
4.1	Basisprincipes ontwerp	27			
4.2	Concept: vervlechten gebouwen en landschap	29			
4.3	Ontwerp landschap	29			





Aan de Boxbergerweg 49 te Olst in de gemeente Olst-Wijhe ligt een voormalig agrarisch erf, bestaande uit een karakteristieke boerderij met een groot aantal agrarische bijgebouwen. De bijgebouwen bestaan uit een vijftal schuren en een mestsilo. De voormalig agrarische schuren hebben een gezamenlijke oppervlakte van 970 m². Door het grote aantal verspreid staande gebouwen beslaat het totale erf een groot oppervlakte.

1.1 Achteruitgang ruimtelijke kwaliteit

Door de beëindiging van het agrarisch bedrijf staan de schuren al lange tijd leeg waardoor ze in een slechte staat verkeren. Ook de karakteristieke boerderij is aan een ingrijpende restauratie toe. Het beeld van het erf is rommelig, de oppervlakte van het erf is onnodig groot en de ecologische waarde is momenteel minimaal. De ruimtelijke kwaliteit gaat sterk achteruit.

1.2 Herontwikkeling op een bestaand erf

Het erf is in eigendom van stichting IJssellandschap. IJssellandschap heeft als ambitie om de karakteristieke boerderij tegen verdere teloorgang te behoeden. Zij wil het erf herontwikkelen en voorzien van een nieuwe economische drager. Deze economische drager wordt gezocht in de vorm van woningen. Het project wordt haalbaar wanneer er in de bestaande, karakteristieke boerderij drie wooneenheden ontwikkeld worden. Daarnaast is de bouw van een extra woning nodig om de begroting sluitend te krijgen. Als tegenprestatie worden de leegstaande agrarische, landschapontsierende schuren gesloopt. Tevens wordt een investering in de groene omgeving gedaan. Deze investering zal bestaan uit opruimen, slopen (verkleinen van het totale erfoppervlakte) en de aanplant van landschapselementen op het erf en haar omgeving.

Afbeelding 3. Erve De Hunneburg op de luchtfoto. Veel verschillende schuurtjes en stallen vormen samen met de grote monumentale boerderij het erf.

1.3 Wijziging bestemmingsplan noodzakelijk

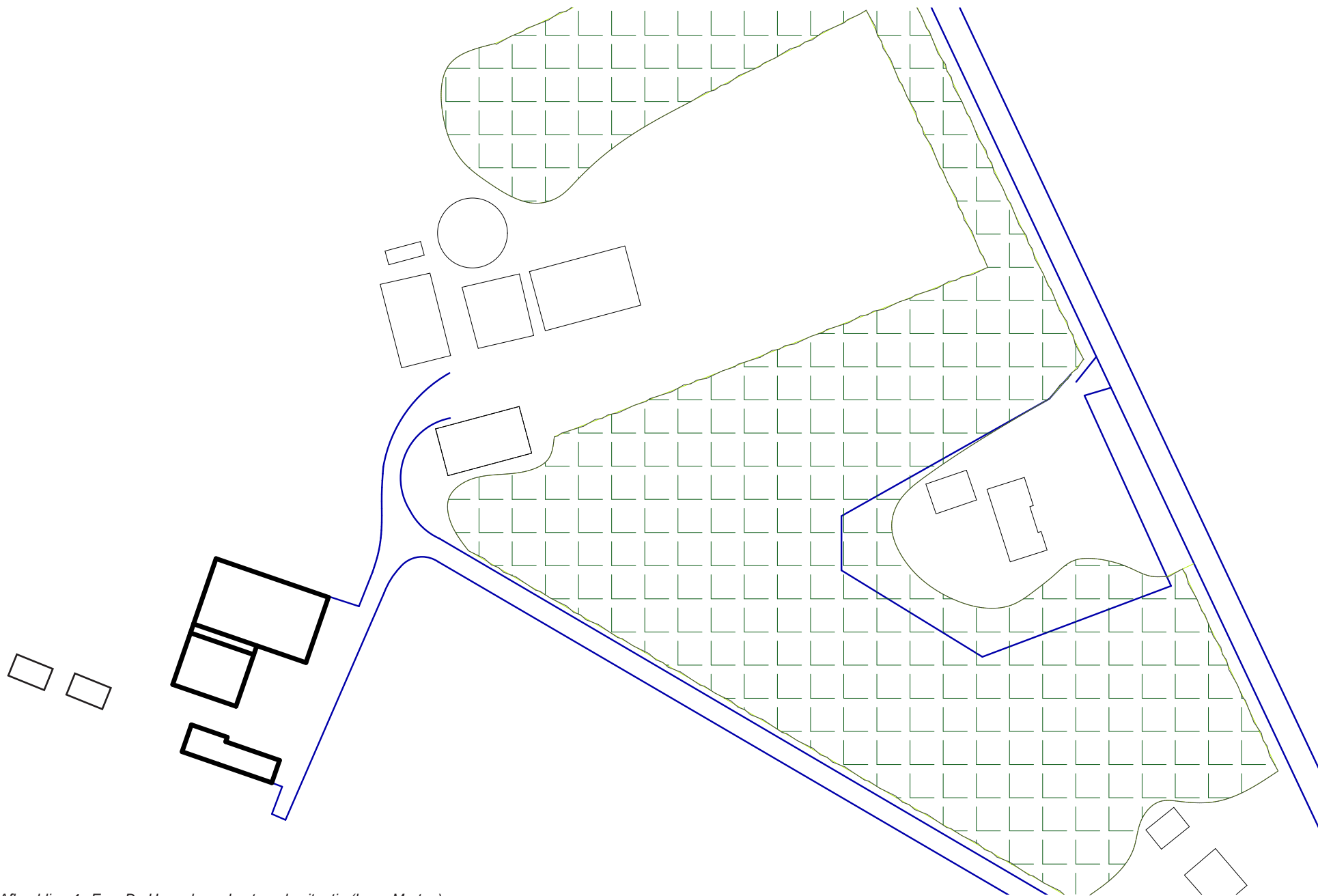
De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan van gemeente Olst-Wijhe. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan om de ontwikkeling mogelijk te maken. Om deze bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken is deze rapportage opgesteld. Hierin staat een ruimtelijke onderbouwing waarin aangegeven is hoe de juiste balans tussen de planologische verandering en maatschappelijke tegenprestatie behaald wordt in de nieuwe situatie.

1.4 Planologische vraag

De projectlocatie ligt aan de Boxbergerweg 49 ten zuidoosten van Olst, zie daarvoor de topografische kaart op afbeelding 3. Zoals op de afbeelding te zien is, bestaat het erf uit twee delen, die worden gesplitst door de oprit. Het westelijke deel van het erf bestaat uit de karakteristieke boerderij met bijbehorend bijgebouw en een kleine schuur. Het oostelijke deel van het erf bestaat uit het agrarische deel met meerdere schuren en silo's.

De planologische vraag aan de gemeente:

- Wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen';
- Sloop oude schuren met een oppervlakte van 970 m²;
- Goede landschappelijke inpassing met behoud bestaand erfvolume;
- Realisatie nieuwe kostendrager voor het erf.

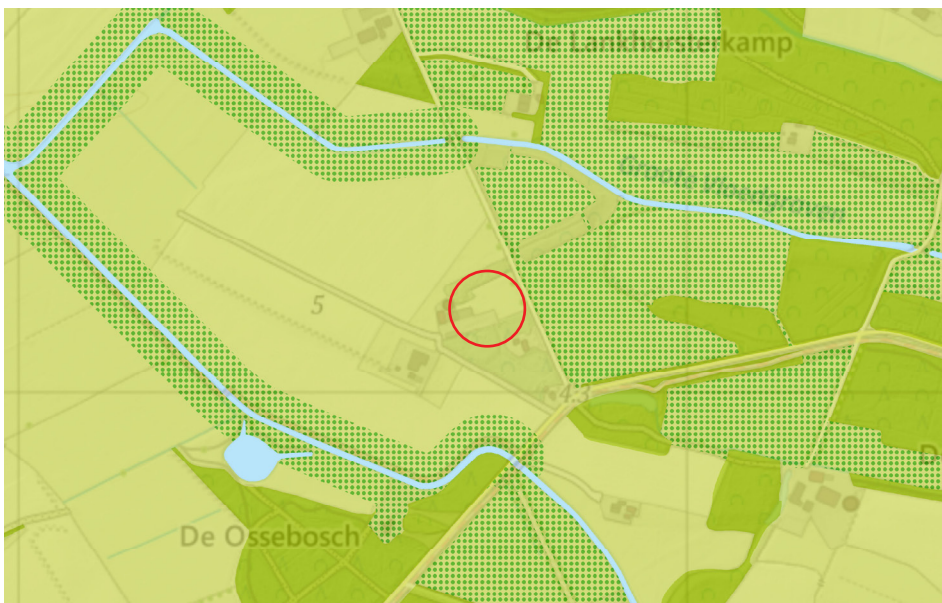


Afbeelding 4. Erve De Hunneburg: bestaande situatie (bron: Marten)

1.5 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing staan de planologische randvoorwaarden in hoofdstuk 2 benoemd. In hoofdstuk 3 staan de landschappelijke uitgangspunten. In hoofdstuk 4 staat het erfontwerp en de landschappelijke tegenprestatie toegelicht. In hoofdstuk 5 staat de nagestreefde beeldkwaliteit voor zowel het landschap als de bebouwing beschreven. De specifieke beplanting komt aan bod in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 staat een toetsing op het KGO-beleid. In de bijlage staan enkele onderwerpen verder uitgewerkt:

- Planologische aspecten;
- Uitwerking woning;
- Investeringsoverzicht.



Afbeelding 5. Omgevingsvisie, ontwikkelingsperspectief: Het erf ligt in het mixlandschap



Afbeelding 6. Omgevingsvisie, natuurlijke laag: Het erf ligt op een dekzandvlakte



Afbeelding 7. Omgevingsvisie, Laag van agrarisch cultuurschap: Het erf ligt in het oude hoeven-landschap



Afbeelding 8. Omgevingsvisie, Lust- and leisurelaag: Het erf ligt in een gebied waarin rust en donkerte belangrijk, maar kwetsbaar is.

In dit hoofdstuk zijn de beleidspassages die van belang zijn voor de ontwikkeling van het erf aan de Boxbergerweg opgenomen.

2.1 Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt als volgt omschreven: “Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.” De Omgevingsvisie benoemt een ontwikkelperspectief voor de projectlocatie. Daarnaast gaat zij uit van een lagenbenadering met vier lagen. Zo is er de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijke laag en een ‘lust- en leisure’ laag. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. De lagen worden in dit hoofdstuk kort beschreven. De conclusies worden samengevat en vertaald naar concrete uitgangspunten in dit hoofdstuk.

2.1.1 Ontwikkelingsperspectief

Het projectgebied ligt in het zogenaamde ‘mixlandschap’ (zie afbeelding 5). In het mixlandschap is er sprake van een verweving van functies. Enerzijds ligt de nadruk op landbouw, maar anderzijds zijn ook landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid belangrijke functies.

Uitgangspunten voor ontwikkelingen binnen deze zone zijn;

- De ontwikkeling dient gericht te zijn op het versterken van de vitaliteit van het stelsel aan natuurgebieden;
- De ontwikkeling dient bij te dragen aan de versterking van het landschap.

Een belangrijk aandachtspunt in deze zone is en blijft de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Vanuit provincie zijn met name de gebiedskenmerken in de vier lagen belangrijk om inzichtelijk te maken wat ruimtelijke kwaliteit is.

Wat ruimtelijke kwaliteit inhoudt op de locatie aan de Boxbergerweg wordt inzichtelijk gemaakt op basis van de gebiedskenmerken in vier lagen. Deze lagen met hun eigen waarden worden hieronder inzichtelijk gemaakt.

2.1.2 Natuurlijke laag

De natuurlijke laag, afbeelding 6, geeft aan hoe het gebied is gevormd door abiotische en biotische processen. Hoe deze inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag een betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd was de ondergrond sturend voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen.

Mensen vestigden zich op de droge plekken en wegen werden aangelegd op goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is deze koppeling door technische mogelijkheden en mechanisatie steeds losser geworden en is door menselijke ingrijpen de kwaliteit van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden, temeer omdat ook het beleid van de Kaderrichtlijn Water deze gedachte volgt. De projectlocatie ligt op een dekzandvlakte. Verschil van hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en kan beleefbaarder worden gemaakt.

