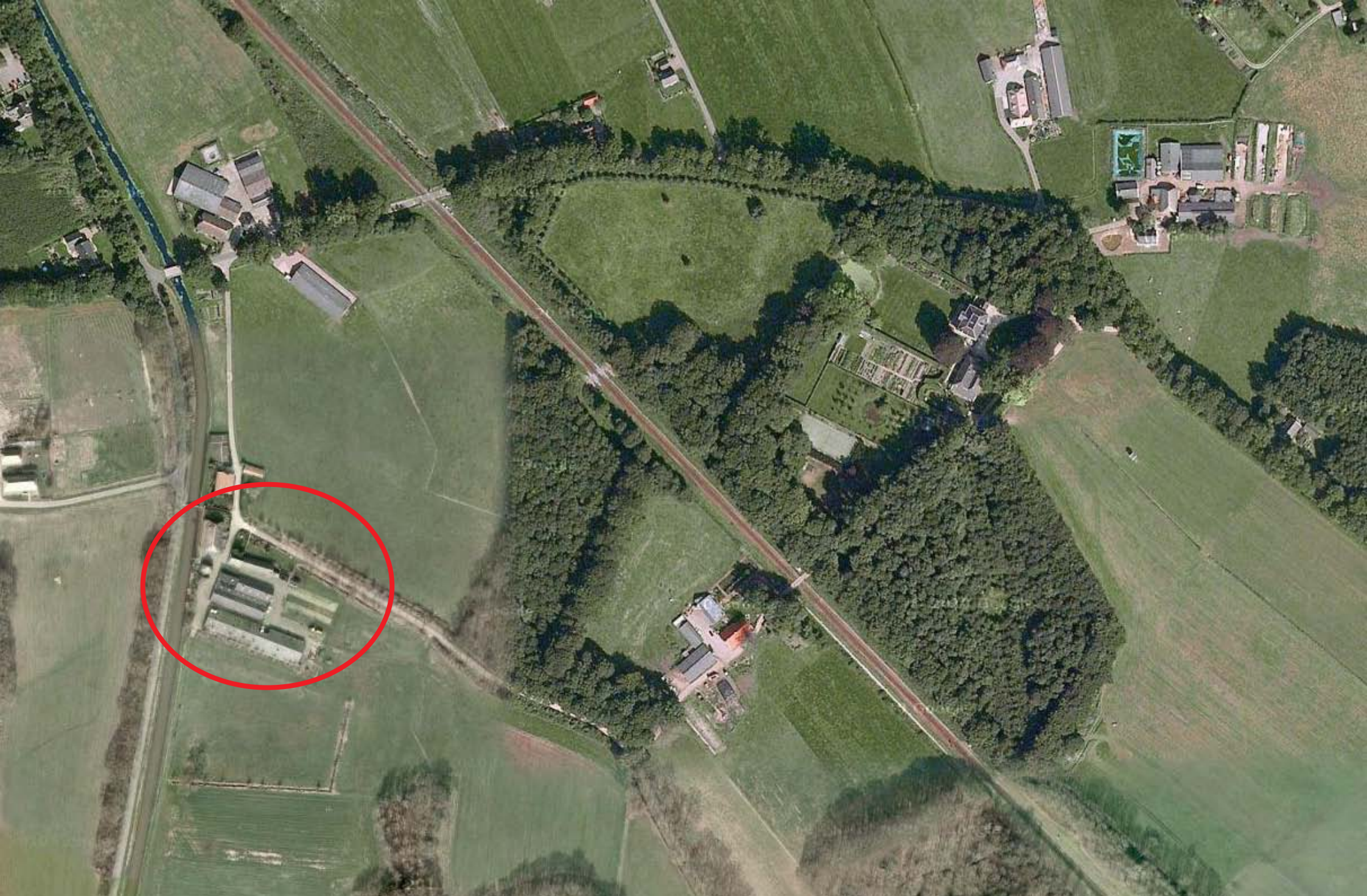


Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Bornweg, Heino





Opdrachtgever:

Stichting Baron van Ittersumfonds
Rozendaelseweg 3
8141 NC Heino

**Opdrachtnemer:**

Eelerwoude
Brink 4a
7981 BZ Diever
T (0521) 32 44 00
F (0521) 32 44 01
E noord@eelerwoude.nl
I www.eelerwoude.nl

**In samenwerking met:**

O1 architecten
Dennis Kemper
PC Stamstraat 19
7441 ZA Nijverdal

**Projectgegevens:**

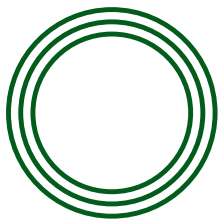
Projectnummer:	5092
Datum:	juni 2015
Projectleider:	Mark Elshof
Opgesteld door:	Mark Elshof Jantine Schinkelshoek

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Bornweg, Heino



Afbeelding 1. Karakteristieke boerderij aan de Bornweg met rechts het omhaagde pad naar het bruggetje over de wetering



Inleiding		
1.1 Het ontwikkelingsplan	7	
1.2 Toepassing Rood voor Rood	7	
1.3 Leeswijzer	7	
2. Beleidsanalyse	9	
2.1 Rijksbeleid	9	
2.2 Provinciaal beleid	9	
2.3 Gemeentelijk beleid	13	
3. Gebiedsanalyse	17	
3.1 Ligging projectgebied	17	
3.2 Huidige situatie projectgebied	17	
3.3 Bodem	17	
3.4 Landschapshistorie	19	
3.5 Het huidige landschap	19	
3.6 Karakteristieke opbouw erven	21	
3.7 Bebouwingstypologie erf en omliggende erven	21	
4. Inrichtingsplan	23	
4.1 Visie: oud en nieuw geschakeld aan de Bornweg	23	
4.2 Inrichtingsmaatregelen geven visie gestalte	23	
4.3 Basisinspannings- en kwaliteitsimpulsmaatregelen	25	
4.3 Water	25	
5. Beeldkwaliteitplan	27	
5.1 Aansluiten op het verleden, reiken naar de toekomst	27	
5.2 Vormgeving	27	
6. Beplantingsplan	31	
7. Omgevingstoets	32	
7.1 Geurhinder	32	
7.2 Geluidshinder	32	
7.3 Natuurbescherming	32	
7.4 Bodemonderzoek	32	
7.5 Externe veiligheid	34	
7.6 Archeologie	34	
7.7 Luchtkwaliteit	34	
8. Financiële onderbouwing	35	
8.1 Sloopkosten	35	
8.2 30% gecorrigeerde vervangingswaarde	35	
8.3 Investerings ruimtelijke kwaliteit	35	
8.4 Waarde bouwbestemming	36	
8.5 Conclusie	36	
Bijlagen		
Bijlage 1:	Sloopoffertes bebouwing	
Bijlage 2:	Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde	
Bijlage 3:	Taxatierapport nieuwe bouwkvavels	



LEGENDA

- Te behouden bebouwing
- Te slopen bebouwing

Afbeelding 2. Overzicht te behouden en te slopen bebouwing

INLEIDING

1.1 Het ontwikkelingsplan

Dit ontwikkelingsplan beschrijft de geplande ruimtelijke ontwikkeling aan de Bornweg 4 te Heino, nu de agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie op korte termijn worden gestaakt. Het doel is een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsslag te maken door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling. Landschapontsiende bedrijfsgebouwen worden daarbij gesloopt en het erf wordt landschappelijk ingericht. Ter compensatie van de te slopen schuren en andere investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, worden twee woningbouw kavels ontwikkeld.

1.2 Toepassing Rood voor Rood

Op de projectlocatie aan de Bornweg 4 te Heino bevindt zich een aantal bedrijfsgebouwen en een woonboerderij die momenteel nog in gebruik zijn ten behoeve van een varkenshouderij. Binnenkort worden de agrarische activiteiten gestaakt en kunnen de landschapontsiende bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Deze bedrijfsgebouwen (exclusief de woonboerderij) hebben samen een oppervlakte van 1.804 m².

Om in aanmerking te komen voor deelname aan de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling moet minimaal 850 m² landschapontsiende bebouwing worden gesloopt. Wanneer een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen gesloopt wordt kan, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, een extra bouwkaavel voor een woning worden verkregen.

Op de projectlocatie wordt 1.804 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. De sloopkosten bedragen in totaal € 69.575,- (zie sloopoffertes in bijlage 1). De gecorrigeerde vervangingswaarde van de bebouwing is getaxeerd op € 342.000,- (zie taxatierapport in bijlage 2). De waarde van één woningbouwkaavel op deze plek is getaxeerd op € 150.000,- en de waarde van twee woningbouw kavels zijn

getaxeerd op gezamenlijk € 280.000,- (zie taxatierapport in bijlage 3). Op basis van deze gegevens en de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling, mogen twee woningbouw kavels worden gerealiseerd. Zie hiertoe ook onderstaande tabel.

Waarde 1 bouwkaavel	150.000,-
Waarde ondergrond (1 kavel)	14.000,-
Bouwrijpmaak kosten	15.000,-
30% gecorrigeerde vervangingswaarde gebouwen	102.600,-
Sloopkosten	69.575,-
Totaal (waarde kavel – investeringen)	- 51.175,-

1.3 Leeswijzer

Om het doel te kunnen realiseren zijn de kwaliteiten van het projectgebied en de omliggende gronden geanalyseerd. Ook is een historische analyse uitgevoerd om de potentiële kwaliteiten te achterhalen en is het van toepassing zijnde ruimtelijke overheidsbeleid geanalyseerd, om de beleidsdoelstellingen en -mogelijkheden inzichtelijk te maken (zie hoofdstukken 2 en 3). Op basis van de analyse is het plan uitgewerkt in een inrichtings- en beeldkwaliteitsplan (hoofdstukken 4 en 5). Hoofdstuk 6 bevat tot slot een omgevingstoets en hoofdstuk 7 een financiële onderbouwing van het plan.



