

ijssellandschap

Herbestemming Erve Boscowa



Onderbouwing verzoek bestemmingsplanwijziging en bouwvergunning

Ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning voor het perceel aan de Bockhorsterstraat 2 te Olst, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Het verzoek betreft het bouwen van een woning in een kapschuur op het adres Bockhorsterstraat 2 te Olst en het onttrekken van de woonbestemming van n een woning aan de Haereweg 8 te Olst (koethuis landgoed de Haere.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In 2011 heeft de familie Kerkmeijer, woonachtig aan de Bockhorsterstraat 2, 8121 PL te Olst, haar agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. Het betreft hier een pachtbedrijf van stichting IJssellandschap. Het erf heet in ons pachtbeheer "Erve Boscowa". Deze naam wordt hier verder ook gebruikt.

Het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten maakte deel uit van de ontwikkeling van landgoed De Haere waarbij het agrarisch beheer van de landerijen op en rond het landgoed bij één agrariër terecht is gekomen, namelijk het bedrijf Keurhorst aan de Bockhorsterstraat 1.

Het vrijkomende erf aan de Bockhorsterstraat 2 bestaat uit een woning en bedrijfsgebouwen. De bestemming van het erf is agrarisch, in het van kracht zijnde bestemmingsplan buitengebied gemeente Olst-Wijhe agrarisch met waarden – natuur en landschapswaarden. Dit betekent dat voor het reguleren van de bedrijfsbeëindiging een nieuwe bestemming moet worden vastgesteld. Deze notitie onderbouwd het verzoek hiertoe.

1.2. Projectgebied

Erve Boscowa is gevestigd aan de Bockhorsterstraat 2. Het erf ligt in de directe invloedssfeer van landgoed De Haere. Achter het perceel beginnen de bossen rond het landhuis. Het landhuis ligt op loopafstand maar is vanuit het erf niet waarneembaar.



Foto: Luchtopname locatie erve Boscowa

1.3. Vigerende regelgeving

Het erf heeft thans nog een agrarische bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied Olst-Wijhe van 21-5-212.

2. Projectbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Het erf is bereikbaar via een zandpad van ongeveer 200 meter vanaf de Bockhorsterstraat, waarbij het erf van een direct aan de Bockhorsterstraat liggende boerderij wordt gepasseerd.



Foto: erve Boscowa toert vanaf de Bockhorsterstraat

Het erf is vanaf de Bockhorsterstraat nauwelijks waarneembaar. Wel is het erf prachtig zichtbaar vanaf de Randerstraat. Vanaf verschillende punten langs deze weg is het erf goed zichtbaar tegen de bosrand.

Het erf heeft daarom betekenis voor het landgoed. Voor de bezoeker die van de dijk af de Randerstraat in rijdt om een bezoek te brengen aan landgoed De Haere is het erf een blikvanger.



Erve Boscowa: zicht vanaf de Randerstraat

Het erf bestaat uit de relatief kleine boerderij met deel. De boerderij heeft ook een aangebouwd gedeelte waar vroeger de ouders in woonden. Het is juist dit stuk dat, vooral vanwege de witte kleur, van een afstand het beeld van het erf bepaalt. Naast de boerderij aan de andere kant van de toerit is in 1965 een markante houten kapschuur gebouwd. In deze kapschuur is een behoorlijke grupstal van ca. 40 koeien met melkleiding gebouwd. Dat geeft het erf een bijzondere aanblik, want een echte herkenbare veestal ontbreekt.



Foto: Boerderij met beeldbepalende aanbouw en ligboxenstal.

De weg naar het erf loopt over het besloten erf door naar de achterliggende weilanden. Achter de boerderij liggen de overige bedrijfsgebouwen. Dat zijn een kleine veeschuur, een materialenberging en een oude hooiberg.



Foto: De kleine met golfplaten bedekte veeschuur



Foto: De materialenberging aangebouwd aan de veeschuur



Foto: De oude hooiberg

2.2. Gewenste situatie

De huidige boerderij met aanbouw wil IJssellandschap graag inzetten voor bewoning door mevrouw Kerkmeijer. Haar man is onlangs overleden en mevrouw Kerkmeijer heeft aangegeven graag op het erf te willen blijven wonen. De agrarische functie van het erf is verdwenen. Deze zal op korte termijn ook niet meer terugkomen. De familie Kermeijer woont en werkt al lange tijd op deze plek. IJssellandschap gaat sociaal en zorgvuldig met haar pachters om. Daarom zijn huurafspraken over de boerderij gemaakt zodat zij op deze plek kan blijven wonen.