Uitgangspunten:

- Behoud en bescherming van het reliëf;
- Zichtbaar en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem;
- Uitgangspunt is dat er rekening wordt gehouden met de strekkingsrichting van het landschap.

2.1.3 Laag van agrarisch cultuurlandschap

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap, afbeelding 7, gaat het erom dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden. Er zijn grote verschillen in leeftijd van de verschillende landschappen. Afhankelijk van bijvoorbeeld techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is er door de jaren heen een geschakeld patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Structuur, maatvoering en landschapselementen werden keer op keer aan de veranderende omstandigheden aangepast.

De projectlocatie ligt midden in het Oude Hoevenlandschap. Het Oude Hoevenlandschap heeft verspreide erven met een vaak 'eigen' es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen bezet waren. Dit leidde tot een landschap dat klein van schaal is. Tevens heeft dit reflecties op de ondergrond. Zo wordt een contrastrijk landschap gecreëerd met veel variatie. De ambitie is de kenmerkende afwisseling tussen de erven, laagtes en houtwallen te versterken. Het gaat hierbij met name om de open es, de routes over de erven, de erven zelf en de landschapsbeplanting.

Uitgangspunt:

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

2.1.4 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, erfbouw, erfbepantingen 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.

Uitgangspunten:

- 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.

2.1.5 Lust- en leisurelaag

In deze laag, zie afbeelding 8, kan ruimtelijke kwaliteit worden toegevoegd door het toevoegen van recreatie en beleving. Deze laag stelt aan het project geen randvoorwaarden. De locatie ligt wel in het donkertegebied waar de nadruk ligt op het onderscheid tussen lichte en donkere stukken, drukke en stille gebieden.

Uitgangspunt:

- Ga bewust om met verlichting op het erf (zie voor uitwerking hoofdstuk Beeldkwaliteit).

2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Het KGO-beleid is ontstaan om ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk te maken in ruil voor een impuls van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' is ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse regelingen waaronder het Rood voor Rood-beleid. Voor de toepassing van KGO is een werkwijze ontwikkeld om de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaaleconomische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis van de KGO is in lijn met de ontwikkelperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' en richt zich op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Een belangrijke voorwaarde is dat in ruil voor de ontwikkelingsruimte een passende kwaliteitsimpuls wordt gedaan. Voor elke ontwikkeling geldt een basisinspanning. Dat wil zeggen dat elke ontwikkeling goed landschappelijk ingepast dient te worden door de juiste situering van gebouwen en erfbeplanting. De aanvullende prestaties die moeten worden gedaan voor de ruimtelijke kwaliteit zijn afhankelijk van een drietal variabelen:

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

Randvoorwaarden vanuit KGO:

- De ontwikkeling richt zich op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik;
- Bewaak evenwicht tussen ontwikkelruimte en landschappelijke en maatschappelijke tegenprestatie.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Op 24 februari 2014 is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, de kunst van het verleiden vastgesteld. Deze nota is leidend voor alle ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente. De Rood voor Rood-regeling komt hiermee ook te vervallen. Uitgangspunt van de Nota is dat aan een ruimtelijk plan -wat niet past binnen het vigerend bestemmingsplan- planologische medewerking kan worden verleend, mits de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd. De randvoorwaarden vanuit Nota Ruimtelijke Kwaliteit komen dus overeen met KGO-randvoorwaarden.

Randvoorwaarden vanuit Nota Ruimtelijke kwaliteit:

- Bewaak evenwicht tussen ontwikkelruimte en landschappelijke en maatschappelijke tegenprestatie (zie ook KGO).

2.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

Aanvullend heeft gemeente Olst-Wijhe een landschapsontwikkelingsplan (opgesteld 23 september 2008). Volgens dit landschapsontwikkelingsplan ligt het plangebied in een dekzandgebied.

Karakteristieken van dit landschap zijn:

- Bosgebieden;
- Lanen;
- Escomplexen met randbeplanting.

Specifiek voor nieuwe ontwikkelingen op dekzandlaagtes:

- Erven met rationele opzet;
- Bebouwing gericht op de weg;
- Weg- en erfbeplanting zijn de belangrijkste ruimtevormende elementen;
- Erfbeplanting is rationeel en kent een heldere overgang van erf naar landschap. Door bijvoorbeeld de aanplant van een haag.

2.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied

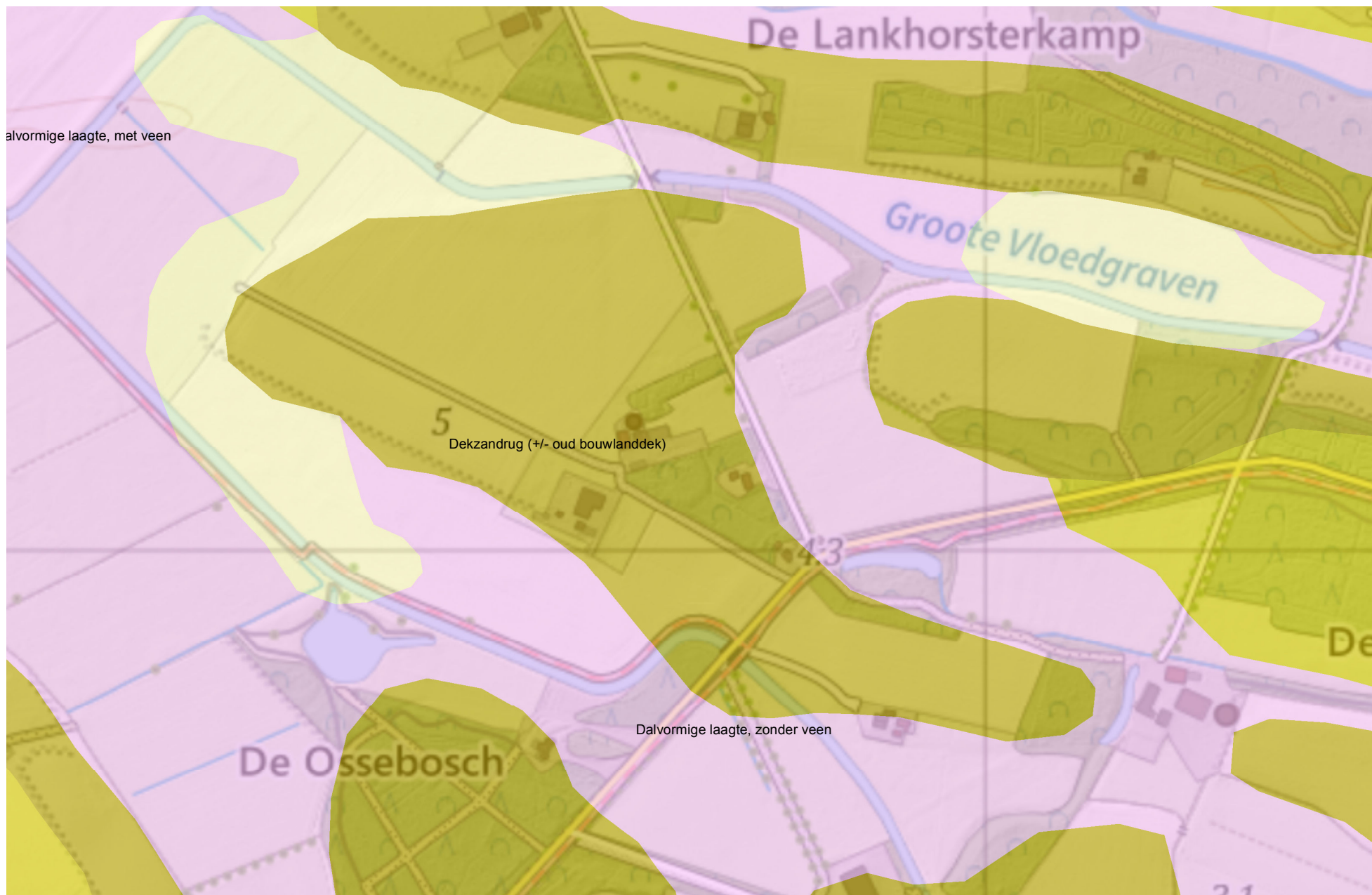
Het projectgebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'. De omvorming van de agrarische bestemming naar een woonbestemming op het erf past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

Randvoorwaarden vanuit het Bestemmingsplan:

- Behoud in ontwikkeling de kwaliteiten van het agrarische erf;
- Landschappelijk beheer omliggende gronden gekoppeld aan erf.

2.3.4 Archeologische verwachtingenkaart

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is te zien dat de locatie aan de Boxbergerweg een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Deze waarde is verankerd in het bestemmingsplan waardoor de gronden alsmede bestemd zijn voor de bescherming en het veiligstellen van archeologische waarden. Op de locatie zal een inventariserend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, voorafgaand aan nieuwe ontwikkelingen.



Afbeelding 9. Geomorfologie



3.1 Geomorfologie en bodem

De bodem is gevormd door abiotische factoren zoals wind, water en ijs. Afhankelijk van het agrarisch gebruik door de mens is de bodem veranderd. De geomorfologische kaart geeft inzicht in hoe landschappen, bodemtypen en plantomstandigheden op bepaalde plekken ontstaan zijn (het ontstaansproces). De bodemkaart doet uitspraken over de chemische samenstelling van de bodem (het resultaat).

Geomorfologische hoogteverschillen respecteren

De geomorfologische kaart geeft aan dat wind, water en ijs de bodem in het projectgebied heeft opgestuwd tot dekzandruggen en laagten.

Het erf De Hunneburg ligt op rand van de hogere fijne zandgrond (oude akker, (zEZ23-VII, bruin op afbeelding 11) en de lagere, natte beekerdgrond (pZg23, lichtgroen op de kaart). Deze diversiteit in bodem en abiotische omstandigheden, waren in de historische situatie sterker beleefbaar simpelweg door het ontbreken van technieken om de abiotische omstandigheden aan te passen. Tegenwoordig verrijken we bijvoorbeeld de grond door gebruik van kunstmest, we gebruiken technieken om ook op natte gronden te kunnen bouwen, etc. Zo vervagen oude landschapsindelingen op basis van abiotische omstandigheden langzaam in het huidige landschapsbeeld. Eerder groeiden op arme gronden plantensoorten die met weinig rijke grond konden groeien. Natte gronden waren te nat om anders gebruikt te worden dan voor weide en daar groeiden vochtminnende planten. De droge delen werden ingezet als akker. Kortom: de abiotische factoren bepaalden niet alleen het gebruik, maar ook de beplanting. Door beplantingskeuze en het

versterken van beide historische landschapstypen, wordt deze diversiteit weer beleefbaar op het erf.

Bodem bepaalt plantkeuze

Het bodemtype geeft inzicht in de chemische omstandigheden van de grond in het projectgebied. Deze is sturend voor de keuze van het plantmateriaal wat aanbevolen wordt in dit plan. Beplanting die namelijk van nature op deze bodemtypen groeit, heeft namelijk veel minder last van ziektes en plagen. Ze zijn sterker omdat de bodemomstandigheden optimaal zijn voor de soorten. Ook binden inheemse plantensoorten meer insecten, schimmels en mossen aan zich. Door een habitat te verschaffen, eten te bieden of een schuilplaats te geven.

Beplanting op de hoge zandgrond (zEZ21)

De bodem op het oostelijk deel van het projectgebied bestaat uit leemarme zandgrond tot zwak lemig zandgrond (weergegeven in het donkerbruin op afbeelding 11). Op deze grond groeit van oorsprong een droog wintereiken-beukenbos. Hier groeien de volgende boomvormers: Beuk, appel, boswilg, lijsterbes, peer, ruwe berk, wintereik, winterlinde en zomereik.

Heesters zoals hulst, vuilboom, hazelaar, meidoorn, vlier, taxus, kamperfoelie, framboos, hondsroos en haagbeuk groeien hier goed op.