Afbeelding 3. Uitsnede Ontwikkelingsperspectief Mixlandschap uit Omgevingsvisie Overijssel 2009

BELEIDSANALYSE

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In 2012 is deze visie officieel in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, daarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn.

Deze tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts een van de instrumenten die worden ingezet. Kennis, bestuurlijke afspraken en kaders kunnen ook worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities.

De ruimtelijke waarden die het nationaal belang waarborgen zijn opgenomen in 13 verschillende belangen. In deze Structuurvisie wordt aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Dit zorgt voor een duidelijk overzicht in één document gezamenlijk met de doelen die het Rijk heeft opgesteld.

Het rijksbeleid heeft geen directe doorwerking op het plan voor het betreffende projectgebied.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie

Het belangrijkste ruimtelijke plan van de provincie voor dit project is de Omgevingsvisie Overijssel 2009. Het is een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan omvat. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

2.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Om de opgaven, kansen en beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes;
- Ontwikkelingsperspectieven;
- Gebiedskenmerken.

De ontwikkelperspectieven en de gebiedskenmerken bieden de kaders waarbinnen de ontwikkeling zal plaatsvinden.

2.2.3 Ontwikkelingsperspectieven

Mixlandschap

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn daarnaast geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vorm gegeven. Voor het projectgebied aan de Bornweg 4 te Heino geldt het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied, accent veelzijdige gebruikruimte (mixlandschap)' (zie afbeelding 3). In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. In dit perspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur of reeds aanwezige bebouwing,



Afbelding 4. Uitsnede Natuurlijke laag uit Omgevingsvisie Overijssel 2009



Afbelding 5. Uitsnede Agrarisch cultuurlandschap Omgevingsvisie Overijssel 2009

de ontwikkelruimte voor agrariërs zozeer is beperkt, dat duurzame benutting van de ruimte en ruimtelijke kwaliteit ermee gediend zijn nieuwe ontwikkelingskansen te benutten. Het voorliggende 'Rood voor Rood-project' past goed binnen dit ontwikkelingsperspectief.

Ecologische hoofdstructuur

Het projectgebied is omgeven door de Ecologische Hoofdstructuur. Gedeputeerde Staten hebben op 18 december 2012 het ontwerp voor de 'Actualisatie Omgevingsvisie' en de bijbehorende verordening vastgesteld. Het ontwerp bevat onder andere een herijking van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De omgeving van het projectgebied is in het ontwerp aangeduid als 'Zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS' (zie afbeelding 4). Op 3 juli 2013 hebben Provinciale Staten de actualisatie van de Omgevingsvisie en –verordening vastgesteld.

Voor deze zone geldt dat er ruimte is voor het combineren van ondernemerschap met versterking van natuur, landschap en water. De provincie nodigt private partijen (o.a. burgers, waterschappen, ondernemers en agrariërs) uit om juist hier nieuwe ontwikkelingen te initiëren die zorg dragen voor kwaliteitsversterking en beheer van natuur, water en landschap in combinatie met economische bedrijvigheid of realisatie van functies die profiteren van de groene omgeving. Dit betekent dat de realisatie van de zone mede afhankelijk is van ruimtelijke ontwikkelingen van en door partners.

Wederzijds versterken staat voorop: natuur en landschap kunnen bijdragen aan het economisch floreren van ondernemingen en ondernemingen dragen bij aan de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap. Bij voorkeur vinden in deze gebieden ook de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, (uitbreiding van) groene recreatiebedrijven, natuurgebonden woon- en werklocaties en vergelijkbare ruimtelijke ontwikkelingen plaats, waarmee de kwaliteit van natuur, landschap en water versterkt wordt en natuurgebieden met elkaar verbonden worden.

Het voorliggende project past daarmee goed in dit gebied.

2.2.4 Gebiedskenmerken, natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken en wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de beek. Pas de laatste eeuw is

deze samenhang door technische mogelijkheden verminderd en zijn de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden. De projectlocatie ligt in de natuurlijke laag 'zandgebieden, dekzandvlakte' (zie afbeelding 5).

Overijssel bestaat voor een groot deel uit dekzandgronden. Deze zijn door de wind gevormd na de ijstijd en kenmerken zich door een reliëfrijk landschap met relatief grote verschillen tussen hogere droge vlaktes en lagere natte beekdalen. Het gehele dekzandgebied is in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heide-ontginningslandschap en op veel plekken is het reliëf geëgaliseerd. De ambitie is om de verschillen tussen hoog en laag weer beter beleefbaar te maken.

Uitgangpunten hiervoor zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan beter beleefbaar maken van reliëf en watersysteem;
- Strekkingsrichting van landschap is uitgangspunt bij ontwikkelingen.

2.2.5 Gebiedskenmerken, laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap (zie afbeelding 6) gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal. De projectlocatie ligt in het 'oude hoevenlandschap'.

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

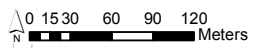
Het belangrijkste uitgangspunt is:

- De structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes versterken.



Legenda

- lange_fietsroute
- landgoederen



Afbeelding 6. Uitsnede Lust- en leisurelaag en Stedelijke laag, uit Omgevingsvisie Overijssel 2009

2.2.6 Gebiedskenmerken, Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Het voorliggende projectgebied is gelegen in het buitengebied, aan de zuidwestkant van de kern Heino. Vanuit de stedelijke laag gelden geen belangrijke uitgangspunten voor het projectgebied. Wel is het belangrijk dat erven worden gekoppeld aan het landschap en dat de toegankelijkheid van het landschap wordt verbeterd.

2.2.7 Gebiedskenmerken, Lust- en Leisurelaag

In deze Lust- en Leisurelaag komen natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Deze laag is het domein van de beleving, betekenis en identiteit. De lust- en leisurelaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een beleving. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijkere economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarisch sector. De ambitie is de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken.

In de directe omgeving van het project liggen recreatieve verbindingen. Het betreft het fietsroutenetwerk Salland. Het loopt ten noorden van het projectgebied over de Rozendaelse weg en over de Nieuwe Wetering naar het noorden. Het projectgebied maakt daarnaast onderdeel uit van landgoed 't Rozendael.

2.2.8 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Door de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader, zoals 'Rood voor Rood', 'Rood voor Groen' en 'Nieuwe landgoederen' vervallen en is er een nieuw document opgesteld: de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). De KGO gaat er vanuit dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mits deze gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. Dit is vertaald in twee principes:

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit
- De ontwikkelingsruimte dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit

De provincie Overijssel biedt via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de Omgevingsvisie ruimte voor het ontwikkelen van Rood voor Rood-plannen. Deze plannen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van natuur en landschap, water- en

milieucondities, recreatie en plattelandsvernieuwing. De Kwaliteitsimpuls Groene omgeving geeft zelf geen kwantitatieve spelregels. De provincie kent een doorslaggevende betekenis toe aan de positieve bijdrage van het plan aan de ruimtelijke kwaliteit en de realisering van natuur- en landschapsdoelstellingen. Daarbij moet maatschappelijke meerwaarde en particulier voordeel met elkaar in evenwicht zijn.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Raalte 2025+

In deze Structuurvisie schetst de gemeente Raalte haar visie op het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2025. Een Structuurvisie is een zogenaamde integrale toekomstvisie. Dat wil zeggen dat alle relevante beleidsvelden er in samenkomen, er onderlinge verbanden worden gelegd en keuzes worden gemaakt. Daarbij is vooral aandacht voor de ruimtelijke kant van de verschillende beleidsvelden. Waar mogelijk is bij het opstellen van deze Structuurvisie gebruik gemaakt van bestaande beleidsdocumenten en informatie en is meegelift op lopende discussies. Dit bestaande beleid vormt letterlijk de basis voor de Structuurvisie.

In de streek tussen Zwolle en Deventer zijn van oudsher veel landgoederen en buitenplaatsen te vinden. Ook in de gemeente Raalte zijn een aantal landgoederen aanwezig, die met name rondom Heino zijn geconcentreerd. Landgoederen vormen belangrijke dragers voor het behoud van het landschap, bevatten vaak belangrijke natuurwaarden, zijn cultuurhistorisch waardevolle elementen en leggen een belangrijke basis onder de recreatieve kwaliteiten van de gemeente. Deze Structuurvisie zet er dan ook op in om de aanwezige landgoederen zo veel mogelijk als samenhangende ruimtelijke, economische en landschappelijke eenheden te bewaren. Het voorliggende Rood voor Rood-plan, waarmee het agrarische erf aan de Bornweg 4 een vervolgfunctie krijgt en landschappelijk zorgvuldig wordt ingepast, past daarmee binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

2.3.2 Beleidsplan recreatie en toerisme (2008)

Het toeristisch-recreatief aanbod van Raalte kent volgens het beleidsplan recreatie en toerisme te weinig samenhang. Salland is als regio nog niet erg bekend in Nederland en heeft ook geen duidelijk toeristisch imago. Er valt dus nog veel te winnen en de gemeente kiest voor een hoog ambitieniveau waarbij twee pijlers centraal staan: een veelzijdig platteland voor iedereen en een gastvrij verblijf in Salland. Binnen de pijler 'Veelzijdig Platteland' wil de gemeente het platteland



Afbeelding 7. Vigerend bestemmingsplan met aanduiding projectlocatie (paarse pijl)
(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

in al zijn facetten beleefbaar maken voor de bezoeker. Met name historische boerderijen, landgoederen met statige landhuizen, natuurgebieden en het agrarisch landschap bieden volop belevingsmogelijkheden.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Salland

De gemeenten Deventer, Raalte en Olst-Wijhe hebben gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan (LOP) ontwikkeld, het 'Landschapsontwikkelingsplan Salland: Een plus voor het landschap van Salland'. Dit beleidsplan geeft de visie op de gewenste landschappelijke ontwikkeling voor het buitengebied van Deventer, Olst-Wijhe en Raalte weer. De visie geeft aan op welke wijze ontwikkelingen passen in het landschap en hoe het karakter van het landschap daarbij versterkt kan worden. Zo kunnen nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Salland. In de landschapsontwikkelingsvisie van het LOP is de projectlocatie gelegen in het zandlandschap; specifiek in het dekzandruggebied.