Met het stoppen van het agrarische bedrijf zijn de volgende bedrijfsgebouwen vrijgekomen.

- Kleine veestalling en materialenberging ca. 140 m²
- Hooiberg ca. 25 m²
- Kapschuur met ligboxenstal ca. 765 m²

In totaal zijn ca. 930 m² aan bedrijfsgebouwen vrijgekomen.

Voor de vrijkomende bedrijfsgebouwen wil IJssellandschap op zoek naar een nieuwe functie. Daarbij zijn een aantal zaken van belang;

1. Versterken van het erf
Zoals al aangegeven ligt het erf op een markante plek in het landschap. Daarvoor is ruimtelijke kwaliteit bij de nieuwe ontwikkelingen noodzaak.
2. Leefbaarheid
Mevrouw Kerkmeijer blijft op het erf wonen. Dit betekent dat bij een nieuwe functie ook een leefbaar erf over moet blijven.
3. Financieel-economisch
De boerderijen van landgoed De Haere waren in hun agrarische functie de “werkbedrijven” van het landgoed. Op deze bedrijven werd het geld verdiend waarmee het landgoed in haar schoonheid kon stralen. Voor het behoud van het landgoed is blijvende economische rentabiliteit van het erf dus noodzaak.
4. Vrijmaken van het koetshuis op De Haere (verder).

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit wijzigingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Op 3 juli 2013 heeft Provinciale Staten de actualisatie van Omgevingsvisie vastgesteld. Deze actualisatie heeft voornamelijk betrekking op de herbegrenzing van de EHS.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleürte ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uitte breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

De Omgevingsvisie geeft aan dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied zijn niet gebonden aan strikte regels ten aanzien van welke functie op welke plek moet plaatsvinden. Er wordt ruimte geboden aan economische dynamiek en de ruimtelijke kwaliteit. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat voor elke ontwikkeling de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gelden.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

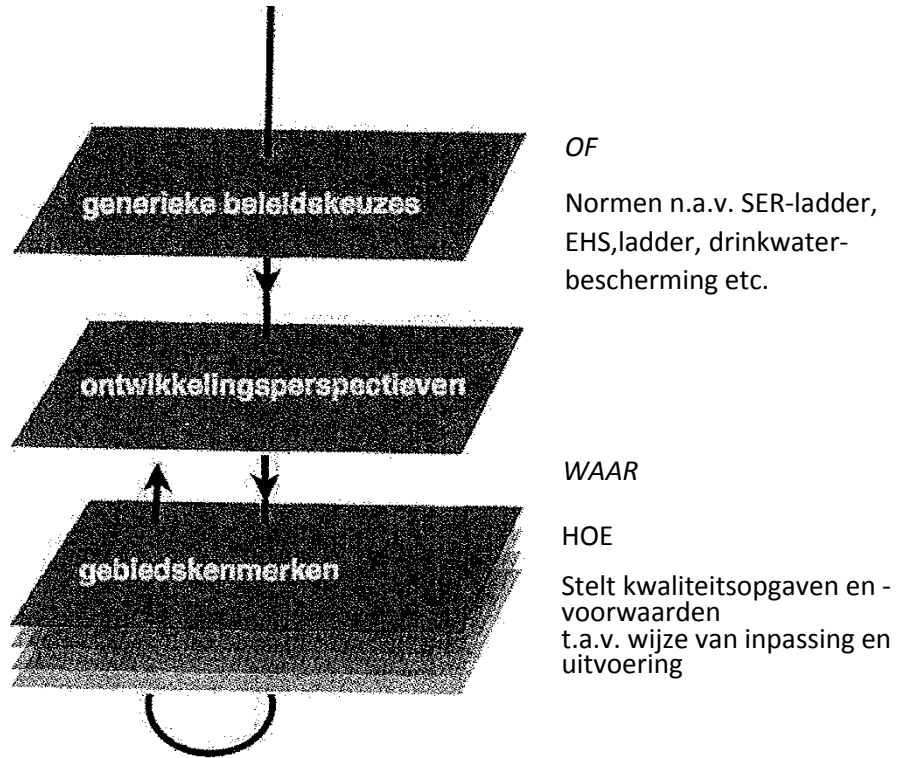
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht, alsmede wordt aangegeven hoe de voorgenomen ontwikkeling zich verhoudt tot het uitvoeringsmodel. Afbeelding 3.1 geeft het uitvoeringsmodel schematisch weer.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

De Of-vraag: Toetsing van het initiatief aan het 'Generieke beleidskeuzes'