Bijdrage aan biodiversiteit van uitheemse beplanting vs inheemse beplanting



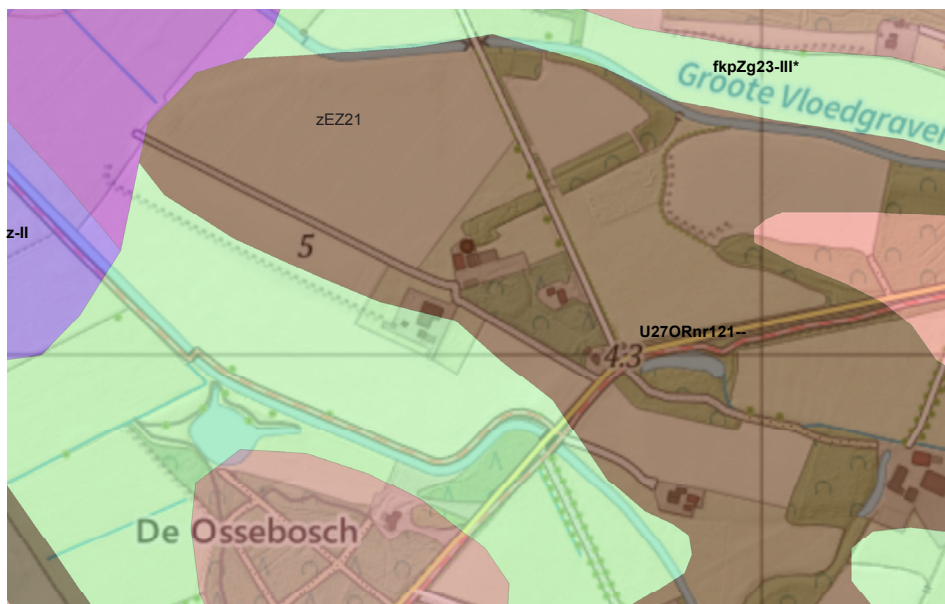
Amerikaanse eik (uitheems plantmateriaal)

VS

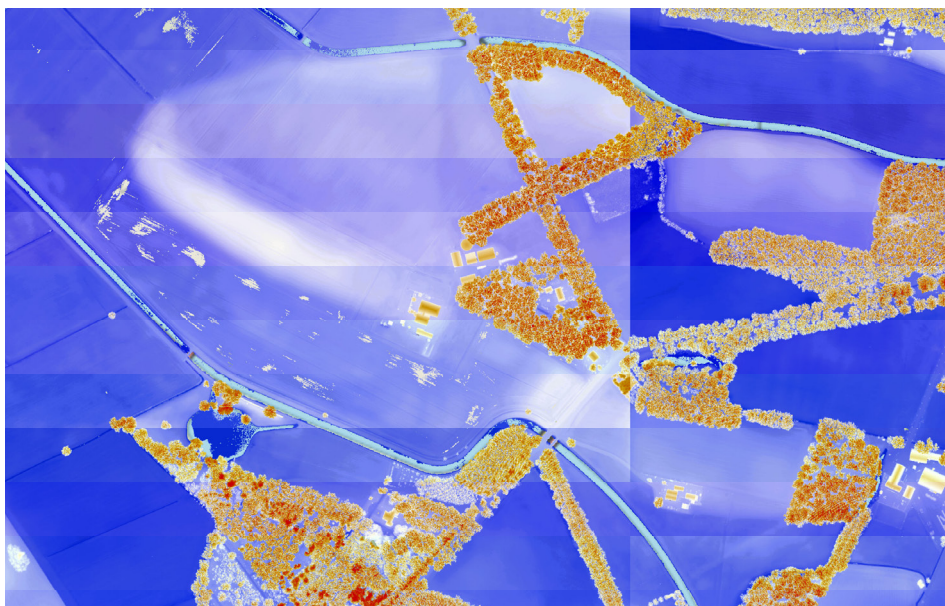


Zomereik (inheems plantmateriaal)

Afbeelding 10. Invloed van het gebruik van inheems plantmateriaal



Afbeelding 11. Bodemkaart



Afbeelding 12. Hoogtekaart

Bepanting op de beekerdgrond (Zg23)

De bodem op het westelijk deel van het erf bestaat uit een beekerdgrond (Zg23, in groen weergegeven op afbeelding 11). Op deze grond groeit van oorsprong een gewoon eiken-haagbeukenbos (PNV17). Hier groeien de volgende boomvormers: Beuk, es, kers, lijsterbes, linde, ruwe berk, winterlinde, zachte berk en zomerlinde.

Heesters zoals eenstijlige meidoorn, aalbes, Gelderse roos, Hondstroos, Kardinaalsmuts, rode kornoelje, sleedoorn, tweestijlige meidoorn, wegendoorn en kamperfoelie groeien hier goed op.

Uitgangspunten bodem:

- Hoogteverschillen respecteren;
- Gebruik inheems plantmateriaal.

3.2 Ecologie en bepanting

Op het huidige erf zijn weinig landschapselementen aanwezig. De omranding aan de Rozenvoorderdijk van eiken en ondergroei van heesters en de bosrand op de rand van het erf met de buren aan de oostkant zijn de enige opgaande bepantingen. Ecologisch gezien, kan het erf een veel grotere rol van betekenis spelen.*

Biodiversiteit vergroten is eenvoudig

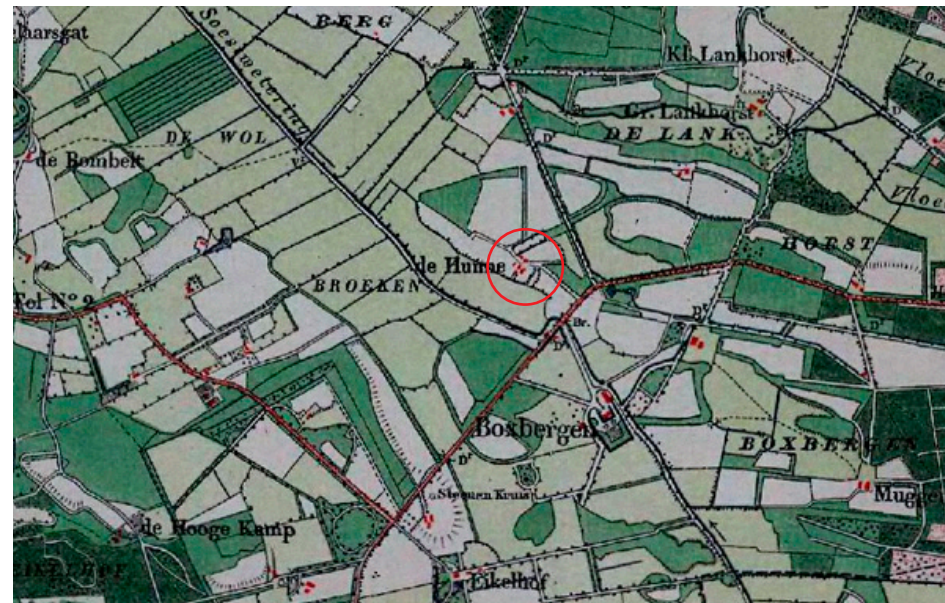
Alle landschapselementen in deze erfontwikkeling kunnen worden ingezet om biodiversiteit te vergroten. Het kost geen extra inspanning inheems plantmateriaal te gebruiken en het levert veel meer op. Alleen al door inheems plantmateriaal te gebruiken vergroot je de biodiversiteit. Dit komt door het aantal insecten wat er op en omheen inheemse planten kunnen leven.

Kleine dieren vormen voedsel voor grote dieren

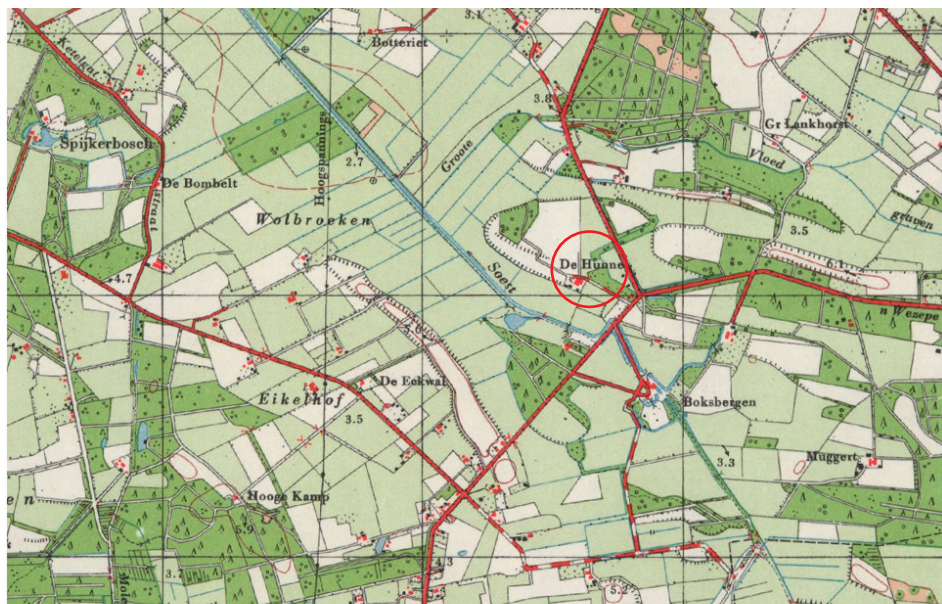
Op de eik, wilg en berk komen in Nederland veel meer insecten voor dan op de exoten zoals acacia, conifeer en plataan. Een Zomereik herbergt bijna 500 insecten-, schimmel- en mossoorten. Een uitheemse eik niet meer dan



Afbeelding 13. Het erf en haar omgeving op de historische kaart uit 1825



Afbeelding 14. Het erf op de historische kaart uit 1900



Afbeelding 15. Het erf op de historische kaart uit 1965



Afbeelding 16. Het erf op de historische kaart uit 1976

12. Insecten vormen op hun beurt weer de voedselbron voor vogels en kleine zoogdieren.

*= Zie voor exacte bevindingen het Flora- & Faunaraapportage

3.3 Historische ontwikkeling

Erf De Hunneburg ontstond op buitenplaats de Hunneburg tussen landgoederen Boxbergen en De Eikelhof, zie afbeelding 12. Halverwege de 19^e eeuw verdween het 'burg'-karakter en ontstond een boerenerf. Te midden van een erg kleinschalig landschap lagen de agrarische gebouwen van het erf aan een doorgaande zandweg. Dit weggetje verbond de Boxbergerweg met de omzoomde akkers. De akkergronden waren veelal omzoomd met beplanting (boomvormers en heesters), om het vee buiten te houden. Deze omzoming bestond uit houtwallen en bospercelen.

De Soestwetering loopt vrij recht door het landschap heen. De omringende beekerdgronden (de Wolbroeken genoemd) werden gebruikt als weidegronden. Hagen en beplanting bepaalden het beeld en hielden het vee op de weiden.

In 1900 is het aantal landschapselementen terug gegaan. Met name aan de westkant van het erf is een opener landschap ontstaan. De steilrandjes (steile randen tussen hoogteverschillen) werden goed zichtbaar door het verdwijnen van beplanting. De akkergronden werden door de jaren heen hoger. Ook dit werd nu duidelijk beleefbaar.

Van halverwege de vorige eeuw zette het verdwijnen van de landschapselementen door. Grotere schuren en meer bijgebouwen waren nodig om de agrarische functie van het erf ruimte te geven. De uitbreiding van het erf vindt plaats naar de oostkant (richting de Rozenvoorderdijk).



Afbeelding 17. Topografie

3.4 Huidig landschap

In het huidige landschap is het beekdallandschap open en vormen de landschapselementen aan de oostkant van het erf de enige opgaande beplanting. Steilrandjes zijn verdwenen en de historische boerderij staat aan de rand van de openheid. De sterke verknoping tussen erf en omgeving is weg. Het erf bestaat nu uit een brede verzameling gebouwen van uiteenlopend karakter en een minimum aan groen er om heen. Hierdoor heeft het een rommelige uitstraling. De allure die de grote, imposante boerderij had, is totaal verdwenen.

De Hunneburg kent een rijke historische ontwikkeling van Hunneburgburg naar een uitgekleeft, verrommeld erf zonder functie die het een duurzame toekomst kan bieden.

Uitgangspunten historie en huidig landschap:

- Verbindt de verzameling gebouwen weer met landschap;
- Ruim het erf op!;
- Geef historische boerderij weer allure.