Dekzandruggen

De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd. De historische ensembles die in het gebied voorkomen zijn van grote waarde. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich aan deze karakteristiek aan en zijn ter hoogte van de ruggen beplant.

Landschappelijke karakteristiek:

- Ruggen verdichten met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;
- Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf;
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;

- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan.
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- Knooperven;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgronden);
- Zandwegen;
- Kleinschalige grillige blokverkeveling deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand;

Uitgangspunt voor het inrichtingsplan is het versterken van de landschappelijke karakteristiek waar mogelijk.

NB: Het LOP duidt met de term 'Dekzandruggen' zowel de ribben (dekzandruggen) als de tussenliggende beekdalen aan. Het projectgebied ligt aan de rand van een dekzandrug en een beekdal. In de inrichtingsschets wordt deze nuancering aangehouden.

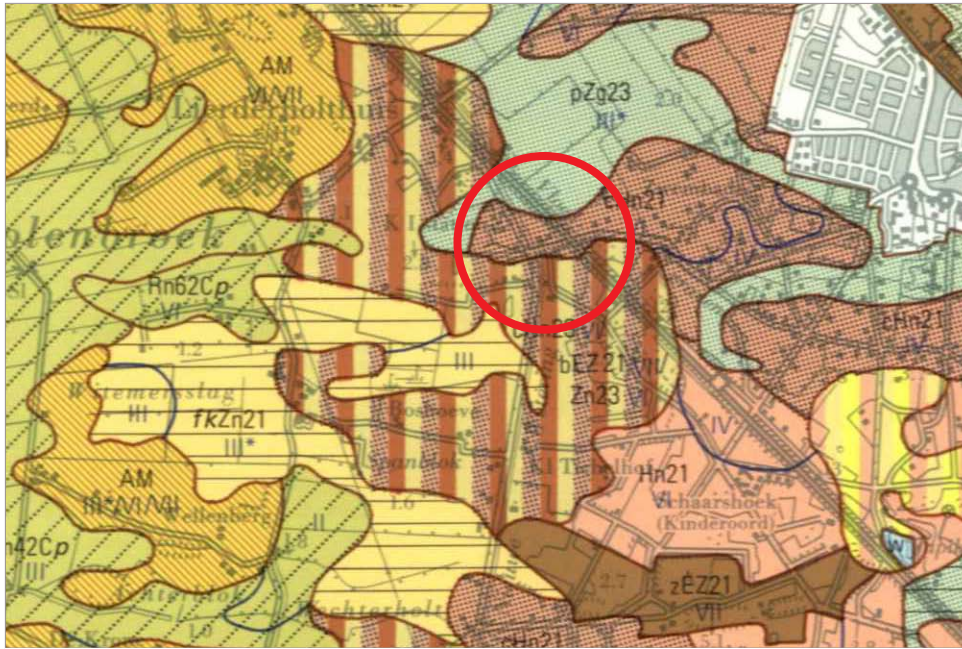
2.3.4 Rood voor Rood-beleid

Om de problematiek van verpaupering van het landelijk gebied aan te pakken, biedt de beleidsnota Rood voor Rood van de gemeente Raalte mogelijkheden. Het hoofddoel van dit beleidskader is "het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied". De Rood voor Rood-regeling voorziet in het slopen van landschapontsierende bebouwing en investering in een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de resterende bebouwing. Financiering vindt plaats door het realiseren van een compensatiekavel (wanneer minimaal 850 m² aan landschapontsierende bebouwing wordt gesloopt) waarop een woning gebouwd mag worden. Wanneer een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen gesloopt wordt kan, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, een extra bouwteugel voor een woning worden verkregen. In het voorliggende geval is hier sprake van (zie paragraaf 1.2). Het voorliggende plan voldoet daarmee aan deze Rood voor Rood-regeling.

2.3.5 Bestemmingsplan Buitengebied




Het geldende bestemmingsplan voor het projectgebied, bestemmingsplan Buitengebied Raalte, is vastgesteld op 8 juni 2012.

De projectlocatie heeft de bestemming 'Agrarische met waarden – Natuur en landschapswaarden', met de aanduiding 'karakteristiek'. De omschakeling naar een woonbestemming en de realisatie van twee woonkavels past niet binnen deze geldende bestemming. Hiertoe is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.



Bodemkaart

Legenda

-  Enkeerdgrond (EZ23)
-  Vlakvaaggrond (Zd21)
-  Laarpodzol (cHn21)

Afbeelding 8. Uitsnede uit de bodemkaart

Illustratie van bijdrage inheemse planten aan de biodiversiteit

Uitheemse eik



Inheemse eik



Afbeelding 9. Illustratie van de bijdrage van inheemse plantkeuze aan biodiversiteit

GEBIEDSANALYSE

3.1 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Raalte, aan de westkant van de kern Heino. Het projectgebied bestaat uit een bestaand erf aan een oude handelsweg tussen west-Nederland en Duitsland. Het erf is onderdeel van Landgoed 't Rozendael. Ten oosten van het projectgebied ligt de hoofdwooning van het landgoed.

3.2 Huidige situatie projectgebied

Op het erf aan de Bornweg 4 wordt de varkenshouderij gestaakt en alle aanwezige landschapontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt. Alleen de historisch waardevolle woonboerderij en de hooiberg blijven behouden. Op basis van de Rood voor Rood-regeling mogen twee nieuwe woningen van elk maximaal 750 m³ worden gerealiseerd, met elk maximaal 100 m² aan bijgebouwen (zie hoofdstuk 1). Het vernieuwde erf wordt daarbij landschappelijk ingepast in de omgeving.

3.3 Bodem

De bodem is door abiotische factoren, zoals wind, water en ijs gevormd. Afhankelijk van het agrarisch gebruik door de mens is de bodem veranderd. De nevenstaande kaart laat zien welke grondsoort waar in het projectgebied in de bodem te vinden is.

In het projectgebied liggen -op korte afstand- verschillende uiteenlopende bodemsoorten. Het gaat hier om de volgende gronden:

- Laarpodzol: leemarm en zwak lemig fijn zand;
- Hoge bruine enkeerdgrond: leemarm en zwak lemig fijn zand;
- Vlakvaaggrond: lemig fijn zand.

Uitersten zandbodems in projectgebied

De bodemkaart geeft geen uitsluitsel welke bodemsoort waar ligt. Zo gedetailleerd is de afwisseling van alle drie de bodemsoorten. Alle drie de bodemsoorten zijn zandgronden. De verschillen zijn bepaald door de invloed van afzetting van leem door water en wind. De vlakvaaggronden zijn te vergelijken met duinen.

Deze gronden kennen weinig tekenen van bodemvorming en zijn arm. De enkeerdgronden zijn oude landbouwgronden en kennen een dikke bouwvoor. Ze zijn donkerbruin en humusrijk. Vaak vormen ze een bolling in het landschap.

Lokalisering van zandbodems

Door de historische plaatsing van de erven, het bos en de landbouwgronden kan worden aangenomen dat de enkeerdgronden ten oosten van het projectgebied liggen, de vlakvaaggronden ten noorden van het projectgebied en de laarpodzol ten zuiden van het projectgebied. De enkeerdgrond is ook duidelijk te herkennen buiten in het landschap aan een omsloten, verhoogde akker. Te vermoeden is, gebaseerd op begroeiing en kleur van de bodem, dat het projectgebied voornamelijk uit laarpodzolgrond bestaat.

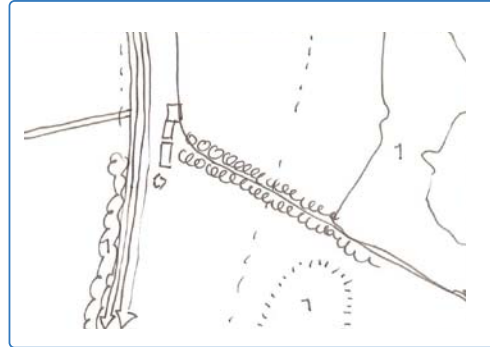
Bodem sturend voor beplantingskeuze

In het ontwerp is de bodemsamenstelling sturend voor de beplantingskeuze. Op een laarpodzolgrond groeien de volgende boom-/struiksoorten natuurlijk: Beuk, boswilg, hazelaar, hulst, lijsterbes, ratelpopulier, ruwe berk, vuilboom, wintereik, zachter berk en zomereik.