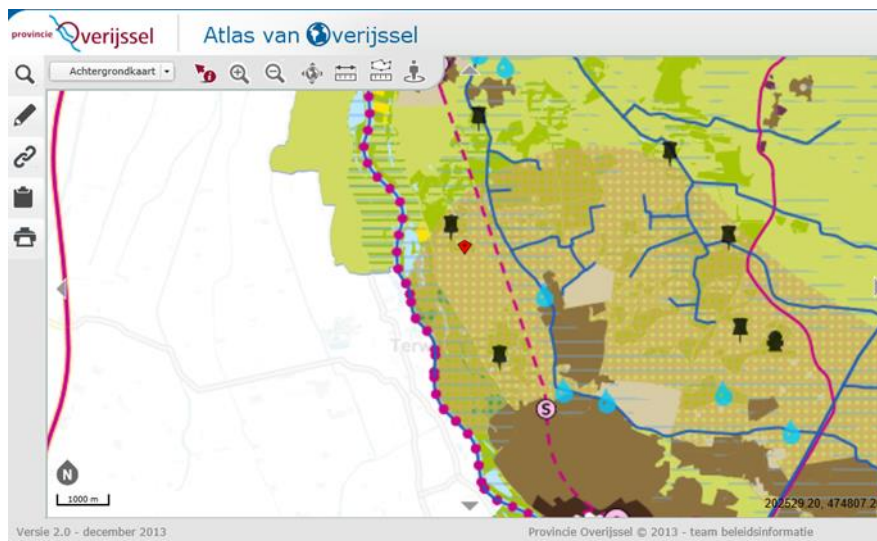
Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat in onderhavig bestemmingsplan om de volgende relevante aspecten:

Reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones.

Het plangebied is niet gelegen in een van de voornoemde zones op grond waarvan de Of-vraag positief kan worden beoordeeld. Het plan doorkruist geen generieke provinciale beleidskeuzes, op grond waarvan gesteld kan worden dat de ontwikkeling op dat niveau aanvaardbaar is.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven.



Figuur 1 - Ontwikkelingsperspectief

De waar-vraag: Toetsing van het initiatief aan het 'ontwikkelingsperspectief

Voor het plangebied en de directe omgeving geldt het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte' (zie figuur hiervoor). Daarbij is sprake van de bijzondere gebiedsconditie landgoederen en de ligging in het stadsrandgebied. Het gaat niet om een EHS-gebied.

Voor ontwikkelingen geldt dat er ruimte is voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Het betreft een mixlandschap met landbouw, natuur, wateren wonen als goede burens, met ruimte voor landbouw, landschapontwikkeling natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid

De gebruiksfuncties die met het bestemmingsplan mogelijk zullen worden gemaakt, passen in en versterken het ontwikkelingsperspectief, als bedoeld in de omgevingsvisie.

Er is immers sprake van een bijzonder woonmilieu waarbij de aanblik als agrarisch erf passend in dit type landschap blijft bestaan. Daarnaast wordt het ontwikkelingsperspectief landgoederen versterkt doordat met het vervallen van de woonfunctie een nieuwe ontwikkelingsmogelijkheid voor landgoed De Haere ontstaan.

De gebiedskenmerken als genoemd in de Omgevingsvisie zijn te onderscheiden in vier lagen: een natuurlijke laag (in en op de bodem); een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem); een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

Op basis van gebiedskenmerken in de voornoemde vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van deze gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

De Hoe-vraag: Toetsing van het initiatief aan de 'gebiedskenmerken'

De lagen: natuurlijke landschap, agrarisch cultuurlandschap en lust en leisure.

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied ligt in de natuurlijke laag dekzandvlakte in een agrarisch natuurlandschap van oude hoeven. In de lust en leisurelaag is sprake van landgoederen en buitenplaatsen en verblijfsrecreatie in de omgeving.

Het oorspronkelijke agrarische bedrijf werkt mee aan het behoud van de dekzandvlakte met het beeld van de oude hoeven. Door de ruimtelijke keuze die gemaakt is blijft het beeld van de oude hoeve in het landschap behouden.

Door op termijn versterking van de recreatieve functie van het landgoed mogelijk te maken werkt het plan mee aan versterking van de lust en leisure laag. Liggend in de stadsrandzone van Deventer en op een mooie wandel- en fietsafstand is dit een belangrijke bijdrage van het plan aan de ontwikkeling van de omgeving.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar.

Er is een eenvoudige 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 'Catalogus Gebiedskenmerken'. Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd.