3.5 Algemene karakteristieken erf

Voor de erven in regio Salland is een algemene typering te geven. Hierin komen de volgende regionale typering naar voren:

- Onderscheid voor- en achterkant erf
- Bebouwing heeft een agrarische uitstraling;
- Geen duidelijk afgebakend erf;
- Hiërarchie in bebouwing;
- Verwantschap in bebouwing (Dakvorm, kleur e.d.);
- Markante solitaire bomen zoals een noot;
- Eiken(gaarden) en paardenkastanje op het achtererf;
- Bescheiden siertuin in combinatie met nutstuin voor de voorgevel, omgeven door haag (met hekje) van meidoorn, buxus, liguster of een hekwerk;
- Bestrating in tuingedeelte bestaat uit halfverharding, gebakken klinkers, keitjes;
- Bestrating erf bestaat uit eenvoudige materialen, zandpad, gestorte betonplaten, asfalt of klinkers;
- Haagstructuren.

(Bronnen: Boerderijen in Salland, Stichting Sallands erfgoed, 2013 & Traditie en vernieuwing, Het Oversticht/Provincie Overijssel en Boerderijen in Nederland, Koen Kleijn)



- Legenda
- Boom (Bestaand)
 - Boom (Inheemse loofboom, nieuw)
 - Boom (Fruitboom, nieuw)
 - Haag (beuken, nieuw)
 - Heester (Inheems, nieuw)
 - Gazon
 - Bloembollenloper in gazon
 - Weide (timothee, zwenkgras, rode klaver en/of veldbeemd)
 - Bloemrijk grasland (lupine, haver, spurrie, zomertarwe, boekweit, winterrogge, rode klaver en/of erwten)
 - Zandweg
 - Karrenspoor (voor beheer)
 - Bestrating (asfalt, bestaand)
 - Bestrating (klinkers)
 - Bebouwing (bestaand)
 - Bebouwing (nieuw)
 - Bebouwing (gerestaureerd)
 - Vochtige laagte (verwijderen bouwvoor bestaande laagte)



4

ONTWERP

4.1 Basisprincipes ontwerp

Op basis van de ontwikkelingsopgave van stichting IJssellandschap, de randvoorwaarden en de uitgangspunten, zoals beschreven in de voorgaande hoofdstukken, zijn enkele basisprincipes voor het ontwerp van de functies vastgelegd.

Basisprincipes nieuwe functie (wonen):

- Behouden bestaande historische, imposante boerderij (restaureren);
- Realiseren nieuwe woning in de vorm van een schuurwoning.

Basisprincipes landschap:

- Herstel kleinschalig hoevenlandschap;
- Herstel erf met allure (Hunneburg) door toepassen van traditionele erfelementen.
- De omliggende gronden en het erf moeten een geheel vormen (vervlechting gebouwen en landschap);
- Een erf-gedachte:
 - ruimtelijk vormgeven als een geheel
 - bestaande inrit gebruiken & delen;

Opruimen en verkleinen erfoppervlakte.

Basisprincipes gebruikers:

- Vier aparte wooneenheden met bijgebouw realiseren (privacy);
- Vogelvriendelijk;
- Bijdrage biodiversiteit;
- Behoud cultuurhistorische kwaliteit.

Afbeelding 18. <Erve De Hunneburg schets



Afbeelding 19. Te slopen schuren (rode figuren), te restaureren gebouwen (oranje figuren) en nieuw te bouwen gebouwen (gele figuren).



Houtwal versterken met heesterrand

Inheemse heesters

Solitaire bomen in gazon

Lijsterbessen 2x

Moestuin met tunnelkas

Los begrensd door fruitstruiken

Houtwal Rozenvoerdijk versterken met heesterrand

Inheemse heesters

Solitaire boom

Wilg 1x

Vochtige laagte

Gestrooide fruitgaard

(in stramien fruitgaard voorerf)

Fruitbomen 5x

Solitaire boom begrensd border

Lijsterbes 1x

Woning

Bloemenweide

Bosrand versterken met heesterrand

Inheemse heesters

Solitaire boom

Zomereik 1x

Heesterborder

met boomgroep

Bijgebouw

Restauratie bestaande schuur

Bijgebouw

Gedeelde schuur en pad naar voordeur

Heesters

Vuilboom, hazelaar en grauwe wilg

Solitaire boom

Zomereik 1x

Oprit vanuit bestaande oprit

Woning

Woning

Boomgroep

zachte berk 3x

Gestrooide fruitgaard

Fruitbomen 12x

Solitaire boom

Zomereik 1x

Woning

Sierheester

Magnolia 1x

Oprit vanuit bestaande oprit

Bijgebouw

Restauratie bestaande schuur

Solitaire boom

Els 1x

Haag

Mix meidoorn, acer campestre

Rozenvoerdijk

Boxbergerweg

Boomgroep

*legt zichtrelatie tussen erf en weg, maar
filtret ook het zicht*



4.2 Concept: vervlechten gebouwen en landschap

Historische elementen erf vormen basis

De nieuwe ontwikkeling behoudt de onderverdeling in 'voor' en 'achtererf'. Ook blijft de ontsluiting vanaf het zuid-oosten gehandhaafd en trekt de erfweg richting het noord-oosten weer door, zoals vanouds. De vertaling van het authentieke 'voor'- en 'achter'-erf is echter meer hedendaags.

Traditionele erfelementen, zoals moestuin, siertuin, boomgaard, erfbos, solitaire bomen en hagen worden ingezet om het erf weer te vervlechten met haar landschappelijke omgeving, landschapstypen weer voelbaar te maken en privacy te creëren.

4.3 Ontwerp landschap

Bebouwing geconcentreerd

In de historische boerderij en in het aangrenzende bijgebouw zijn de drie wooneenheden opgenomen. Twee aparte (gedeelde) bijgebouwen dienen als garage. Aan de oostkant van het erf wordt de nieuwe woning opgericht met een eigen bijgebouw. Doordat de bijgebouwen aan de westrand van het erf en aan de oostkant van het erf gesloopt worden en niet meer worden herbouwt, is het erf kleiner dan het bestaande erf.

Gedeelde oprit

De oprit voor alle vier de wooneenheden is gedeeld. Hierdoor krijgt de één-erf-gedachte- handen en voeten.

Noordelijke houtwal versterken

De noordelijke houtwal is smal. Hij wordt versterkt door de toevoeging van inheemse heesters aan de rand van de bomenwal. Hierdoor ontstaat een gevarieerde zoom. In deze zoom -tussen de bloemenweide en de boomvormers in- vinden veel dieren hun voedsel. Door de beschutte hoekjes tussen de heesters is de zoom ook een aantrekkelijke verblijfplaats voor dieren (veelal insecten).

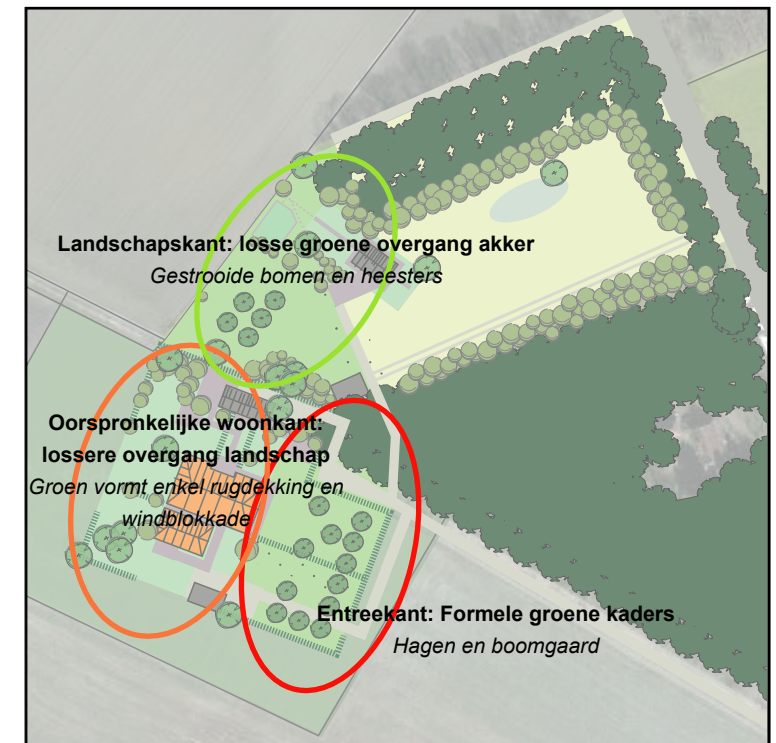
De versterking van de houtwal is dus tweeledig: zowel landschappelijk als ecologisch.

Houtwal Rozenvoorderijk versterken

De wal aan de Rozenvoorderijk is ook smal. Hij bestaat uit eiken en opschot. Ook hier worden heesters aangeplant. Door deze versterking wordt de cultuurhistorische dichtheid weer terug gebracht.

Bosrand versterken

Het bos ten oosten van de oprit bestaat uit oude eiken. Het bos behoeft onderhoud. Daarnaast wordt de noordrand van het bos aangeplant met heesters. Ook dit leidt tot structuurvariatie en verdichting.



Afbeelding 20. <Erve De Hunneburg: schets met uitleg



Afbeelding 21. Een streefbeeld van een omhaagde fruitgaard



Afbeelding 22. Een sfeerbeeld van de haag bestaande uit inheems plantmateriaal



Afbeelding 23. Streefbeeld weide met een fruitgaard op de achtergrond (beeld oostelijk deel van het erf).

Boomgroep

Een stevige boomgroep van 7 bomen ten zuiden van het erf legt de verbinding tussen het erf en de weg. Nu ligt het erf kaal op de rand van het beekdal en het bos. Door een landschapselement in de leegte te plaatsen, wordt het erf vervlochten met haar omgeving.

Kader van hagen

De historische boerderij en haar aangrenzende bestaande bijgebouw worden omkaderd door een inheemse haag. Deze haag kent een hoogte van 1.3 meter. Hierdoor worden 'tuin'-elementen, zoals tuinmeubilair, schommels en auto's aan het zicht onttrokken vanaf de Boxbergerweg.

Aan de kant van de Boxbergerweg is deze haag voornamelijk gesloten, om een formeel karakter te realiseren. Aan de westkant kent het kader gaten, zodat optimale verbinding met het landschap mogelijk is.

Gestrooide fruitgaard

Aan de kant van de oprit ligt binnen het kader van de haag een gestrooide fruitgaard. Dit cultuurhistorisch element, bestaande uit hoogstamfruit, vormt een rafelig silhouet om de historische boerderij. In hetzelfde patroon staan enkele hoogstamfruitbomen aan de noordoostkant van het erf.

Solitaire bomen

Her en der staan solitaire bomen die zichtlijnen begeleiden, zorgen voor het rafelig silhouet van de gebouwen en het erf vervlechten met de omgeving.

Heesterborders

De heesterborders bieden privacy, rugdekking en een onderkomen voor vogels en insecten. De inheemse heesters zorgen voor optimale beleving van de seizoenen door hun bloei, vruchten en kleurverandering door het jaar heen. De heesterborders zijn voor groot belang voor de beleving van de bewoners. Op landschappelijk niveau zijn ze ondergeschikt aan de bomen die worden aangeplant.