Deze soorten groeien goed op bodemsoorten in het projectgebied en daardoor zijn ze minder bevattelijk voor ziektes. De eerdergenoemde boom- en heestersoorten zijn daarnaast inheems. Inheemse beplanting biedt meer plant- en diersoorten een plek om te vestigen. Een uitheemse eik biedt een vestigingsplek aan ongeveer 12 insectensoorten. Een inheemse eik biedt aan 423 insecten een vestigingsplek. Door inheemse boom- en heestersoorten te gebruiken in de inrichting draagt het project bij aan de lokale biodiversiteit, zonder enige extra moeite. De soorten die in de landschappelijke inpassing gebruikt worden, zijn streekeigen.

Uitgangspunt voor het inrichtingsplan:

- Bodem bepaalt inheemse beplantingskeuze.



Infrastructuur vormt deze locatie

Heden:

Nieuwe wetering (weg en wetering) doorsnijdt het landschap van noord naar zuid.

Het spoor doorsnijdt het landschap van zuidoost naar noordwest.

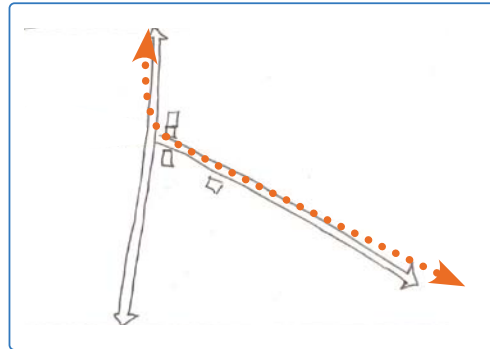
Jongere infrastructuur biedt geen aantrekkelijke woonomgeving (geluids-overlast weg).

Historie:

Postkoetsroute en herberg bij voorde (ondiepe plek in de beek).

Postkoetsroute past bij landgoed-identiteit en is aangezet met eiken.

Deze historie en de aangezette structuur is een aanleiding voor toekomstige ontwikkelingen: toekomstige ontwikkelingen kunnen het historisch waardevolle, levendige punt nieuw leven in blazen.



Historische kaart

Legenda

- Heide
- Akker
- Weide
- Bos

Afbeelding 10. (linksboven) Huidige bornweg

Afbeelding 11. (rechtsboven) Infrastructuur vormt deze locatie

Afbeelding 12. (rechts centrum) Eeuwenoude infrastructuur gehuld in een zandpad

Afbeelding 13. Uitsnede historische kaart rond 1905

3.4 Landschapshistorie

Op de rand van de dekzandrug

De locatie aan de Bornweg, ligt op de rand van de dekzandrug. De dekzandrug waarop ook 't Rozendael en Heino liggen. Het projectgebied ligt tegen het jonge, natte rivierenlandschap van de IJssel naar de hoger gelegen, drogere dekzandgronden. Deze hogere gronden (ten oosten van het projectgebied) zijn reeds lang geleden in gebruik genomen en kenmerken zich nu nog door de talrijke, bosrijke landgoederen en de kleinschalige akkercomplexen met kavelbeplantingen.

Dit in tegenstelling tot het landschap dat lange tijd onder invloed is geweest van de IJssel, dat wordt gekenmerkt door openheid en veel grasland. Landschappelijke beplantingen zijn schaars in dit gebied en beperken zich vaak tot wat verspreide grensbeplantingen.

Aan een oude handelsweg

De Bornweg was ooit een belangrijke postkoetsroute tussen oost en west-Overijssel. Precies bij een ondiepe plek in een beek (mogelijk een voorloper van de Vloedgraven), ontstond een noord-zuid-overgang. Dit werd een voorde genoemd. Bij deze overgang ontstond een herberg. Deze herberg werd een boerderij en vormde het erf aan de Bornweg.

De postkoetsroute-historie is uniek en past bij de landgoed-identiteit. Vandaar dat deze route onlangs is aangezet met eiken aan beide zijden. Precies zoals vroeger handelswegen beplant werden, om drooglegging van de tussenliggende zandweg of grindweg te garanderen.

Deze unieke historie van de route en de herberg onderbouwt de zoektocht naar een locatie voor nieuw rood. Het vormt een aanknopingspunt voor toekomstige ontwikkelingen.

Op het landgoed 't Rozendael

Het projectgebied is onderdeel van landgoed 't Rozendael. Formele vormgeving, bossen in combinatie met weilanden, essen en lanen kenmerken dit landgoed. Deze kenmerken maken van dit landgoed een eenheid. Daarnaast heeft het landgoed zijn eigen specifieke vormgeving, aankleding en kleurgebruik.

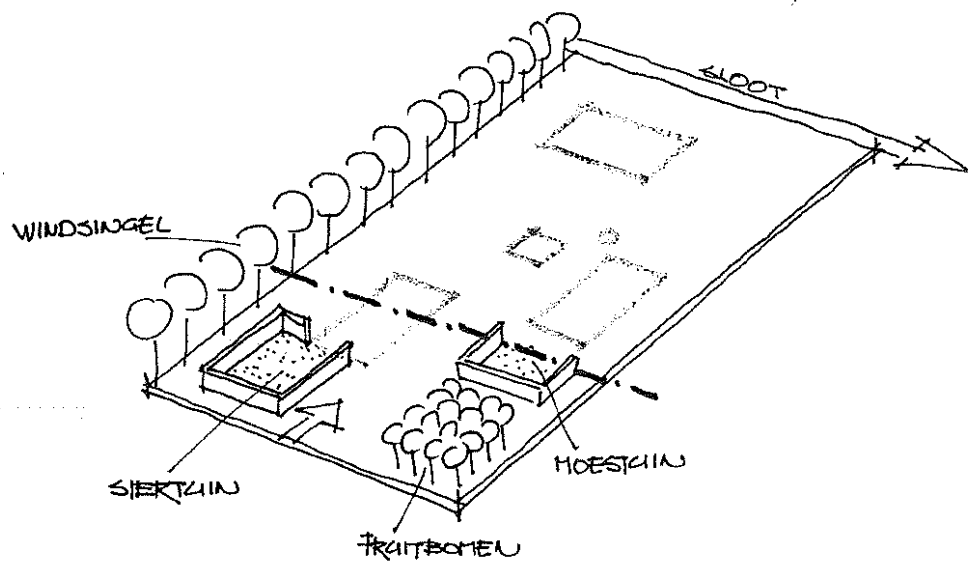
Uitgangspunt voor het inrichtingsplan:

- Versterk de dekzandrug op de hoge delen;
- Behoud de openheid op de lage delen;
- Sluit aan bij de specifieke vormgevingsprincipes van het landgoed.

3.5 Het huidige landschap

Direct aan de Bornweg zijn de dekzandrugkenmerken te herkennen. Bijvoorbeeld aan de zandweg en de (jonge) eikenlaan. Op de lage delen, aan de zuidkant, de weiden, is het open IJsellandschap te herkennen. De knotwilgenrij doet hieraan denken.

Traditioneel erfprincipe



3.6 Karakteristieke opbouw erven

Geheel van groen en gebouwen

Een erf bestaat uit een verzameling van gebouwen, erfbeplanting en bestrating. Omdat een erf vooral functioneel moet zijn is daarvoor een bepaalde indeling gewenst. Algemene karakteristieken die gelden voor erven zijn hieronder opgesomd:

- Verzameling van grote en kleine gebouwen met een duidelijke hiërarchie;
- Combinatie van gebouwen en beplanting;
- Onderverdeling in een voor- en achtererf.

Voor- en achtererf

Als laatste in de opsomming wordt een onderverdeling in een voor- en achtererf genoemd. Van oudsher is op de erven een indeling in 'voor' en 'achter' erf te herkennen. Dit is een functionele scheiding die in de tijd is ontstaan tussen de voorkant van het erf en de achterkant. Op het voorerf (en zijerf) speelde wonen de hoofdrol. Hier is vaak nog steeds de siertuin, de moestuin en de boomgaard terug te vinden. Werken speelde aan de achterkant een belangrijke rol. Hier vind je vaak de schuren, kapschuur en/of silo.

(bron: Traditie en vernieuwing, opgesteld door Het Oversticht, Zwolle, 2008)

Uitgangspunt voor het inrichtingsplan:

- Deze opbouw zie je terug op het erf aan de Bornweg. Deze indeling wordt gehandhaafd in het ontwerp.

3.7 Bebouwingstypologie erf en omliggende erven

De erven in Salland hebben –van oorsprong– een typische opbouw. Hieronder worden de karakteristieken opgesomd:

- Erven hebben open karakter;
- Veel solitaire bomen (soorten als eik, linde, berk, beuk, wilg, es en populier);
- Singels (nooit helemaal rondom een erf);
- Esranden beplant;
- Bescheiden siertuin in voortuin (soms stijltuinen van buxus en bloemperken);
- Voortuin vaak omhaagd.

(bron: Traditie en vernieuwing, opgesteld door Het Oversticht, Zwolle, 2008)

Sallandse architectuur is divers, maar kenmerkt zich in het algemeen door:

- Afgewolfd dak;
- Luiken;
- Lage daklijnen.
- De kleurstelling:
 - Kozijnen: Bentheimergrijs;
 - Ramen: wit;
 - Voordeur: donkergroen;
 - Metselwerk: bronsrood, soms licht gesinterd;
 - Voegwerk: lichtgrijs met minimale voeg;
 - Achterdeur, baanderdeur: zwart of donkergroen.