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen danwel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het gebied dat aangeduid is met "Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte", waar een mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens reeds bestaat en er ruimte is voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.

Het plan vraagt niet om een ruimtelijke ingreep. De bestaande kenmerken van het erf worden versterkt door de kapschuur op subtiële wijze als woning geschikt te maken en met een nieuwe gevelbekleding te vernieuwen zodat deze voor lange tijd behouden kan blijven. Door deze nieuwe functie is zelfs sprake van conservering van het erf voor de toekomst. Een kwaliteitsimpuls dus.

Omgevingsverordening Overijssel (2009)

De beleidsdoelstellingen uit de omgevingsvisie zijn in de Omgevingsverordening Overijssel 2009 (september 2009) vertaald naar regels voor ruimtelijke

ontwikkelingen. Voor het plangebied is de ligging in het buitengebied nabij de IJssel van belang, met daarbij het gegeven dat de ruimtelijke kwaliteit op erfniveau wordt en versterkt door conservering voor de toekomst. Dit is in lijn met het uitgangspunt van een goed ruimtelijk gebruik.

Eindconclusie toetsing aan het Provinciale beleid:

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

Structuurvisie Olst-Wijhe

Op 12 december 2012 heeft de gemeenteraad van Olst-Wijhe de structuurvisie vastgesteld. Een van de ontwikkelingen die in deze structuurvisie wordt geconstateerd is het vrijkomende van agrarische bebouwing. In de visie wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hier mee omgegaan kan worden.

Erve Boscowa ligt in de landgoederenzone in het zuiden van de gemeente. VAB's in dit gebied mogen aangewend worden voor wonen mits zij daarbij een versterking vormen van het landschap. Herontwikkeling moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Voor de landgoederenzone is verder de versterking van de economisch/recreatieve functie van belang.

Door de nieuwe functie op erve Boscowa blijft de kenmerkende kapschuur van het erf behouden. Hiermee wordt de bestaande ruimtelijke kwaliteit behouden. Sloop van de schuur voor bijvoorbeeld een standaard woning zou het erf doen verdampen. De kenmerkende overgang van agrarisch gebied naar landgoed zou daarmee verdwijnen.

Door de woonfunctie van het koetshuis te halen en deze plek een toeristisch recreatieve functie te geven wordt het landgoed economisch versterkt. Eigenaar IJssellandschap werkt de komende jaren door aan het vrijmaken van het de tweede woning in het koetshuis. Zodra dit gerealiseerd is kan de verdere ontwikkeling van het landgoed plaatsvinden.

Landschapsonwikkelingsplan Olst-Wijhe

Het Landschaps Ontwikkelings Plan voor de gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte van 23 september 2008 (een + voor het landschap van Salland) biedt goede aanknopingspunten voor de ontwikkeling van erve Boscowa zoals in dit rapport voorgesteld. Het LOP stelt dat structuurversterking van het landschap van binnenuit dient te gebeuren en dat verloedering en verrommeling moet worden voorkomen. De geschetste ontwikkeling van erve Boscowa zorgt voor handhaving van de bestaande orde op het erf.

Zo blijven de bestaande historische structuren zichtbaar terwijl het erf van binnen een nieuwe functie krijgt. Een duurzame ontwikkeling van deze bijzondere plek in het landschap.

Ook in het LOP wordt de toeristisch recreatieve potentie van landgoederen genoemd. Zoals eerder al geschetst biedt het plan met erve Boscowa volop mogelijkheden deze verder te versterken met betrekking tot landgoed De Haere.

Woonvisie Olst-Wijhe

In de woonvisie Olts-Wijhe 2006-2015 wordt kort ingegaan op het wonen in het buitengebied. Hierbij wordt verwezen naar de deelnotitie wonen buitengebied VAB van 2005. Uit oogpunt van behoud van karakteristiek van bestaande boerderijen en vanwege de leefbaarheid van het platteland is omzetting van een agrarisch gebouw in een woning mogelijk. Aan een dergelijke buitenplanse vrijstelling zijn een aantal voorwaarden verbonden;

- De nieuwe woonfunctie mag bestaande bedrijven niet in hun ontwikkeling beperken.
- De agrarische activiteiten moeten zijn beëindigd
- De uitwendige verschijningsvorm mag niet wezenlijk worden veranderd
- Het aantal woningen mag niet toenemen

In de voorgestelde ontwikkeling van erve Boscowa wordt aan deze voorwaarden voldaan. Toename van het aantal woningen wordt voorkomen door de woonfunctie van het koetshuis te laten vervallen.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Ter bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving wordt naast specifieke (milieu)wetgeving de ruimtelijke ordening ingezet. In de volgende paragrafen worden deze aspecten per thema onderzocht.