Moestuin met tunnelkas

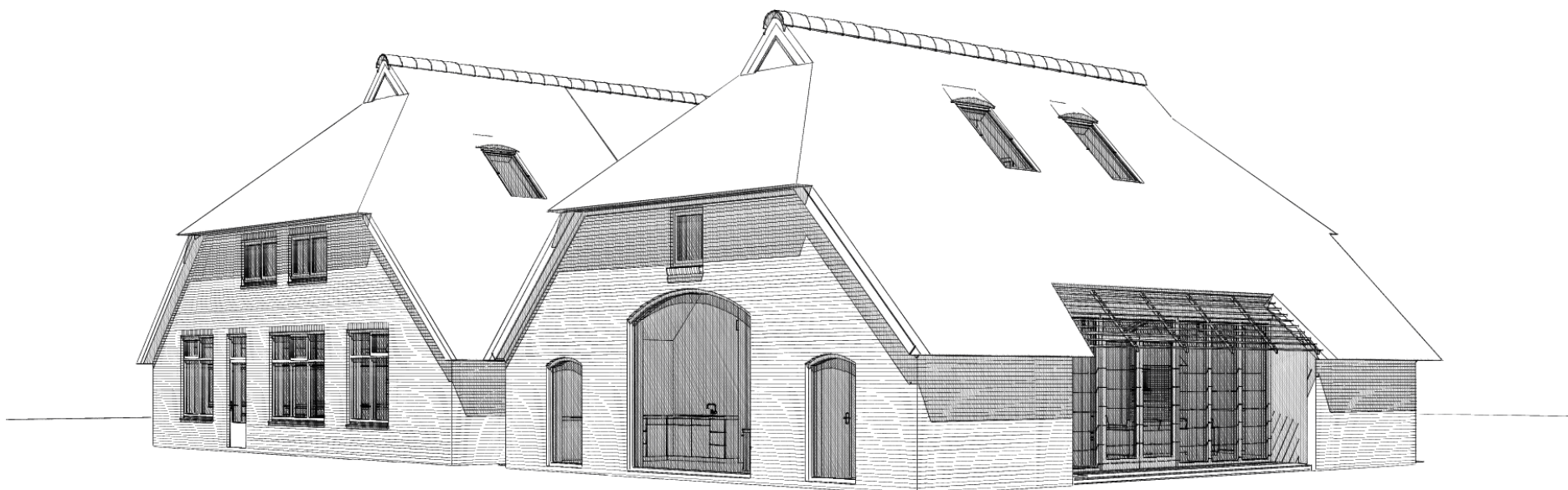
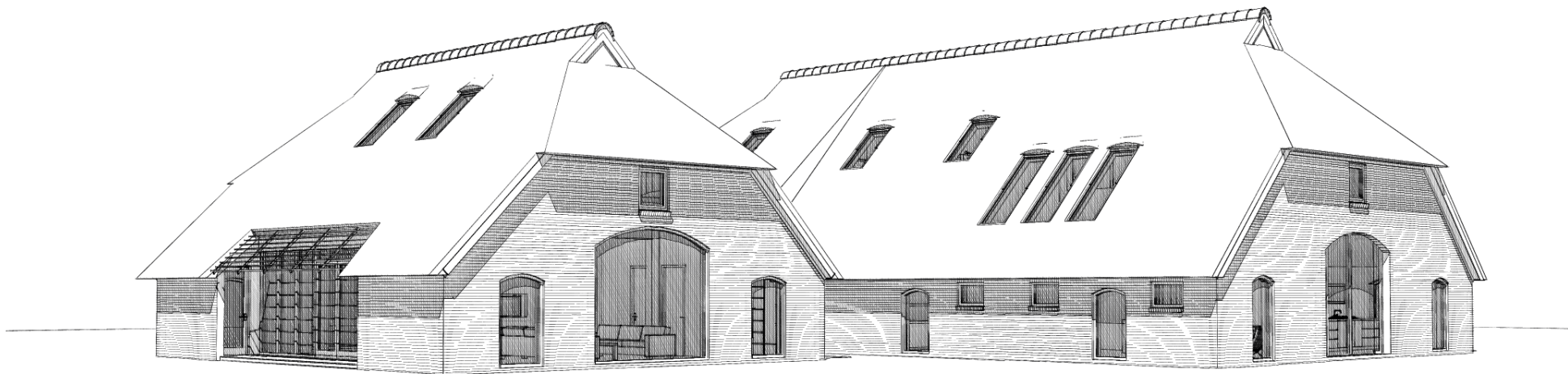
De moestuin van het erf ligt aan de noordkant, de oorspronkelijke 'voorkant'. Fruitheesters omzomen de moestuin.

Bloemrijk grasland

De oostelijke weide wordt ingezaaid met bloemrijk gras mengsel. De kruiden dragen bij aan een nog aantrekkelijker vestigingsklimaat voor insecten, vogels en kleine zoogdieren rondom de haag.

Erfverharding

Het is van belang dat er geen grote vlaktes verharding komen. De verharding zal bestaan uit eenvoudige materialen zoals straatklinkers.



Afbeelding 24. Restauratievoorstel historische boerderij. sfeerimpressie (Bron: Marten)

In dit hoofdstuk worden er duidelijke kaders wat betreft de beeldkwaliteit gegeven. De belangrijkste zaken worden hierin vast gelegd, zodat vertrouwen en inzicht in het beoogde beeldkwaliteit wordt verkregen. Binnen de sterke kaders bestaat een bepaalde mate van flexibiliteit voor de toekomst. Heldere beelden, schetsen en inzicht in te gebruiken gevelmaterialen geven de bandbreedte aan van de vormgeving van de te bouwen woning en beheerschuur.

5.1 Ligging

Historische boerderij

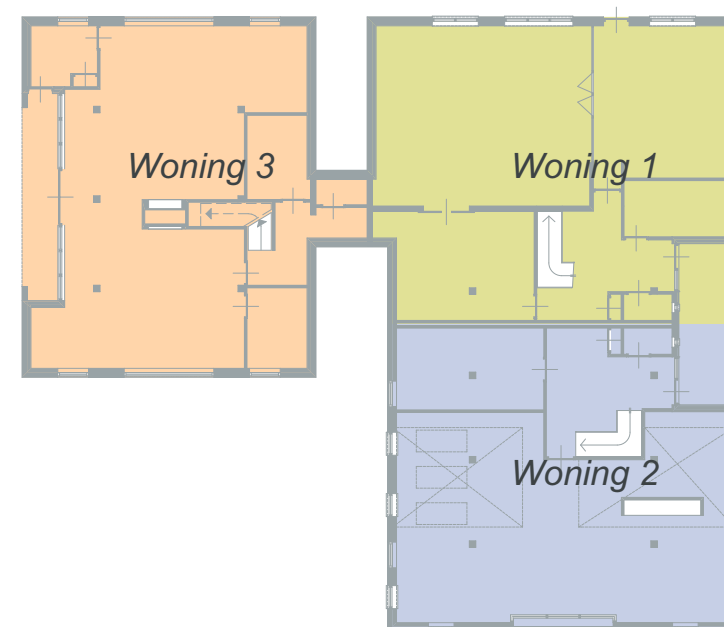
De boerderij met bijgebouw vormt het centrum van het erf en blijft het centrale volume. Aangezien de boerderij gerestaureerd wordt, verandert zijn ligging niet.

Schuurwoning

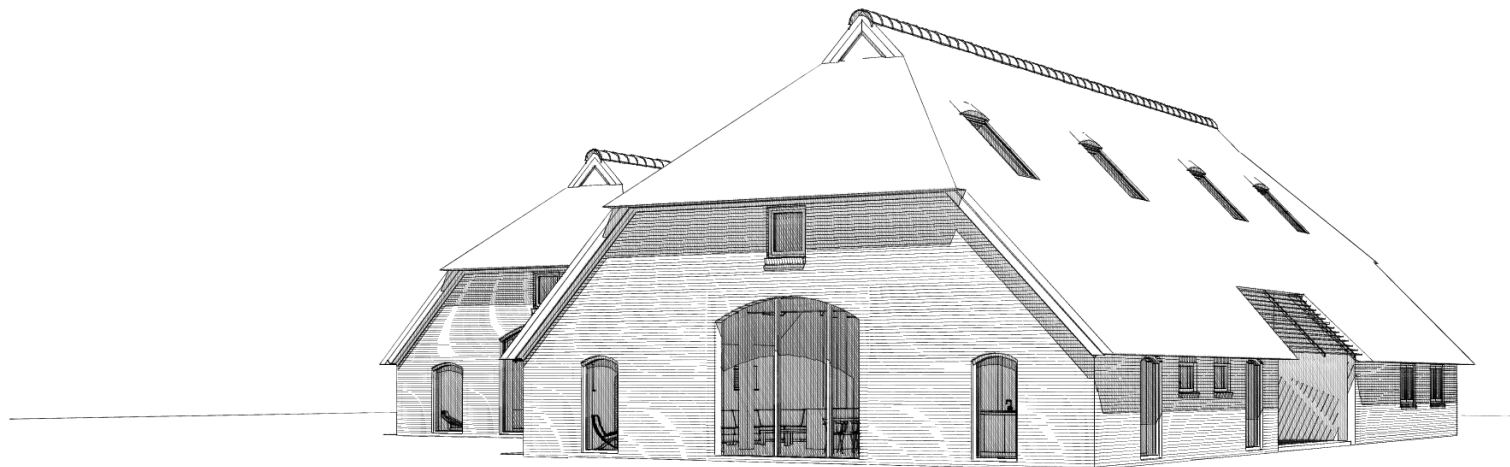
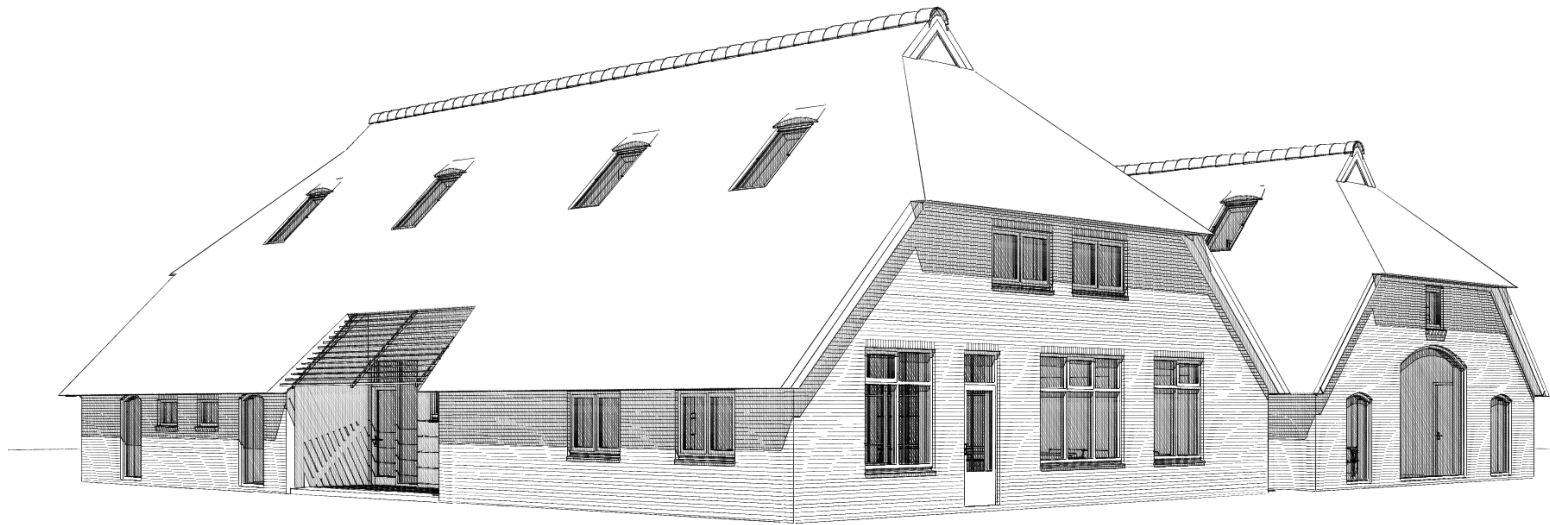
De extra wooneenheid ligt aan de oostkant van het erf, ruim binnen het bestaande bouwblok. De nieuwe woning is ontworpen op de plek waar nu de silo staat. Door de schuurachtige uitstraling vormt het een bijgebouw bij de historische boerderij. Deze schuurwoning is ingekapseld in de landschapskamer van houtwallen. De maat en schaal van deze schuur past bij de typische Sallandse erfcomposities en is ondergeschikt aan de historische hoofdboerderij.