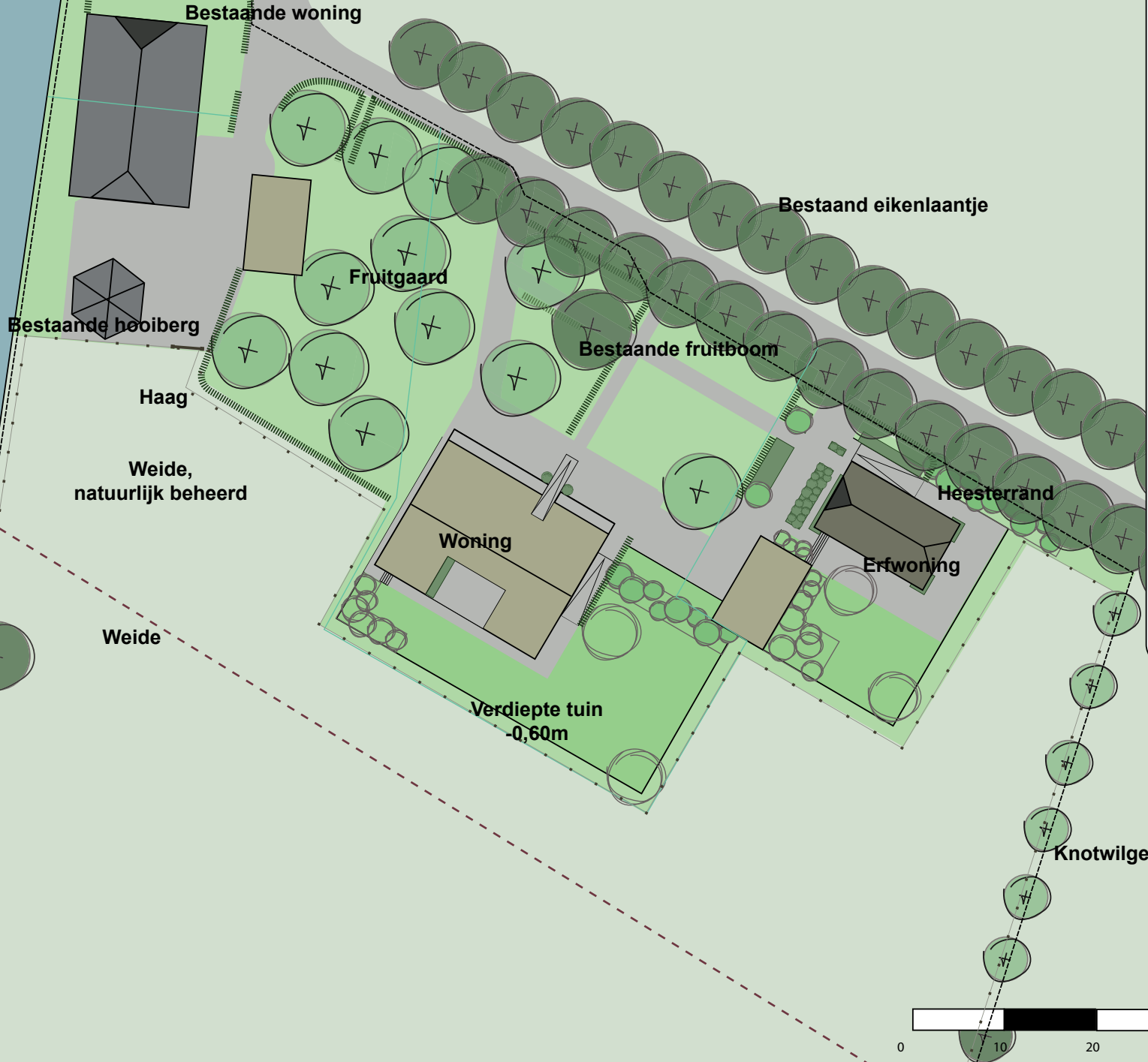
(bron: Stichtingsallandserfgoed.nl)

Voor verdere uitwerking van karakteristieke Sallandse bouwvormen en de randvoorwaarden hiervan voor de uitwerking, zie hoofdstuk 5.

Uitgangspunt voor het inrichtingsplan:

- Vertalen en overnemen klassieke erfkenmerken waar mogelijk.

ONTWERP



LEGENDA

- Boom (nieuw)
- Boom (bestaand)
- Heester
- Tuinelementen (buiten dit plan)
- Haag (nieuw)
- Haag (bestaand)
- Vaste planten
- Verdiepte tuin
- Gazon
- Weide
- Bouwblok
- Bebouwing (nieuw)
- Bebouwing (bestaand)
- Bestrating
- Raster
- Hekwerk
- Kavels



INRICHTINGSPLAN

4.1 Visie: oud en nieuw geschakeld aan de Bornweg

De analyse heeft een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten opgeleverd waarmee in het ontwerp rekening gehouden moet worden. De ruimtelijke ontwerpvisie haalt elementen uit de analyse en vergroot of versterkt deze.

Postkoets & herberg- geschiedenis uniek

Op de Bornweg is de unieke 'postkoets & herberg'-geschiedenis uniek voor de plek in het Sallandse land en op landgoed 't Rozendael. Deze geschiedenis geeft aanleiding om het bestaande erf grotere proporties mee te geven en het nieuwe bouwvolume (twee woningen) te scharen rondom de bestaande boerderij en de Bornweg.

Boerderij, schuur en hoofdwoning aan de Bornweg

De nieuwe bouwvolumes bestaat uit twee woningen en bijgebouwen. De eerste woning staat ten oosten van het bestaande erf. Het gaat hier om een woning met schuurachtige uitstraling. Deze woning staat verder van de Bornweg af dan de bestaande boerderij. Net als de voormalige schuren.

De tweede woning heeft de uitstraling van een hoofdwoning . De uitstraling en oriëntatie naar de Bornweg maakt van de woning de hoofdwoning van het erf. Een hoofdwoning georiënteerd op de bestaande boerderij en gelegen aan de Bornweg. De drie bouwvolumes vormen een 'U' aan de Bornweg.

Schakels verbinden boerderij, schuurwoning en hoofdwoning

In de 'U' vormen -ruimtelijk gezien- enkele landschapselementen de schakels. De bestaande boerderij en het nieuwe bouwvolume worden door deze landschappelijke schakels, van groot formaat, gekoppeld. De landschappelijke schakels worden gevormd door de Bornweg zelf, een forse boomgaard, een doorlopende haag en de gemeenschappelijke weide ten zuiden van de Bornweg.

4.2 Inrichtingsmaatregelen geven visie gestalte

4.2.1 Bestaande erf

Het bestaande erf wordt ontdaan van de grote schuren. De hooiberg blijft staan. Ook blijft de oprit van het erf op de bestaande plek. Het grote bestratingsoppervlak wordt teruggebracht naar functionele afmetingen. Het erf wordt afgekaderd met een traditioneel hekwerk van draad en palen. Een houten hek geeft toegang tot het achterliggende veld en vormt een blikvanger. Het hek impliceert dat de oude boerderij nog binding met het omliggende land heeft, ook al heeft het zijn agrarische functie verloren.

4.2.2 Schakels tussen oud en nieuw

Boomgaard

De boomgaard verbindt het bestaande erf en het nieuwe erfdeel. De boomgaard betreft de schuurwoning en de hoofdwoning bij de boerderij. Ook filtert hij het zicht tussen de drie wooneenheden.

Hagenstructuur

Tussen de boerderij, de schuurwoning en het hoofdwoning wordt een gebied omkaderd door een haag van ongeveer 1,00 meter hoog. Deze haag bestaat uit verschillende heestersoorten. Deze is losser van vorm en rijker aan dieren- en plantsoorten dan traditionele hagen. Ook is de verschijningsvorm ieder jaargetijde weer boeiend, vanwege de diversiteit aan planten. Bijgevoegd is een illustratie ter inspiratie te vinden van de klassieke Britse en Ierse hagen (en oude Nederlandse hagen). Soorten waaraan dan gedacht kan worden zijn: Spaanse aak/veldesdoorn, meidoorn, sleedoorn (eventueel in combinatie met hulst). Ook kan gekozen worden voor beuk. Deze keuze is ecologisch minder aantrekkelijk en cultuurhistorisch minder waardevol.



Streefbeeld singel met inheemse heesters



Lijsterbes



Streefbeeld bolgewas (rechts)

Weide

De weide omvat het gehele erf.

Een strook, gelegen direct aan de woningen met tuin, is natuurlijk beheerd. Het gezaaide bloemenmengsel en het extensieve beheer (maaien en afvoeren) bieden een vrolijke, interessante en soortenrijk eindbeeld. De strook is 10 meter breed.

De weide, verder van de woningen af, wordt verpacht en gebruikt door nevenliggende agrarische bedrijven. Openheid versterkt de landschapskarakteristiek aan deze kant van het erf.

4.2.3 Nieuwe erfdeel

Erfplein

De ruimte tussen de schuurwoning en de hoofdwoning bestaat uit opritten geformeerd om een eenvoudig grasveld. De woningen, de boomgaard en de laan aan de Bornweg vormen de wanden van dit plein. De bestrating is gebakken. Een combinatie met gebakken klinkers en grint is passend op het erf.

Bescheiden siertuin

De hoofdwoning is herkenbaar als hoofdwoning door haar architectuur, maar ook door haar landschappelijke inpassing. De bescheiden siertuin, bestaande uit een stijltuin van buxus en bloemenperken, markeert de voorkant van de woning.

Verdiepte tuinen

De woningen kennen aan de landschappelijke kant (de zuid-oostkant van het erf) een verzonken siertuin. Deze verdiepte 'bak' biedt beschutting, maar onttrekt ook een deel van de tuininrichting van het oog. De nieuwe woningen worden in feite de nieuwe bedrijfsgebouwen bij de bestaande boerderij.