4.1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals wonen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De veranderende functie van het gehele erf in een woonerf met twee woningen heeft geen extra belasting op de omgeving.

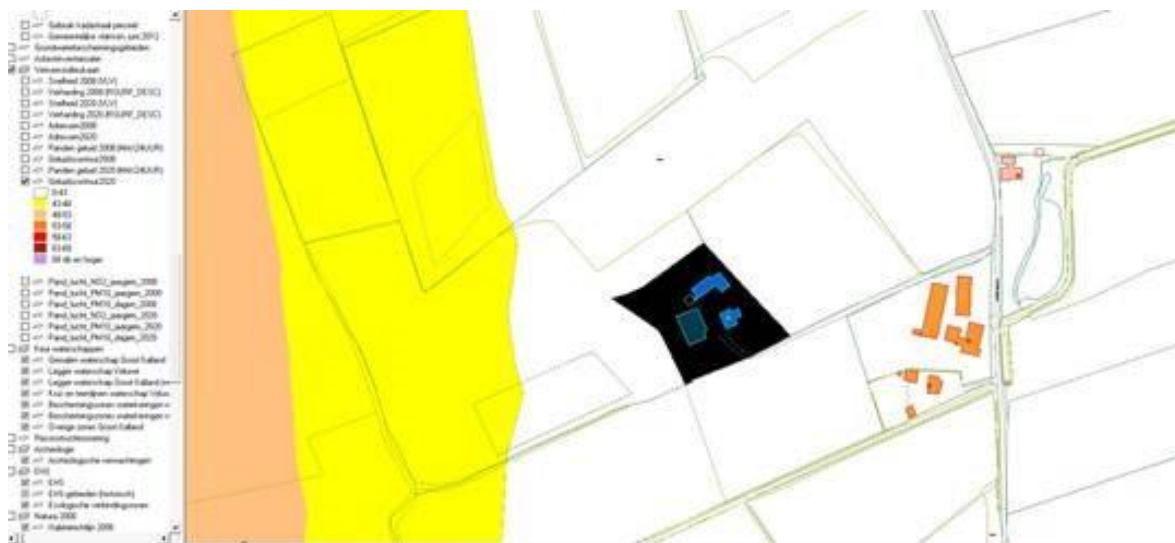
In de toekomstige situatie is dus sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.2. Geluid

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Indien een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, dient onderzocht te worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

De woning in de kapschuur vormt een nieuwe geluidsgevoelige bestemming.

De locatie waar de woning gerealiseerd wordt is met blauw/zwart aangegeven op de milieukaart hieronder met in geel de geluidscontour van de provinciale weg N337 (Rijksstraatweg). Hieruit blijkt dat de te realiseren woning ruimschoots buiten deze geluidscontour ligt. Derhalve zijn uit oogpunt van geluid geen bezwaren tegen het realiseren van deze nieuwe geluidsgevoelige bestemming.



4.3. Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht.

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor water. Derhalve is geen watertoets uitgevoerd.

4.4. Bodem

Ten behoeve van de omgevingsvergunning is tevens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Conclusie van dit onderzoek is dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan voor de voorgenomen verbouw van de kapschuur tot woonbestemming.

Het rapport is als bijlage toegevoegd.

4.5. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op her erfgoed onder de grond (archeologie).

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische

waarden. De bestaande panden en het erf zijn niet aangewezen als waardevol object. Ook zijn in de directe omgeving geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Wel kunnen de structuren en kenmerken van het landschap als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. Het plan doet geen afbreuk aan deze structuren. Het is niet nodig om aanvullende eisen te stellen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden.

De gemeente Olst-Wijhe heeft op 4 oktober 2010 een archeologische verwachtingskaart vastgesteld. Deze maakt voor het grondgebied van de gemeente Olst-Wijhe duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden. De kaart is in het bestemmingsplan *Buitengebied* vertaald naar een beschermde regeling in de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 tot en met 4. Op het bedrijfserf geldt de bestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

Hierbinnen gelden vrijstellingen van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen bij ingrepen van respectievelijk 2.500 m² en 5.000 m² en dieper dan 50 centimeter. Bij het voorliggende plan worden geen bodemingrepen uitgevoerd.

4. 6. Ecologie

In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen *gebiedsbescherming* en *soortenbescherming*. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning is een ecologische quick scan uitgevoerd door EcoNatura. De rapportage van deze quick scan is bijgevoegd.