Andere bijgebouwen

Tussen de historische boerderij en de schuurwoning liggen twee andere bijgebouwen. Een daarvan wordt gedeeld door bewoners van twee wooneenheden van de historische boerderij. Door het delen van één gebouw



Afbeelding 25. Verdeling van historische boerderij en aansluitend bijgebouw in drie wooneenheden

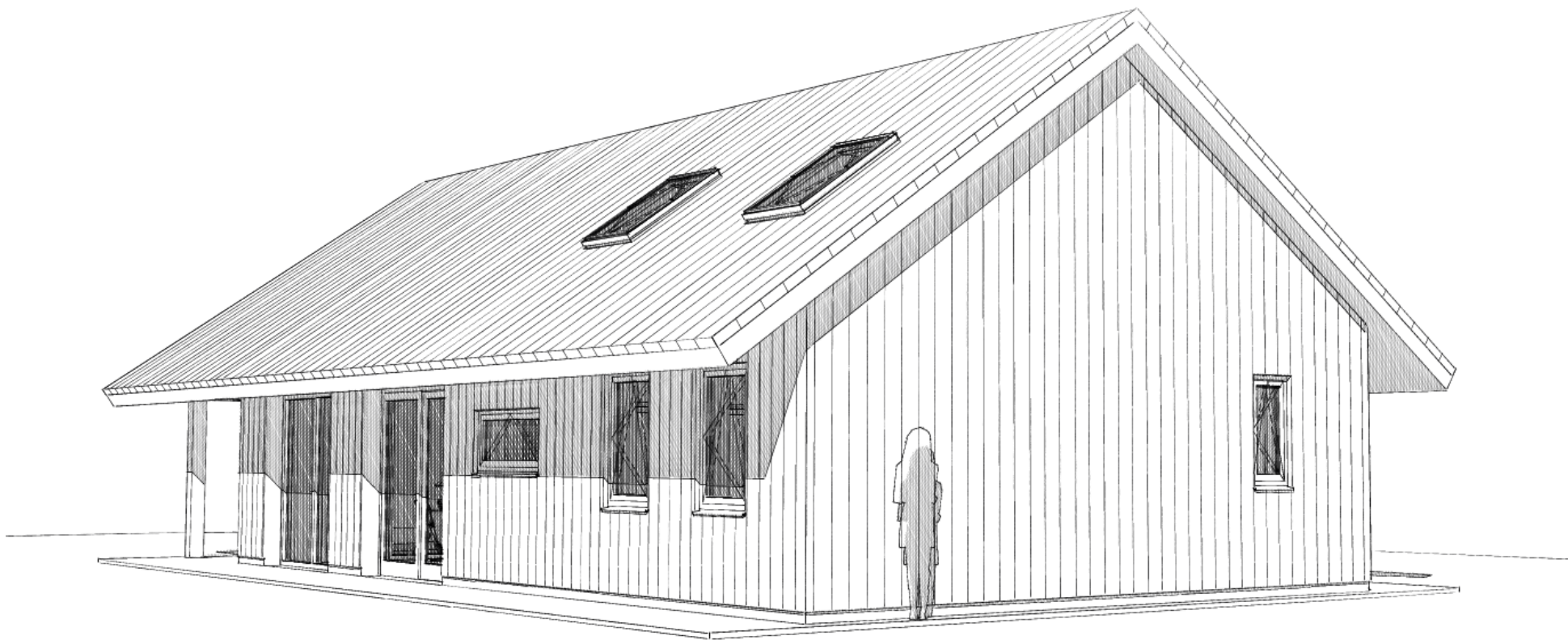


Afbeelding 26. Restauratievoorstel historische boerderij. sfeerimpressie (Bron: Marten)

wordt het aantal bijgebouwen terug gebracht. Een ander bijgebouw wordt gebruikt door de bewoner van de schuurwoning. Aan de westkant van de historische boerderij ligt het bijgebouw van de derde wooneenheid.

5.2 Ontsluiting

De drie wooneenheden in de historische boerderij en de wooneenheid ten oosten van de historische boerderij maken gebruik van dezelfde ontsluitingsweg. Net voor het erf vertakt deze weg zich in drieën. Eén ontsluiting naar de westkant van het erf, één ontsluiting naar het centrum van het erf en één ontsluiting naar de oostkant van het erf, door het bos. Door de gezamenlijke oprit blijft het erf één erf, ook functioneel gezien.



Afbeelding 27. Zijaanzichten van de schuurwoning. sfeerimpressie (Bron: Marten)

5.3 Volume (massa-ruimte)

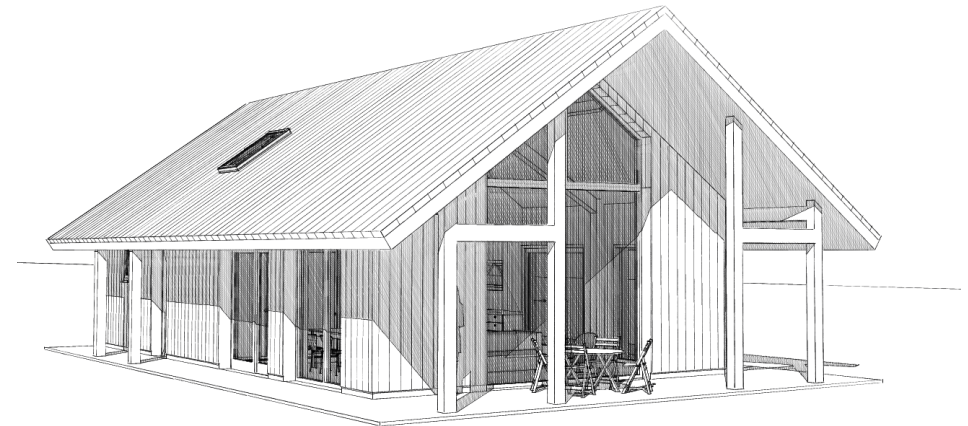
De imposante historische boerderij blijft de eyecatcher en hoofdfiguur van het erf. De vier bijgebouwen (3 schuren en 1 schuurwoning) zijn ondergeschikt aan deze hoofdfiguur.

5.4 Architectuurkaders

De restauratie van de historische boerderij vindt geheel in de lijn van de huidige opbouw plaats. Enige ingrepen die plaatsvinden, maken gedeelde bewoning mogelijk. Het gaat om de vergroting van het glasoppervlakte om toetreding van licht mogelijk te maken.

De schuurwoning wordt passief gebouwd. Het gebouw heeft dus een zeer laag energieverbruik. Ook is de ambitie een aangenaam binnenklimaat te realiseren met een minimum aan installaties.

De architectuur van de bijgebouwen kenmerkt zich door eenvoud in lijnenspel. In hoogte, detaillering en materiaalgebruik zijn ze ondergeschikt aan de historische boerderij.



Afbeelding 28. Sfeerbeeld schuurwoning (Bron: Marten)



Afbeelding 31. De dakbedekking is donker: bijvoorbeeld door het gebruik van golfplaten



Afbeelding 29. Sfeerbeeld van materiaalgebruik bijgebouwen: blank hout, vertikaal toegepast, met dondere dakbedekking.



Afbeelding 32. Sfeerbeeld van materiaalgebruik bijgebouwen: blank hout, vertikaal toegepast, met dondere dakbedekking.



Afbeelding 30. Sfeerbeeld van bijgebouwen (materiaal en vormgeving is eenvoudig)

5.5 Materialisatie

De materialisatie van alle bijgebouwen passen bij elkaar. De schuurwoning heeft een strak dakvlak van donker materiaal. De buitengevel van de nieuwe woning wordt ingetogen uitgevoerd, dit zowel que materialisering als kleurgebruik. Zodanig dat de nieuwe woning ondergeschikt blijft aan de bestaande karakteristieke boerderij. Het is voor de duurzaamheid van deze erfontwikkeling belangrijk dat deze bijgebouwen met dezelfde kwaliteit en detaillering wordt vormgegeven als de woonschuur.

5.6 Kleurgebruik

De historische boerderij behoudt zijn donkere metselstenen. Kozijnen en deuren worden in traditionele kleuren geschilderd (wit, donkergroen, donkerblauw, antraciet of een combinatie van voorgaande).

Het kleurgebruik van de nieuwe woning en de schuren sluiten op elkaar aan. Gekozen wordt voor natuurlijke tinten, zoals antraciet geschilderd of blank gehouden. De daken zijn ook antracietkleurig.





6

BEPLANTING

Het beplantingsadvies is gebaseerd de bodemopbouw. Op het westelijk deel van het erf is de beekdalgrond leidend. Op het oostelijk deel van het erf is de fijne zandgrond leidend. Binnen deze selectie is gekozen voor vogelvriendelijke soorten. Vogels zijn een soortengroep die op deze locatie sterk kan profiteren van een landschappelijke impuls. Vandaar dat er voor veelal besdragende heesters, zoals lijsterbes, hulst, hondsroos, fruitbomen en meidoorn is gekozen. Spontaan zullen vlier, kadrinaalsmuts en sleedoorn in de heesterranden opkomen. Door het beplantingsplan en het ontwerp worden de juiste randvoorwaarden geschapen voor een grote bijdrage aan een ecologische en landschappelijke kwaliteit van de omgeving (niet alleen voor vogels). In de bijgevoegde tabel zijn de heesters en bomen opgenomen.

Groenelement	Planten	Maat	Opp	eenheid	Aantal	Eenheid	€ per stuk		Kosten totaal
Bomen	Eiken (Zomereik, Quercus robur)	Maat 18-20	-	m2	2	stuks	€ 40,00		€ 80,00
	Boomgroep (Zachte berk, betula pubescens)	Maat 16-18	-	m2	3	stuks	€ 55,00		€ 165,00
	Solitaire boom (Alnus glutinosa)	Maat 16-18	-	m2	1	stuks	€ 15,00		€ 15,00
	Fruitbomen (12 fruitbomen voor boerderij, 5 fruitbomen bij schuurwoning)	Maat 16-18	-	m2	17	stuks	€ 35,00		€ 595,00
	Solitaire boom (Wilg, Salix caprea)	Maat 16-18		m2	1	stuks	€ 5,00		€ 5,00
	Solitaire boom (Lijsterbes, Sorbus aucuparia)	Maat 16-18		m2	3	stuks	€ 5,00		€ 15,00
Heesters	Heesterrand Rozenvoorderdijk (60 meter x 5 meter) Hulst (20%), vuilboom (20 %) en meidoorn (60%).	60-100 cm	300	m2	200	stuks	€ 5,00	per stuk	€ 1.000,00
	Ondergroei heesterrand (hondsroos -rosa canina-, struikroos -rosa glauca-, kamperfoelie -lonicera periclymenum-, framboos -rubus idaeus) (1 per 5 meter2)		300	m2	60	stuks	€ 10,00	per stuk	€ 600,00
	Heesterrand noorden (90 meter x 5 meter) Hulst (20%), vuilboom (20 %) en meidoorn (60%).	60-100 cm	450	m2	300	stuks	€ 5,00	per stuk	€ 1.500,00
	Ondergroei heesterrand (hondsroos -rosa canina-, struikroos -rosa glauca-, kamperfoelie -lonicera periclymenum-, framboos -rubus idaeus) (1 per 5 meter2)		450	m2	90	stuks	€ 10,00	per stuk	€ 900,00
	Heesterrand bos (100 meter x 5 meter) Hulst (20%), vuilboom (20 %) en meidoorn (60%).	60-100 cm	500	m2	330	stuks	€ 5,00	per stuk	€ 1.650,00
	Ondergroei heesterrand (hondsroos -rosa canina-, struikroos -rosa glauca-, kamperfoelie -lonicera periclymenum-, framboos -rubus idaeus) (1 per 5 meter2)		500	m2	100	stuks	€ 10,00	per stuk	€ 1.000,00
	Heestergroep tussen schuurwoning en boerderij 100 m2 (2 stuks per m2)	60-100 cm	100	m2	50	stuks	€ 10,00		€ 500,00
	Heestergroep ten noorden van boerderij 100 m2 (2 stuks per m2)	60-100 cm	50	m2	25	stuks	€ 10,00		€ 250,00
	Fruitstruiken (rondom moestuin, 2 stuks per m2)	60-100 cm	50	m2	25	stuks	€ 10,00		€ 250,00
	Haag (meidoorn 75%, Veldesdoorn 25%, 300 meter, 3 struiken per strekkende meter, losse menging)	60-100 cm	300	m2	900	stuks	€ 1,00		€ 900,00
	Bloemenweidemengsel (herinzaaien na bouwwerkzaamheden)		500	m2	-	stuks	€ 2,00		€ 1.000,00
	Alle bomen worden met kluit geleverd.						Kosten	Plantgoed	€ 10.425,00

Afbeelding 34. Beplantingsplan in tabelvorm van Erve De Hunneburg

7

TOETSING KGO

7.1 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Provincie Overijssel wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO) ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen waaronder het Rood voor Rood beleid. Er is een werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toetsbaar te maken als 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'

7.2 Toetsing initiatief aan het KGO-beleid

De ontwikkeling op Erve De Hunneburg voldoet aan het KGO beleid.