Heesterrand

Aan de Bornweg vormt een heesterrand de omkadering van de verdiepte tuin van de woning (met hoofdwoning achtige uitstraling). Zo is het erf -ook vanaf de Bornweg- een rafelig silhouet bestaande uit een balans van bebouwing en groen. De heesters die gekozen kunnen worden zijn: Gelderse roos, sleedoorn, meidoorn, hazelaar en hulst.

Versterking knotwilgenrij

De knotwilgenrij, die de erfgrans markeert in het weiland, wordt versterkt. Nieuwe knotwilgen maken de grens tussen erf en landschap helder. Ze filteren het zicht vanuit de woningen en bieden daarmee extra perspectief. De knotwilgen, passend bij een laarpodzolgrond, maken het verschil in bodemtype en grondwaterstand ervaarbaar. Gekozen kan worden voor schietwilgen, maar ook voor boswilgen.

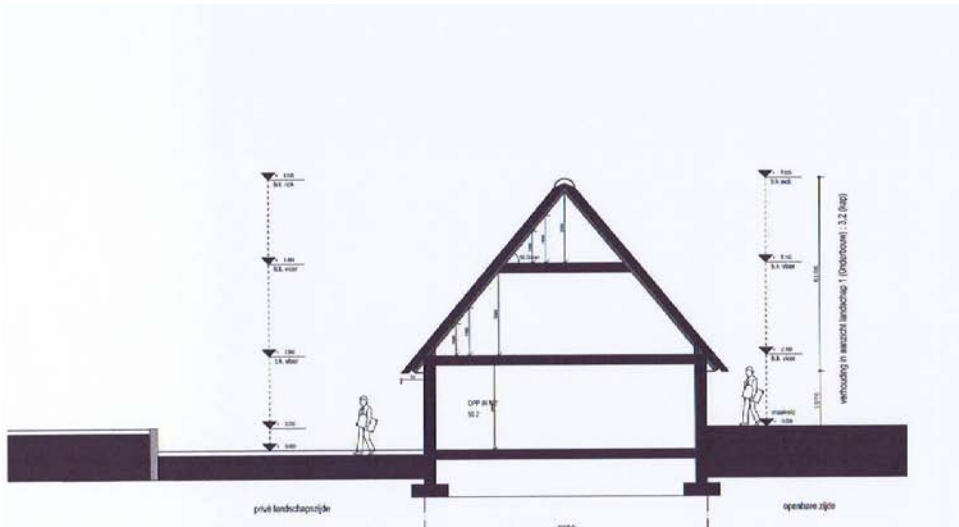
4.3 Basisinspannings- en kwaliteitsimpulsmaatregelen

In een landschappelijke inpassing bij functieverandering wordt in de provincie Overijssel onderscheid gemaakt tussen de basisinspanning en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De basisinspanning is de minimale tegenprestatie die geleverd wordt om de landschapskwaliteit te handhaven. De kwaliteitsimpuls zijn de landschappelijke ingrepen die het functionele landschap extra verfraaien.

Bovenstaande genoemde maatregelen, samen met de sloop van de schuren, bevatten zowel de basisinspanning als de extra kwaliteitsimpuls.

4.4 Water

Het verhard oppervlak op het erf neemt met zo'n 2.300m² af. Hierdoor kan hemelwater eenvoudiger ter plekke infiltreren. Dit sluit aan op de waterhuishoudkundige doelstellingen van rijk, provincie en gemeente. Verder betreft het plan slechts één erf. Tijdens de bestemmingsplanprocedure wordt de watertoets doorlopen.



BEELDKWALITEITPLAN

5.1 Aansluiten op het verleden, reiken naar de toekomst

De vormgeving van de twee nieuwe bouwvolumes is verschillend ten opzichte van elkaar. Ook verschillend ten opzichte van de bestaande boerderij. De boerderij is cultuurhistorisch waardevol en uniek. De boerderij dient zo uniek te blijven op deze plek.

5.2 Vormgeving

De nieuwe bouwvolumes sluiten op deze boerderij aan door een optische functionele link te leggen met de boerderij, zoals de schuurwoning. Of door in materialisatie aan te sluiten bij de boerderij, zoals de hoofdwoning (met hoofdwoning-achtige uitstraling).

5.2.1 Gevels en ramen

Schuurwoning

Het bouwvolume van de schuurwoning oogt traditioneel, maar is het alles behalve. De woning heeft een strakke vormgeving en een dichte voorgevel. In de achtergevel, de gevels die gericht is op de privétuin en naar het landschap, bevinden zich meer raampartijen dan in de andere gevels.

Aan de kant van het landschap is de woning open. Aan de kant van het erfplein en het noorden (voorkant) worden strakke lijnvormige raampartijen gebruikt.

Hoofdwoning

De hoofdwoning kent ook een traditionele voorkant en zijkant, westgevel en noordgevel. De raampartijen zijn vertikaal en kennen een roedeverdeling, zoals de bestaande boerderij. Luiken, zoals verder op het landgoed gebruikt, vormen een directe link met de boerderij. De achtergevel van de woning, de gevels die gericht is op de privétuin en naar het landschap, is verrassend open en strak.

Hier wordt veel glas in de gevel gebruikt. Aan de kant van de oprit en het zuiden (voorkant) worden traditionele raampartijen gebruikt.

5.2.2 Massa

Het nieuwe erfdeel bestaat uit een hoofdwoning (met hoofdwoning achtige uitstraling), een schuurwoning - en gemeenschappelijk bijgebouw. Dit bijgebouw biedt ook privacy tussen de twee nieuwe wooneenheden. De woningen hebben een volume van 750 kubieke meter. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van maximaal 200 m² (2x 100 m²).

5.2.3 Nokrichting & dakvorm

De woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm van één bouwlaag met een zadeldak en een lage goothoogte. De hoofdwoning is bedekt met riet. De schuurwoning is bekleed met zwarte pannen.

De dakrichtingen van de woning en de schuurwoning op het erf komen overeen. Ze zijn gericht op de bestaande boerderij en liggen parallel aan de Bornweg.

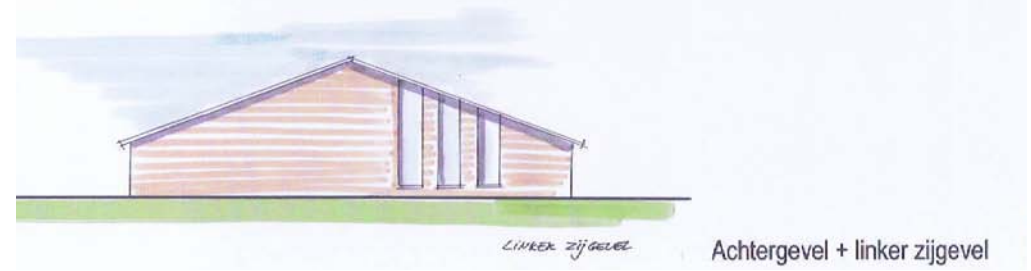
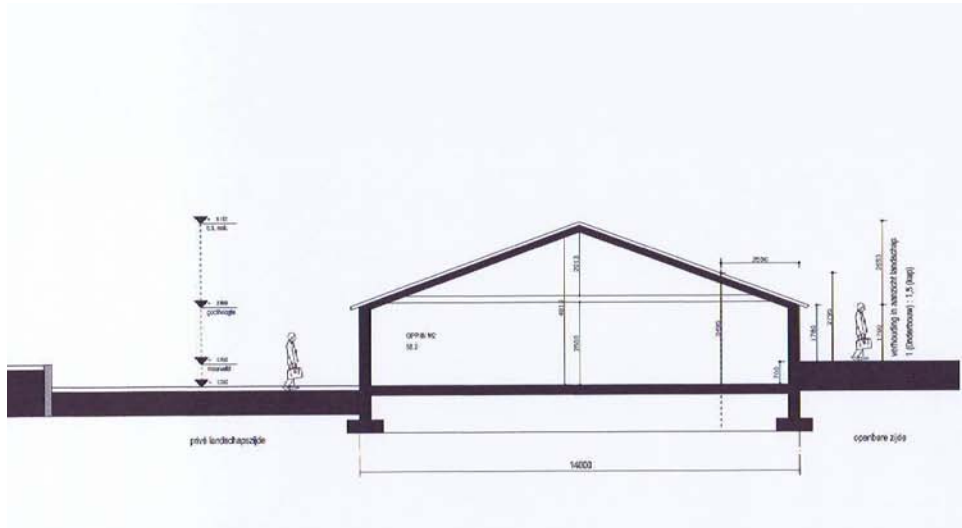
5.2.4 Materiaalgebruik

Schuurwoning

De schuurwoning bestaat voornamelijk uit hout (minimaal 60% van het exterieur bestaat hier uit). Wanneer steen gebruikt wordt, wordt hier aangesloten op de steensoort van de boerderij en de hoofdwoning.

Hoofdwoning

De hoofdwoning en bijgebouw worden opgetrokken uit (bak)steen en hout. De voorgevel van de hoofdwoning bestaat voornamelijk uit steen. De stenen hebben een gedekte kleur (vergelijkbaar met de stenen van de boerderij). Gele of helder rode stenen passen niet in het beeld. Het exterieur van het gebouw wordt voor minimaal 50% opgetrokken uit steen. De materialisatie vormt de link tussen de bestaande boerderij en de hoofdwoning.