Tegen realisatie van de woning is geen bezwaar. Wel worden mitigerende maatregelen geadviseerd ten behoeve van de huismus en de boerenwaluw. In overleg met de opsteller van het rapport zullen deze worden genomen. Daarnaast bevat de quick scan advies over de periode van uitvoering. Ook daarmee zal tijdens de bouwperiode rekening worden gehouden.

Naar aanleiding van een aantal vragen met betrekking tot de quick scan hierbij de volgende opmerkingen;

In het rapport staat als bladzijde 2 Wageningen genoemd. Dit met Olst-Wijhe zijn.

Schuurwanden zijn allemaal enkelwandig. Er is geen dakbeschot, slechts golfplaat.

Er is geen vleermuisonderzoek uitgevoerd, aangezien dat niet in die tijd van het jaar meer kon (een uitgebreid onderzoek vergt nachtelijke inventarisatie met een batdetector op meerdere tijdstippen begin zomer en kort voor de herfst conform het vleermuisprotocol). Dit was een quickscan, op basis waarvan nader en uitgebreid vleermuisonderzoek had kunnen worden aanbevolen. Op basis van zijn eigen deskundigheid heeft de rapporteur zo goed mogelijk ingeschat of het gebouw geschikt is voor vleermuizen aan de hand van geëigende plekken waar ze kunnen zitten, en die ontbreken. Geen schotten, spouwmuuren of dakbeschotten waar vleermuizen achter of tussen gaan zitten.

Mussennesten zijn op foto aangegeven, namelijk in de nok van het dak van de kapschuur. Een tekening derhalve niet toegevoegd. Er is immers aanwijzing geven van de exacte plaats.

Mitigerende maatregelen zijn als volgt, zoals beschreven. Niet tijdens de broedtijd slopen. Indien bouw en sloop tijdens of deels in de broedtijd plaatsvinden, dan tijdelijke mussenvinden en zwaluwkunstheden aanbrengen, op naastgelegen gebouwen of bijvoorbeeld met een zwaluwnestpaal. Na de bouw nieuwe en versterkte voorzieningen aanbrengen om de situatie te verbeteren ten opzichte van de oude; voor echte natuurwinst dus.

4. 7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie overweg, wateren spoor en door buisleidingen. In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd.

Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Verder ligt het gebied in een overstromingsgebied met een kleine kans. Hiervoor zijn geen extra maatregelen noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit plan dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. De ontwikkeling vindt plaats in het landelijk gebied, waar in algemeenheid sprake is van een hoge luchtkwaliteit. Het voornemen heeft geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen

In of nabij het plangebied lopen geen leidingen of kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De recente geschiedenis van landgoed De Haere begint midden jaren '90 van de vorige eeuw. IJssellandschap kreeg het landgoed in handen met als opdracht een grootscheepse renovatie van huis en park. Deze renovatie is doorgevoerd en begin deze eeuw afgerond. Het landhuis en het park liggen er weer prachtig bij. Voor IJssellandschap als beheerder is hiermee de zoektocht naar een goede functie begonnen.

IJssellandschap heeft als beleid voor het landgoed de ontwikkelrichting kunst en cultuur vastgesteld. Het landgoed heeft daarvoor de goede uitstraling. Mede door de aanwezigheid van de IJssellinie heeft het landgoed toeristisch-recreatief veel potentie. De pogingen om op de benedenverdieping van de havezate een kunstgalerie op te zetten is enige jaren geleden mislukt. Momenteel wordt de benedenverdieping gehuurd door een horeca onderneming; de Culture Club. De komende jaren zal IJssellandschap in blijven zetten op verdere versterking van de toeristisch-recreatieve functie voor de benedenverdieping. Het kantoor van IJssellandschap, waar ca. 8 mensen werkzaam zijn, is gevestigd op de eerste verdieping van de havezate.

Bij iedere ontwikkelmogelijkheid van de havezate en naaste omgeving wordt IJssellandschap geconfronteerd met de bewoning van de koetshuizen. Deze leggen enerzijds beperkingen voor het gebruik van de havezate op vanwege mogelijke hinder die bijvoorbeeld een koffie- en theeschenkerij of een restaurant zou kunnen veroorzaken. Anderzijds zouden de koetshuizen vanwege hun ligging nabij de havezate en hun volume een prachtige aanvulling kunnen vormen op de ruimten in de havezate. Historische panden als havezate De Haere zijn uit oogpunt van beleefbaarheid interessant. Het gebruik heeft door indeling van het pand echter vaak grote beperkingen.