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

Aanvullend geldt dat de plannen ontwikkelingsruimte krijgen als deze passen binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie. Tevens dient het plan te worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken. Wat betreft het evenwicht tussen de ontwikkeling en de kwaliteitsprestaties, bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning. Deze basis inspanning bestaat uit een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van de gebouwen en erfbeplanting.



Om de aanvullende kwaliteitsprestaties voor het evenwicht te bepalen, wordt het plan getoetst aan drie punten.

- Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?
- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?
- Dient het initiatief alleen het eigen belang of spelen er ook maatschappelijke belangen?

7.3 Bepalen van de kwaliteitsinvestering

De gebiedseigenheid van de ontwikkeling

De ontwikkeling van het erf aan de Boxbergerweg betreft de sloop van de voormalig agrarische bedrijfsgebouwen. Met de sloop van de landschapsontsierende schuren op het erf en de restauratie van de historische boerderij, wordt het bouwrecht voor een woning verkregen die op het erf wordt gerealiseerd. In zijn algemeenheid geldt dat hoe beter de ontwikkeling past in het gebied, des te kleiner de vereiste extra investering is. De woonfunctie past goed binnen dit gebied. Op de omliggende erven is de woonfunctie veel voorkomend. Naast de functie bepaalt ook het uiterlijk van de ontwikkeling, of deze al dan niet gebiedspassend is. Het gebied wordt gekenmerkt door agrarische erven met relatief veel bebouwingsvolume. Bij de inrichting van het erf wordt hier rekening mee gehouden, zodat vanuit esthetisch oogpunt het erf met de oorspronkelijke boerderij en de nieuwe woning een passend erf vormen in de omgeving. In het inrichting- en beeldkwaliteitsplan zijn uitgangspunten opgenomen waar de ontwikkeling aan moet voldoen. In deze plannen zijn uitgangspunten opgenomen waarmee wordt gewaarborgd dat de ontwikkeling gebiedspassend wordt gerealiseerd.

De schaal van de ontwikkeling en de impact

De schaal van een ontwikkeling bepaalt mede de impact van een ontwikkeling op het gebied. De impact kan worden benaderd vanuit een functioneel, sociaal en esthetisch perspectief. Functioneel gezien kan het gebied worden gezien als een rustig gebied. Woonfuncties afgewisseld met landbouw gelieerde functies vormen de belangrijkste functies in het gebied. Sociaal gezien zijn er de afgelopen jaren maar beperkte ontwikkelingen in het gebied geweest. Met een nieuwe ontwikkeling, die aansluit op de huidige functies, draagt de erfontwikkeling bij aan de dynamiek ter plaatse. Vanuit esthetisch perspectief kan het gebied worden aangemerkt als een kleinschalig landschap. De kleinschaligheid van de ontwikkeling op een bestaand erf past daarmee goed in het gebied. Tevens is naast een passende schaal van de ontwikkeling, de impact klein vergeleken met de huidige situatie. Met de ontwikkeling wordt de oude erfstructuur verbeterd en wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verhoogd.

Het eigen belang versus de maatschappelijke belangen

IJssellandschap wil diverse investeringen doen op en rondom het erf, zodat naast het eigen belang ook het maatschappelijk belang wordt gediend. Met de sloop van de aanwezige landschapsontsierende bebouwing op het erf wordt een eerste kwaliteitsinvestering gedaan. Met de bouw van de nieuwe woning wordt het erf opnieuw landschappelijk ingericht waardoor de karakteristieke boerderij beter tot zijn recht komt. De opgestelde randvoorwaarden zorgen voor een goede inpassing in de omgeving en het behoud van het erfensemble, waarmee naast het eigen belang, ook geïnvesteerd wordt in het landschap en de beleving van het gebied.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

Het leidende, ruimtelijk plan op provinciaal niveau betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009. De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin voorgaande provinciale plannen als het Streekplan 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, de Waterhuishoudingplan en het Milieubeleidsplan samenkomen. De Omgevingsvisie is vastgesteld op 1 juli 2009 door Provinciale Staten.

Om de beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities uit de Omgevingsvisie handen en voeten te geven, kent de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus die bepalen waar behoefte aan is, wat mogelijk is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Ruimtelijke kwaliteit staat centraal in de Omgevingsvisie. Om deze kwaliteiten in kaart te brengen wordt gebruik gemaakt van gebiedskenmerken. Dit zijn de ruimtelijke kenmerken van een gebied die bepalend zijn voor de kwaliteit en de karakteristiek ervan.

De projectlocatie ligt in de zone Ondernemen met natuur en water. Deze zone bestaat uit gebieden die buiten de EHS vallen, maar toch en bijdrage kunnen leveren aan de een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden, de verbetering van de waterkwaliteit en de versterking van het landschap.

Tevens wordt de regionale economie versterkt door het ondernemen. Centraal hierin staat de landbouw. Door deze brede ambities voor het gebied is er veel ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Hierbij staat wel voorop dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving geborgd blijft. In tegenstelling tot andere gebieden in de groene omgeving ligt hier de nadruk sterker op de 'kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. De kwaliteitsinvesteringen vanuit het KGO zullen meer gericht zijn op het landschap, de natuur en de wateropgaven ter plaatse.

De gebiedskenmerken in lagenbenadering

Om de gebiedskenmerken beter inzichtelijk te maken op verschillende niveaus, kent de Omgevingsvisie de lagenbenadering. De lagenbenadering geeft op de verschillende lagen, oftewel niveaus, de kwaliteitskenmerken van een gebied aan. Achtereenvolgend zijn dat de natuurlijke laag, het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag.

De eerste laag, oftewel de natuurlijke laag, is ontstaan doordat abiotische processen zoals de ijs- en windstromen, evenals biotische processen als de vestiging van plant en diersoorten, inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. De ontwikkellocatie ligt op een dekzandvlakte. De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en het bijbehorende hoogteverschil is kenmerkend voor de dekzandvlaktes in Overijssel. Het agrarisch cultuurlandschap is voor de mens van belang om op de natuurlijke omstandigheden in te spelen en deze ten nutte te maken. Door de eeuwen heeft dit een kenmerkend landschap opgeleverd die per gebied verschilt. Op

de ontwikkellocatie kan het cultuurlandschap worden omschreven als het oude hoevenlandschap. Het dankt haar bestaan aan de natuurlijke ondergrond van hoog en laag, droog en nat. Met name de kleine dekzandkopjes zijn in de recente geschiedenis uitgegroeid tot de vestingplaats van kleine erven. Hierdoor is een kleinschalig en gevarieerd landschap ontstaan met open essen, kleinschalige flanken met erven, kleinschalige natte laagtes en open heidevelden. De ontwikkeling van een woonlocatie sluit aan bij het cultuurlandschap, waarin kleine erven verspreid over het gebied liggen. Door de ligging van de projectlocatie in het buitengebied van Wesepe, geeft de stedelijke laag geen aanvullende informatie over de kwaliteiten van het gebied. De lust- en leisure laag wel daarentegen. Deze laatste laag geeft de laatste dimensie aan ruimtelijke kwaliteit door de toevoeging van recreatie en beleving. De projectlocatie ligt in een donkerte gebied. Deze gebieden zijn belangrijk om het contrast tussen lichte en donkere stukken, drukke en stille gebieden te behouden. De donkerte gebieden hebben een rustig karakter en vormen hiermee een grote kwaliteit voor zowel mens als dier. De nieuwe bestemming wonen sluit aan bij deze gebiedskwaliteit. Door de toevoeging van een woning zullen er geen negatieve gevolgen voor deze kwaliteit ontstaan.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

In aanvulling op de Omgevingsvisie heeft provincie Overijssel in xxx nieuw ruimtelijk kwaliteitsbeleid vastgesteld. Dit beleid is ontstaan om ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk te maken in ruil voor een impuls van de ruimtelijk kwaliteit ter plaatse. De 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' is ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse regelingen waaronder het Rood voor Rood-beleid. Voor de toepassing van KGO is een werkwijze ontwikkeld om de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis van de KGO is in lijn met de ontwikkelperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' en richt zich op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Toetsing initiatief aan KGO

Door de ontwikkeling in het buitengebied dient het initiatief te voldoen aan het provinciale 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Daarbij zijn de volgende twee principes leidend;

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met de investering in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Het uitgangspunt van de KGO is dat in principe ruimte is voor alle ontwikkelingen, mits deze passen binnen het generiek beleid, de ontwikkelingsperspectieven en worden gevormd conform de gebiedskenmerken. Een belangrijke voorwaarde is dat in ruil voor de ontwikkelingsruimte een passende kwaliteitsimpuls wordt gedaan. Voor elke ontwikkeling geldt een basisinspanning. Dat wil zeggen dat elke ontwikkeling goed landschappelijk ingepast dient te worden door de juiste situering van gebouwen en erfbeplanting. De aanvullende prestaties die moeten worden gedaan voor de ruimtelijke kwaliteit zijn afhankelijk van een drietal variabelen:

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

Voor de ontwikkeling aan de Boxbergerweg 49 dient de balans tussen ontwikkelruimte en ruimtelijke kwaliteit ook te worden bepaald.

De gebiedseigenheid van de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling aan de Boxbergerweg betreft de beëindiging van een bestaand agrarisch bedrijf. De nieuwe functie op de locatie betreft een woonfunctie. Hoe beter de ontwikkeling past in het gebied, des te kleiner is de extra vereiste investering. De beoogde woonfunctie past goed in het gebied. De functie is reeds veelvoorkomend en ligt in de zone ondernemen met natuur en water. Deze zone is bij uitstek geschikt voor een grote functiediversiteit, naast de focus op landbouw.

De schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving

De schaal van de voorgenomen ontwikkeling is mede bepalend voor de impact ervan op de omgeving. Dit laat zich opdelen in een functioneel, een esthetisch en een sociaal perspectief. Vanuit het functionele perspectief bezien is het gebied rustig. E functies wonen en landbouw vormen de belangrijkste. Sociaal gezien is er de afgelopen tijd weinig dynamiek in de omgeving. Door een relatief kleine ontwikkeling als deze, kan het gebied geleidelijk veranderen van aanblik. De schaal van het landschap in de directe omgeving is kleinschalig. Door terug te bouwen op een bestaande, bebouwde locatie blijft de landschapsstructuur behouden. Wel dient de situering, evenals de vormgeving van de woning aandacht, aangezien het terug te bouwen volume aanzienlijk minder zal zijn. De ontwikkeling dient dan ook goed landschappelijk ingepast te worden, passend bij de omliggende kleine erven.

Het eigen belang en de maatschappelijke belangen

De huidige eigenaar van het erf is opzoek naar een nieuwe en passende invulling van het erf, ter compensatie van de sloop van de schuren. Door na de sloop de locatie te ontwikkelen voor een woning, wordt deze vervolgfunctie economisch uitvoerbaar. Tevens wordt met de voorgestelde ontwikkeling beoogd dat de schuren op het erf niet nog meer in verval zullen raken waarna het erf waarschijnlijk helemaal verdwijnt. Zo dient het plan naast het eigen belang ook een belangrijk maatschappelijk belang. Een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling is noodzakelijk, zodat de ruimtelijke kwaliteit in het gebied verbeterd.

Gemeentelijk beleid

Nota Ruimtelijke Kwaliteit, gemeente Olst-Wijhe

Op 2008 is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, de kunst van het verleiden vastgesteld. Deze nota is leidend voor alle ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente. De Rood voor Rood-regeling komt hiermee ook te vervallen. Uitgangspunt van de Nota is dat aan een ruimtelijk plan wat niet past binnen het vigerend bestemmingsplan planologische medewerking kan worden verleend, mits de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd. Om te bepalen wat de ruimtelijke kwaliteitswinst ter plaatse is speelt naast het plan zelf ook de schaal, de impact op de omgeving, de belangen en de reikwijdte van de beoogde doelen een rol. De volgende vragen zijn leidend bij het bepalen van de ruimtelijke kwaliteitswinst:

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

In paragraaf 3.2.1 zijn deze vragen reeds beantwoord vanuit het provinciale KGO.

Landschapsontwikkelingsplan

Aanvullend heeft de gemeente Olst-Wijhe op 23 september 2008 een landschapsontwikkelingsplan voor de gemeente opgesteld. Volgens dit landschapsontwikkelingsplan ligt het plangebied op de grens van een dekzandrug en het weteringenlandschap.