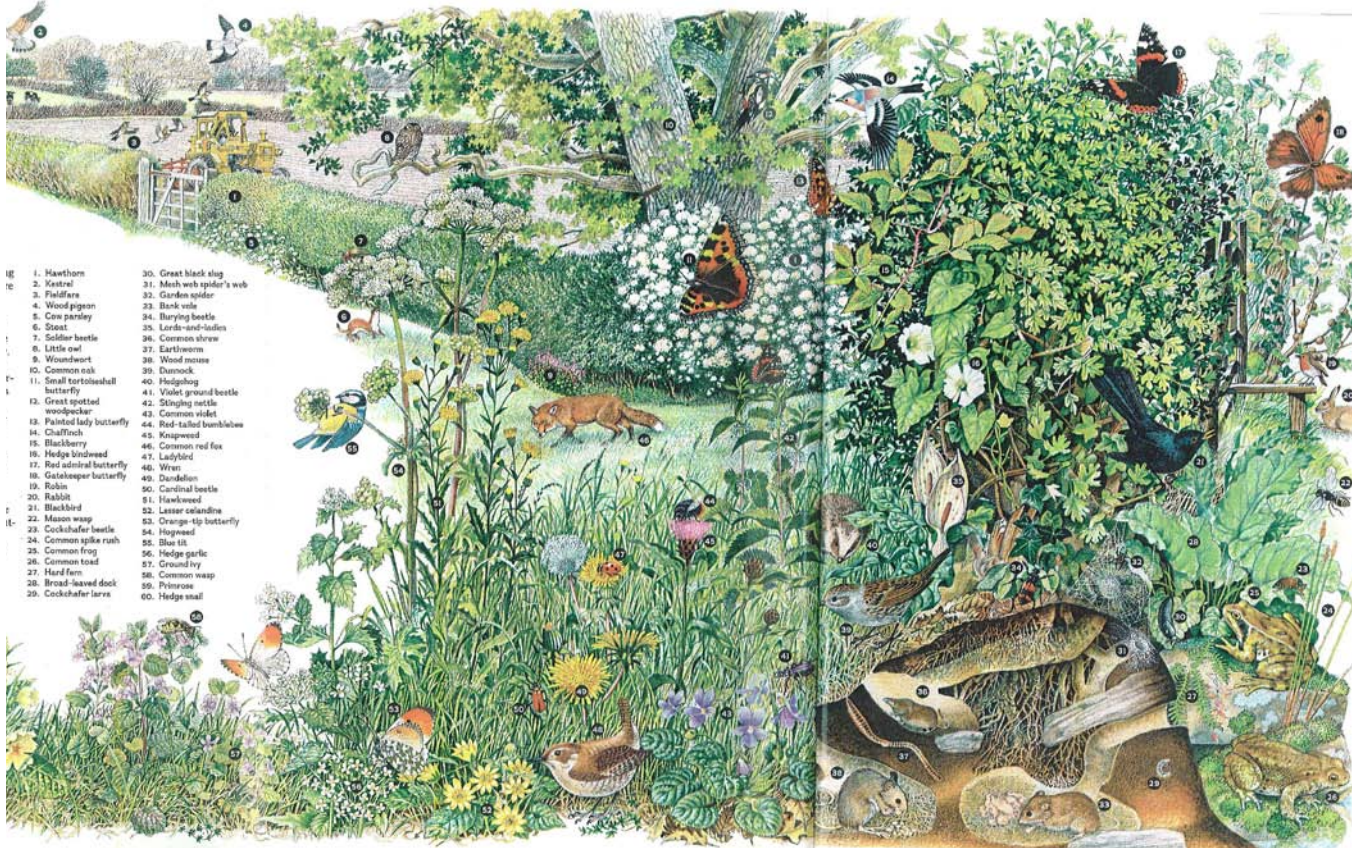
5.2.5 Kleurgebruik en detaillering

De detaillering en vormgeving zijn verschillend tussen de hoofdwoning en het bijgebouw en schuurwoning. De hoofdwoning heeft een exactere detaillering dan het bijgebouw en de schuurwoning.

De detaillering zit hem in de toevoeging van windveren of gepleisterde plinten. Karakteristieke details zijn ook muurankers, sierspanten, uilenborden, segmentbogen, vakwerk van houtskelet, kroonlijsten, roedeverdeelde ramen en luiken.

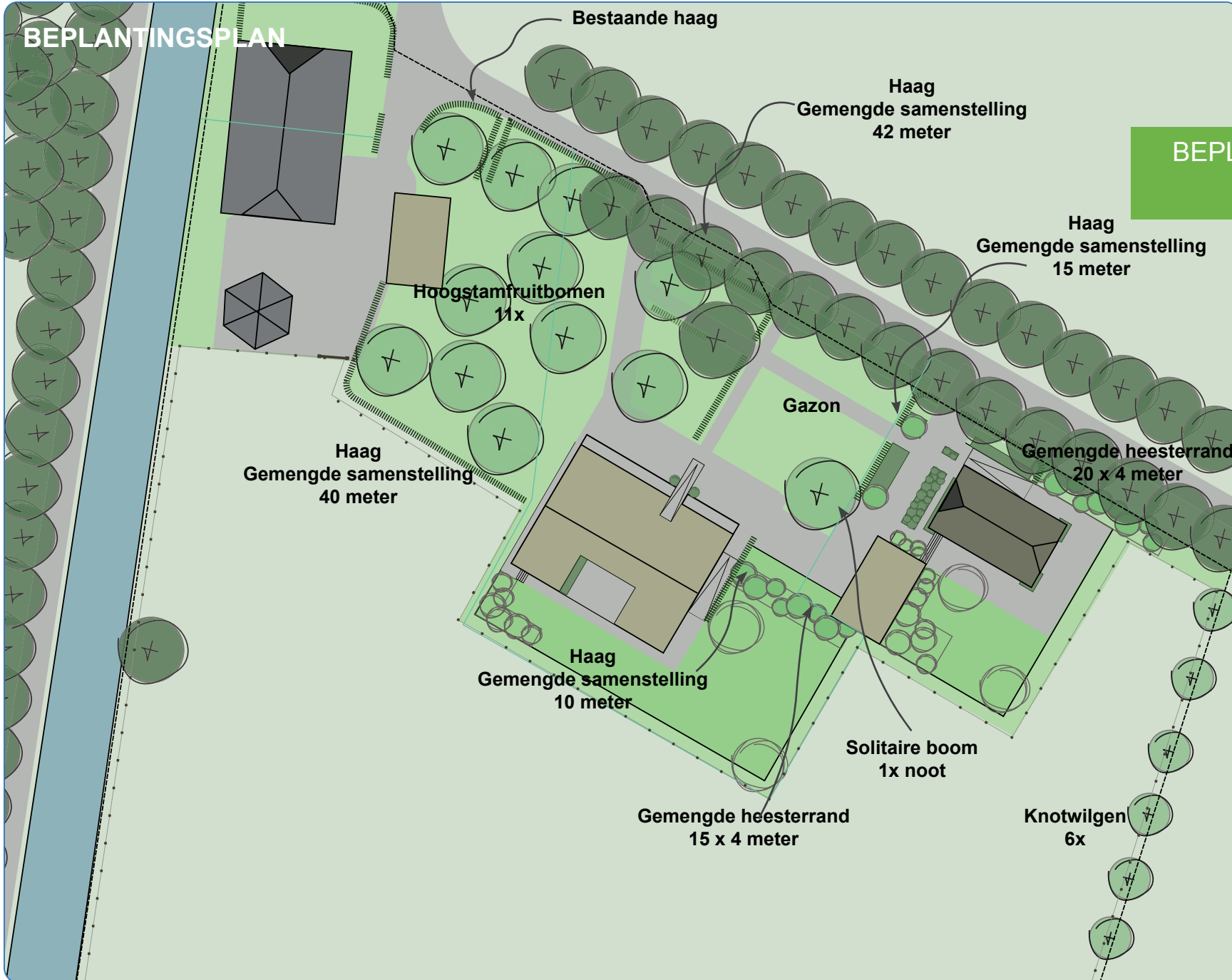
Het kleurgebruik vormt de link tussen de bestaande boerderij en de hoofdwoning. Het bijgebouw en de schuurwoning kent een sober kleurgebruik en detaillering.





Beukenhaag

Afbeelding 16. Sfeerbeelden beplanting



Groenelement	Planten	Maat	Aantal	Eenheid	€ per stuk	Kosten totaal
Bomen	Fruitbomen	Maat 12-14	11	stuks	€ 60,00	€ 660,00
	noot	Maat 12-14	1	stuks	€ 60,00	€ 60,00
	Knotwilgen	Maat 12-14	6	stuks	€ 15,00	€ 90,00
Hagen (107 meter, gemengd 40%, 40%, 20%)	Haagplantsoen, veldesdoorn (acer campestre).	100-125 cm, 3 stuks per m ¹	128	stuks	€ 3,00	€ 384,00
	Haagplantsoen, meidoorn.	100-125 cm, 3 stuks per m ¹	128	stuks	€ 3,00	€ 384,00
	Haagplantsoen, sleedoorn.	100-125 cm, 3 stuks per m ¹	65	stuks	€ 3,00	€ 195,00
Heesters (140 m ²)	Gelderse roos	100-125 cm, 2 stuks per m ²	56	stuks	€ 3,00	€ 168,00
	sleedoorn	100-125 cm, 2 stuks per m ²	56	stuks	€ 3,00	€ 168,00
	meidoorn	100-125 cm, 2 stuks per m ²	56	stuks	€ 3,00	€ 168,00
	hulst	100-125 cm, 2 stuks per m ²	56	stuks	€ 20,00	€ 1.120,00
	Lijsterbes	100-125 cm, 2 stuks per m ²	56	stuks	€ 3,00	€ 168,00
Weiden	Gazon, 2625 m ²	zaadmengsel	66	m ²	€ 42,00	€ 2.772,00
	Weide, 5000 m ²	zaadmengsel	125	m ²	€ 50,00	€ 6.250,00
Hekwerken	Hekwerk (raster en eiken houten palen om de 5 meter)		450	m	€ 4,00	€ 1.800,00
				Onvoorzien	10%	€ 1.440,00
Alle bomen worden met kluit geleverd.				Kosten		€ 15.827,00

OMGEVINGSTOETS

Voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Bornweg 4 te Heino is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek nodig naar de uitvoerbaarheid van deze bestemmingsplanherziening. Hiertoe is een globale omgevingstoets uitgevoerd.