IJssellandschap wil de koetshuizen daarom graag vrij hebben in de toekomst. Vrij beschikbare koetshuizen in combinatie met bijvoorbeeld het verplaatsen van het kantoor van IJssellandschap zouden De Haere een enorme ontwikkelmogelijkheid geven. Wij denken bijvoorbeeld aan het verplaatsen van de horeca naar de koetshuizen waardoor de havezate vrij zou komen voor vergaderen, logeren, museale activiteit en dergelijke.

De koetshuizen worden echter op dit moment bewoond. Het gaat om twee huizen en dus twee gezinnen. Deze gezinnen hebben historische huurrechten opgebouwd en kunnen dus niet zonder meer gevraagd worden te vertrekken.

1+1=3

Bij het zoeken naar een nieuwe functie voor erve Boscowa ziet IJssellandschap een goede mogelijkheid landgoed De Haere op twee manieren te versterken.

Volgens ons leent erve Boscowa zich uitstekend voor dubbele bewoning. De wijze waarop wordt later in dit stuk geschetst. Door deze woning echter aan te bieden aan één van de gezinnen in het koetshuis komt daar ruimte vrij voor verdere ontwikkeling van de havezate en naaste omgeving. Kortom, 1+1=3.

In één van de koetshuizen woont een echtpaar van midden 50. Wij hebben voor dit echtpaar een woonlocatie op erve Boscowa zeer aantrekkelijk is. Het ligt in de naaste omgeving van hun huidige woonplek en biedt voldoende ruimte voor de activiteiten die zij verrichten (man is o.a. vrijwilliger bij de IJssellinie).

Over het vrijkomen van het tweede koetshuis worden overigens ook de eerste gesprekken gevoerd.

Voor erve Boscowa kiest IJssellandschap inrichting als woonerf voor twee woningen. Naast de boerderij dus een nieuw te realiseren woning. Daarvoor zal een deel van de bedrijfsgebouwen verdwijnen. Het meest markante bedrijfsgebouw, de kapschuur annex ligboxenstal, wordt voor het het erf behouden. Het dient basis dienen voor de nieuw te realiseren tweede woning.

Het behoud van de kapschuur acht IJssellandschap uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit van groot belang. De kapschuur heeft landschappelijk grote waarde doordat het agrarische karakter van het erf bepaald wordt door deze schuur. De relatief kleine boerderij alleen kan het erf niet dragen. Toevoegen van een woning van relatief kleine omvang zou het erf doen verdampen.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de uitvoering van het plan worden gedragen door IJssellandschap. Met de bewoners van het koetshuis wordt gebouwd voor een nieuwe huurder. De verhuur is dus gegarandeerd.

6. Juridische aspecten

Dit rapport betreft een ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning voor het perceel aan de Bockhorsterstraat 2 te Olst, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Het verplaatsen van de woonbestemming van het koetshuis van landgoed de Haere naar erve Boscowa zoals in dit rapport voorgesteld betekent dat het koetshuis ook een andere bestemming moet krijgen.

Bij het vrijkomen van het andere koetshuis zal een heroverweging worden gemaakt van de totale bestemming van het rood op het landgoed. Dat kan aanleiding zijn tot een brede bestemmingsplanwijziging. Op dit moment wordt daarom alleen de woonbestemming aan de de Haerweg 8 onttrokken.

7. Ruimtelijke keuzes, architectuur en uitvoering

IJssellandschap kiest voor een ontwikkelrichting waarbij de volgende ingrepen worden uitgevoerd;

1. Sloop van een deel van de materialenberging. De kleine veeschuur blijft behouden als (vee)schuur voor de woning van mevrouw Kerkmeijer. Deze schuur wordt uiteraard gerenoveerd.
2. Herstel van de hooiberg als schuur/bergruimte/parkeerruimte.
3. Verbouw van de kapschuur/grupstal tot woning + werkruimte.

De kapschuur met ligboxenstal is het grootste volume op het erf. Voor de ruimtelijke kwaliteit van het erf blijft dit zo. Navolgende foto geeft de aanblik van de ligboxenstal bij het benaderen van het erf. Een ruime kap met daaronder geschoven de ligboxenstal (het witte deel links voorin) en tevens daaronder geschoven een soort berging. Het is de basis geweest om verder mee te ontwerpen.



Foto: Kapschuur met ligboxenstal



Foto: Detailkenmerk kapschuur

Door de woning op de plek van de huidige kapschuur/grupstal te realiseren wordt de woning westelijk georiënteerd waardoor de bewoners op het erf geen hinder van elkaar zullen ondervinden.