De uitgangspunten van de visie op het gebied zijn hieronder opgesomd.

- Het verdichten van dekzandruggen door de aanleg van droge verbindingen;
- Het versterken van natte karakterzones langs wetingen door de realisatie van natte verbindingzones;
- Nieuwe ontwikkelingen op erven laten aansluiten op de karakteristiek van het deelgebied;
- Ruimtelijk verdichten door de toepassing van Rood voor Rood of de nieuwe landgoederen regeling, in combinatie met de aanleg van landschapselementen;
- Openheid in weteringenlandschap behouden door behoud weidegronden en beperken van nieuwe huisvesting;
- Ontwikkeling geleidelijke overgang buitengebied naar stad/dorp;
- Creëren fysieke verbindingen tussen buitengebied en stad;
- Ontwikkelen kleinschalige recreatieve voorzieningen met aanleg van landschapselementen.

Specifiek voor nieuwe ontwikkelingen in het wetingenlandschap:

- Onbeplante wegen blijven onbeplant;
- Open landschapsstructuur, doorgaande structuren worden gestimuleerd;
- Nadruk op rationeel en rechtlijnige verkaveling, haaks op de wetering;
- Beplanting passend in open landschap (Knotwilgen, rietoevers, transparante elzensingels);
- De hogere gronden worden gekenmerkt door bebouwing, erfbeplanting en singels.

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

De ontwikkellocatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'. Deze is vastgesteld op 21-05-2012. De realisatie van een woningbouwkavel past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken dient deze te worden herzien. Hieronder is een uitsnede van de bestemmingsplankaart opgenomen. Momenteel is het erf is aangeduid als agrarisch met landschappelijke waarden.

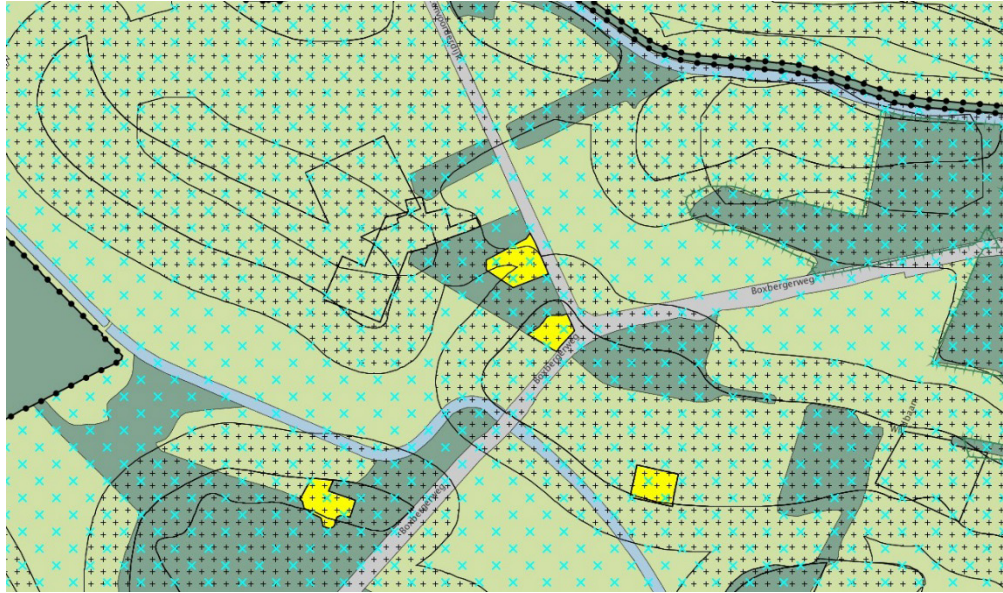
Op de locatie aan de Boxbergerweg 49 geldt het vigerend bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe. Deze is vastgesteld in 2012. Het nieuwe bestemmingsplan is in voorontwerp.

Erf aan de Boxbergerweg

De locatie van het erf is in het vigerend bestemmingsplan bestemd als 'agrarisch met waarden'. Naast deze hoofdbestemming zijn er ook een aantal gebiedsaanduidingen van toepassing. Deze gebiedsaanduidingen hebben voornamelijk een beschermende functie voor uiteenlopende waarden die aan de locatie zijn toegekend.

- Agrarisch met waarden
- Archeologische waarden
- Landschappelijke waarden
- Verwevingsgebied

De realisatie van een nieuwe woning op het erf past niet binnen het bestemmingsplan.



Figuur 1 Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe met de locatie van de woning

BIJLAGE 2 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Relevante milieutechnische aspecten

De haalbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen is afhankelijk van een aantal planologische relevante aspecten. In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling van het plangebied daarom getoetst aan deze aspecten.

Archeologische verwachtingenkaart

Hieronder is een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart opgenomen. Hierop is te zien dat ter plekke van de ontwikkellocatie een lage verwachting voor archeologische vondsten is.

Aangezien de nieuwe woning zal worden gerealiseerd op de plek waar reeds bebouwing is gesitueerd, worden geen negatieve gevolgen voor de archeologische waarden verwacht.

Bodemkwaliteit

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Wanneer door wijziging van een bestemmingsplan het gebruik van een locatie wordt gewijzigd, moet uit een onderzoek blijken dat de bodemkwaliteit geen belemmering oplevert voor het toekomstig gebruik.

Akoestisch onderzoek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals verblijfsruimten) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai evenals industrielawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Het onderzoek naar verkeerslawaai geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De ligging van de geplande woning is in het buitengebied van Wesepe. De wegen nabij de locatie leiden niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB aan de gevel.

Op basis van het bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving geen andere (agrarische) bedrijven zijn gevestigd. Daaruit voortvloeiend is er geen industrielawaai wat een negatief effect heeft op de geluidsgevoelige objecten.

Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de wet milieubeheer. Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere

uitoefenen indien de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a) of de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c).

In het besluit niet in betekenende mate is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

De realisatie van een woning aan de Boxbergerweg is als NIBM te beschouwen. Op grond van de Regeling NIBM (art. 4, bijlage 3A) is een ontwikkeling als NIBM te beschouwen als het aantal woningen niet meer bedraagt dan:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit door de bouw van 1 woning. Luchtkwaliteit vormt daardoor geen beletsel voor de realisatie van het initiatief. Ook een goed woon- en leefklimaat wat betreft de luchtkwaliteit loopt door de ontwikkeling geen gevaar.

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen waardoor mensen, die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit, om het leven zouden kunnen komen. Het doel van het beleid op het gebied van externe veiligheid is een ruimtelijke scheiding aanhouden of creëren tussen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten en de in de nabijheid aanwezige risicobronnen. Kwetsbare objecten zijn onder meer concentraties van woningen, kantoren en ziekenhuizen. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer verspreid gelegen woningen, kleine kantoren en kleine recreatieterreinen.

Risicobronnen in het kader van de externe veiligheid zijn onder andere:

- bedrijven (inrichtingen) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn;
- transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor);
- buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied en de omgeving zijn geïnteriseerd op de aanwezigheid van de mogelijke risicobronnen. In en rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen, die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle inrichtingen en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Het plan wordt daarom niet belemmert door externe veiligheidsaspecten.

Bedrijven en milieuzonering

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden beoordeeld of de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Tevens moet worden beoordeeld of binnen het plangebied sprake is van een goed leefklimaat. In de nabije omgeving van de projectlocatie zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Binnen het plangebied kan daarom een goed woon en leefklimaat worden gegarandeerd. Tegelijkertijd zal de ontwikkeling geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Ecologie en Natuur

De Nederlandse natuurwetgeving en het natuurbeleid bestaan uit verschillende onderdelen. Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

1. De Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden).

2. Beschermden natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten).
3. De Ecologische Hoofdstructuur.

Natura 2000-gebieden

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden te onderscheiden.

De Vogelrichtlijn (vastgesteld in 1979) is een regeling van de Europese Unie (EU) die tot doel heeft alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De lidstaten van de EU zijn verplicht voor alle vogelsoorten die in hun land leven leefgebieden van voldoende grootte en kwaliteit te beschermen. De Europese Habitatrichtlijn (vastgesteld in 1992) beoogt de biologische diversiteit te waarborgen door het in stand houden van de (half)natuurlijke leefgebieden en de wilde flora en fauna. De Habitatrichtlijn is gericht op de bescherming van soorten en natuurlijke habitats. Hiervoor zijn eveneens speciale beschermingszones aangemeld.

In de omgeving van het plangebied is geen Natura-2000 gebied begrensd. Van een negatieve invloed op een natura2000 gebied kan daarom geen sprake zijn.

Ecologische Hoofdstructuur

Uitgangspunt van de Ecologische Hoofdstructuur is duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van een zo groot mogelijke verscheidenheid van de in het wild levende dieren en plantensoorten als wel elementen van ecosystemen. De Ecologische Hoofdstructuur bestaat uit een groot aantal natuurgebieden. Om deze natuurgebieden te verbinden tot een samenhangend geheel worden er ook nieuwe natuurgebieden en (robuuste) verbindingzones ontwikkeld. De Ecologische Hoofdstructuur is op perceelsniveau begrensd in de provinciale Verordening Ruimte. Het plangebied aan Boxbergerweg is buiten de grenzen van de EHS gesitueerd.

Archeologie

In 1992 is in het Europese 'Verdrag van Malta' opgesteld, met als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Dit verdrag is door Nederland in 1998 ondertekend. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt het uitgangspunt, dat archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem.

Op de beoogde ontwikkellocatie is sprake van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (2). Gronden die vallen onder deze waarden zijn als mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Ter plaatse zal eerst onderzoek worden uitgevoerd of er archeologische waarden aanwezig zijn.

Verkeer en parkeren

Door de omvorming van de huidige bestemming 'agrarisch met waarden' naar de bestemming wonen, zal de verkeersaantrekkende werking naar verwachting gelijk blijven. De huidige verkeersbewegingen zijn alleen ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Door de toevoeging van 1 woning en de sloop van de agrarische bebouwing zal de verkeersintensiteit gelijk blijven.

Het parkeren ten behoeve van de woonbestemming zal plaatsvinden op eigen grond. Door een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woning zal de parkeermogelijkheid vanaf de openbare weg aan het zicht worden onttrokken.

Cultuurhistorie

Ter plaatse van de beoogde ontwikkellocatie gelden landschappelijke waarden. De gronden die daarvoor zijn aangewezen zijn bestemd voor het behoud, versterking en de ontwikkeling van de waarden die samenhangen met essen. Te weten openheid en reliëf. Door de bouw van de woning op het reeds begrensde bouwvlak worden de lokale landschapswaarden niet onevenredig aangetast.

Milieueffectrapportage

Vanuit de Wet Milieubeheer zijn diverse projecten aangewezen als MER-plichtig. Artikel 2 van de m.e.r.-richtlijn bepaalt dat de lidstaten zich ervan moeten vergewissen dat projecten die een aanzienlijk effect hebben op het milieu onderworpen worden aan een beoordeling van die effecten. Artikel 4 van de wet milieubeheer maakt een onderscheid in twee soorten projecten; projecten die altijd m.e.r.-plichtig zijn en projecten die m.e.r.-plichtig zijn als hun kenmerken dat noodzakelijk maken.

Op 1 april 2011 is er het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Het belangrijkste aan deze wijziging is het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Concreet betekent dit dat het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben ook wel genoemd de 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op

activiteiten die voorkomen op de D-lijst, deze geeft aan of er voor activiteiten en projecten beoordeeld moet worden of er een MER gemaakt moet worden. Voor projecten of activiteiten die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling

noodzakelijk; belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

De ontwikkeling betreft de realisatie van een woning op het erf aan de Boxbergerweg. In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is een dergelijke ontwikkeling aangemerkt als: 'Een stedelijk ontwikkelingsproject'. Voor deze activiteit zijn een tweetal drempelwaarden opgenomen. Het plan is m.e.r.-plichtig in alle gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een functiewijziging met een oppervlakte van 100 hectare of meer van water, of;
2. Een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen omvat.

Aangezien het in het voorliggende plan slechts om 1 woning gaat is het plan niet m.e.r.-plichtig.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de

kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Eén en ander blijkt tevens uit dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

BIJLAGE 4 FLORA & FAUNA ONDERZOEK

BIJLAGE 6 INVESTERINGSOVERZICHT