7.1 Geurhinder

De voorziene ontwikkeling mag omliggende agrarische bedrijven niet beperken in hun bedrijfsvoering. Daarnaast mogen burgerwoningen geen geurhinder ondervinden van bedrijven. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij is voor woningen die in kader van Rood voor Rood op het bouwblok worden gerealiseerd, een minimale afstand van 50 meter voldoende bij een woning buiten de bebouwde kom. De afstandsmeting vindt plaats tot de rand van het bouwblok van de omliggende veehouderijbedrijven. Dit plan lijkt daarmee op voorhand te passen binnen deze wetgeving. Het erf aan de Bornweg 2, direct ten noorden van het erf aan de Bornweg 4, heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' de bestemming 'woondoeleinden'.

7.2 Geluidshinder

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object (zoals de nieuwe woning) mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron. In dit geval betreft de enige nabij gelegen geluidsbron de 60 km/ uur weg aan de westzijde van het plangebied. Deze weg ligt op circa 70 meter van de dichtsbijgelegen nieuwe woningbouwkwavel. De geluidszone van de weg is 250 meter. Uit de geluidsniveaukaart van de gemeente blijkt dat de 2 compensatiewoningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kunnen voldoen. De spoorweg ligt op voldoende afstand van het plangebied (circa 240 meter) om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A).

7.3 Natuurbescherming

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming gaat het om de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied aan de Bornweg 4 is (behoudens aan de westzijde) omgeven door de Ecologische Hoofdstructuur (ligt er niet in). Aangezien hier een intensieve veehouderij wordt gestaakt, veel bebouwing wordt gesloopt en het erf landschappelijk wordt ingepast, wordt middels dit voorliggende plan een verbetering van de situatie verwacht. Tevens kent de Ecologische Hoofdstructuur in Overijssel geen externe werking.

De soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantsoorten geregeld. Middels een Quickscan Flora en Fauna zal moeten worden aangetoond dat het plan niet in strijd is met deze Flora- en Faunawet.

7.4 Bodemonderzoek

Bij een bestemmingsplanwijziging dient van de gehele locatie bekend te zijn of er een verontreiniging verwacht kan worden. Indien verdacht en/of bij een aangetroffen verontreiniging moet ook onderzocht zijn op welke wijze deze aangepakt gaat worden, zodat de locatie geschikt is voor het beoogde doel. In deze situatie betreft het een Rood voor Rood traject. Daarbij wijzigt de bestemming van de gehele locatie naar wonen .

Voor de gehele locatie is het noodzakelijk dat er minimaal een historisch onderzoek overeenkomstig de NEN-5725 wordt uitgevoerd. Aangevuld met verkennend onderzoek ter plaatse van de verdachte deellocaties. Na globale toetsing door de gemeente kan al gesteld worden dat dit van toepassing is omdat er op zeker drie (deel)locaties een verdachte bodemactiviteit heeft plaatsgevonden in de vorm van olie opslag. Voor de omgevingsvergunning 'bouw' is een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig de NEN-5740 noodzakelijk. Het historisch onderzoek overeenkomstig de NEN-5725 maakt daar onderdeel van uit. Combineren van beide onderzoeken is een mogelijkheid.

7.5 Externe veiligheid

In de directe omgeving liggen geen risicovolle bedrijven of buisleidingen. Ook ligt het plangebied niet in de omgeving van een route voor gevaarlijke stoffen. Over de spoorlijn Almelo – Zwolle (op ongeveer 240 meter afstand) worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd.

7.6 Archeologie

Het erf aan de Bornweg 4 heeft een lage archeologische verwachtingswaarde (Beleidsnota archeologie, gemeente Raalte). Een archeologische onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

7.7 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling van twee woningbouwkavels heeft niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit. Het is daarom niet noodzakelijk de ontwikkeling te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. In de directe omgeving ligt geen verkeersroute die een verslechterde luchtkwaliteit met zich meebrengt.

FINANCIËLE ONDERBOUWING

In dit hoofdstuk staat de financiële onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling centraal. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten worden gecompenseerd door de waarde van twee nieuw te realiseren bouwkavels. Deze waarde wordt ingezet voor een vergoeding van de sloopkosten, een deel van de waarde van de te slopen bebouwing en voor de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit op de projectlocatie.

8.1 Sloopkosten

In de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling wordt een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd. Dit bedrag mag de initiatiefnemer gebruiken om de sloopkosten te dekken en alle verhardingen te verwijderen. Op het erf aan de Bornweg 4 wordt 1.804 m² gesloopt. Gerekend met deze standaardwaarde bedragen de sloopkosten daarmee € 45.100,-

8.2 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van de woningbouwkavel. Daarbij wordt uitgegaan van een vergoeding van een deel van de waarde van de te slopen bebouwing. Deze vergoeding bedraagt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bebouwing. De taxatie van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet uitgevoerd worden conform de berekeningswijze die door de DLG is beschreven in "Informatie gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood regeling provincie Overijssel".

In bijlage 2 is de taxatie toegevoegd van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen op de projectlocatie. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing bedraagt € 342.000,-. Dertig procent van het totaalbedrag, € 102.600,-, hoeft niet geïnvesteerd te worden.

8.3 Investeringen ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Allereerst aan de inrichting van het vernieuwde erf. Zie hiertoe het inrichtings- en beplantingsplan in de hoofdstukken 5 en 6. De inrichtingskosten bedragen € 15.827,- (incl. BTW).

Daarnaast liggen de daadwerkelijke sloopkosten hoger dan de gehanteerde standaardwaarde, gezien o.a. de aanwezigheid van asbest. De totale kosten voor de sloop (zie bijgevoegde offertes in bijlage 1), bedragen in dit geval € 69.575,- (incl. BTW). De totale sloopkosten op deze locatie vallen daarmee € 24.475,- hoger uit dan het bedrag dat met de vaste sloopvergoeding wordt gedekt en geldt daarmee als investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Tot slot zijn er kosten gemaakt ten behoeve van het advies door Eelerwoude en het uitvoeren van taxaties voor een totaal bedrag van € 20.631,-. Daarbij opgeteld komen de kosten voor de technische onderzoeken (€ 6.958,-), het opstellen van een bestemmingsplan en de leges voor een bestemmingsplanherziening (€ 6.914,-) van in totaal € 13.872,-. In de tabel hierna zijn de totale kosten ten behoeve van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit weergegeven. Alle genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

In de tabel hieronder zijn de totale kosten ten behoeve van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit weergegeven. De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Extra sloopkosten	€ 24.475,-
Inrichtingskosten	€ 15.827,-
Onderzoeks- en advieskosten	€ 27.589,-
Bestemmingsplan en leges	€ 6.914,-
Totaal	€ 74.805,-

8.4 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling zijn de nieuw te realiseren woningbouwkavels. Voor het bepalen van de waarde van de woningbouwkavels is een taxatie uitgevoerd door een erkend taxateur (zie bijlage 3). De waarde van twee woningbouwkavels van elk 1.000 m² op de locatie aan de Bronweg 4 bedraagt € 280.000,-. De waarde van de ondergrond van de kavels (van elk 1.000 m²) bedraagt € 28.000,- in totaal (twee kavels van elk 1.000 m²). Tot slot worden de bouwrijpmaak kosten in totaliteit geraamd op € 30.000,-.

Getaxeerde waarde bouwkavels	€ 280.000,-
Waarde ondergrond bouwkavel	€ 28.000,-
Bouwrijpmaak kosten	€ 30.000,-
<hr/>	
Waarde bouwbest. bouwkavels	€ 222.000,-

De waardeverhoging van de locatie van de woningbouwkavel bedraagt daarmee € 222.000,-. Deze waardeverhoging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

8.5 Conclusie

Het bedrag dat minimaal geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit bij de Rood voor Rood-regeling, wordt berekend door het bedrag van de waarde van de bouwbestemming te verminderen met de sloopkosten en de vergoeding van dertig procent van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Waarde bouwbestemming bouwkavel	€ 222.000,-
Standaard sloopkosten	€ 45.100,-
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 102.600,-
<hr/>	
Investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 74.300,-

In dit geval wordt € 74.805,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Dit bedrag is daarmee hoger dan de opbrengsten uit de bouwbestemmingen.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Sloopoffertes bebouwing

Bijlage 2: Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde

Bijlage 3: Taxatierapport nieuwe bouwkavels



COLOFON



Auteurs van dit rapport zijn:

M. Elshof (planologie en projectleiding, Eelerwoude)

J. Schinkelshoek (landschapsarchitectuur en
communicatie, Eelerwoude)

Dennis Kemper (architectuur, 01 Architecten, Nijverdal)

Afbeelding 17. Zicht vanaf het erf in zuidelijke richting