Foto: Voorgestelde woonzijde nieuw te realiseren woning

De ontsluiting van het erf loopt op dit moment tussen de boerderij en de kapschuur door. De weg loopt door als ontsluiting voor de achterliggende percelen.

De traditionele route maakt het erf tot een knooperf. Deze route blijft behouden.

Het huidige landbouwverkeer is echter van dien aard dat het niet langer wenselijk is dit verkeer over het erf te laten gaan. Daarom is gekozen voor ontsluiting ruim rondom de kapschuur. Dat is in het voorstel gecombineerd met een achterom ontsluiting van de te realiseren woning via de landbouwroute.

De tekening van de erfinrichting is bij dit stuk gevoegd.

Voor het ontwerp van de nieuwe woning hebben wij besloten met architectenbureau Ziegler en Branderhorst te werken. Dit bureau heeft ook het hiervoor genoemde erve Oostermaet ontworpen.

Als ontwerp hebben wij uiteindelijk gekozen voor een gecamoufleerde woning in een kapschuur.

Erve Boscowa heeft een gezichtsbepalende kapschuur aan de westzijde van het erf. De kapschuur is naast de woning het grootste volume van de erfcompositie. Het ontwerp voor de transformatie gaat uit van het behoud van de kapschuur als beeldbepalend onderdeel van het erf. Het toevoegen van een nieuwe woning in deze kapschuur is zodanig ingepast, dat het architectuurbeeld van de kapschuur niet wordt aangetast. De woning wordt als het ware “gecamoufleerd” ingepast.

De entree van de nieuwe woning bevindt zich aan de erf-zijde tegenover de entree van de woning. Een auto kan geparkeerd worden voor de entree onder het overhangende dak. De parkeerplaats is hier op zijn plek omdat het gebruikelijk is dat er in een kapschuur voertuigen worden opgesteld. In het noordelijke deel van de kapschuur zal beschikbaar blijven voor het stallen van voertuigen.

De woning wordt in de zuidelijke helft van de kapschuur “ingebouwd.” De plattegrond vorm is vierkant. De woning is vooral op het zuiden georiënteerd. In de westgevel zijn twee openslaande deuren met glas ingepast in de gevel. Deze openingen volgen het ritme van de reeds aanwezige ramen in deze gevel.

De belangrijkste ingreep in de gevels van de bestaande kapschuur is een grote (dubbele) pui in de kopgevel op het zuiden. De kopgevel heeft een robuuste maat waardoor deze grote pui een natuurlijk onderdeel van de gevelcompositie wordt. Voor deze grote pui kan een even zo grote schuifdeur worden geschoven. Deze schuifdeur refereert aan de agrarische staldeuren die overal in de omgeving te vinden zijn. De schuifdeur werkt als luiken voor de ramen. In gesloten toestand is de gehele gevel gesloten en wordt de gevel een abstract vlak. In open toestand krijgt de woning veel licht binnen en heeft de woning oriëntatie op het landelijke uitzicht. Deze kopgevel is de zichtgevel die op afstand zichtbaar is. Deze gevel moet daarom een ruraal uiterlijk en silhouet behouden.

De gevels van de kapschuur zullen met nieuw materiaal worden bekleed. De gevels worden bekleed met nieuwe verticale latten van onbehandeld lariks hout dat uit de omgeving wordt geroid en gedroogd. Het dak wordt nieuw bekleed met een fijne aluminium golfplaat. Deze kapschuur krijgt een eenvoudige abstracte zinken dakgoot met een aantal zinken hemelwaterafvoeren.

De kleuren van de gevel zijn de natuurlijke kleuren van eerlijk onbehandeld materiaal, vooral bruin- en grijstinten

De essentie van dit project is het inbouwen van een woning in een agrarisch volume zonder het rurale beeld als uitgangspunt aan te tasten.

Een artist impression van het nieuwe erf is voor de beeldvorming bijgevoegd.

Referentie

Ijssellandschap heeft inmiddels de nodige ervaring in het ontwikkelen van agrarische erven tot nieuwe erven met een hoge ruimtelijke kwaliteit. In de omgeving van Lettele hebben wij erve Oostermaet ontwikkeld samen met woningbouwvereniging Ieder1 uit Deventer en de JP van den Bent stichting tot een woon- en werklokatie voor mensen met een verstandelijke beperking. Voor Pactum jeugdzorg hebben we onze rijksmonumentale boerderij Grote Brander ontwikkeld tot een woon- en werklokatie voor jongeren uit de jeugdzorg.



Foto: Erve Oostermaet



Foto: Grote Brander