

Aalvangersweg 6 Laag Zuthem

Ontwikkelingsplan Rood voor Rood



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Aalvangersweg 6 Laag Zuthem

Ontwikkelingsplan Rood-voor-Rood

Opdrachtgever:

Dhr. A. van der Kolk
Aalvangersweg 6
8055 PX Laag Zuthem

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7470 AB Goor
Postbus 53

Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer:	6146
Datum:	oktober 2013
Projectleider:	Gerrit Kersten
Opgesteld door:	Gerrit Kersten Marjolein Prins



INHOUD

INLEIDING	7
BELEID EN LANDSCHAP	9
Beleidsanalyse	9
<i>Bestemmingsplan</i>	9
<i>Beleidsnota Rood-voor-Rood, gemeente Raalte</i>	9
<i>Landschapsontwikkelingsplan Salland</i>	11
<i>Omgevingsvisie Overijssel (2009)</i>	13
Landschapsanalyse	15
<i>I Natuurlijke laag</i>	15
<i>II Laag van het agrarische cultuurlandschap: Komgebieden</i>	17
<i>III Stedelijke laag: Verspreid liggende erven</i>	17
<i>IV Lust en leisure laag: STADS- EN DORPSRANDEN</i>	17
RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING	19
INRICHTINGSSCHETS	21
BEPLANTINGSPLAN	25
SECTORALE HAALBAARHEIDSTOETS	27
<i>Geurhinder</i>	27
<i>Geluidshinder</i>	27
<i>Natuurbescherming</i>	27
<i>Bodemonderzoek</i>	29
<i>Externe veiligheid</i>	29
<i>Archeologie</i>	29
<i>Luchtkwaliteit</i>	29



1: Te slopen varkensschuur 1045 m².

Afbeelding 1. schematische weergave gewenste ontwikkeling



Afbeelding 2. Vogelvluicht huidig erf.



1

Inleiding

Agrarisch bouwblok zonder toekomstperspectief

De familie Van der Kolk woont op een agrarisch bouwblok aan de Aalvangersweg 6 te Laag Zuthem, net buiten de stadsrand van Zwolle. Op het bouwblok staat een vrijstaande bedrijfswoning, een schuur en een varkensschuur van 1.045 m². Het agrarische bedrijf is echter gestaakt, waardoor de agrarische functie van de bebouwing is verdwenen.

Herontwikkeling bouwblok gewenst

Vanwege het ontbreken van een duurzaam agrarisch toekomstperspectief heeft de familie de herontwikkelingsmogelijkheden van het bouwblok verkend. De gemeentelijke rood-voor-rood regeling biedt particulieren de mogelijkheid om in ruil voor de sloop van tenminste 850 m² landschapontsierende, agrarische bebouwing en een kwaliteitsverbetering van het landschap een woningbouwkaavel te realiseren. Met de sloop van de varkensschuur van 1.045 m² op het bouwblok wordt aan de voorwaarden van deze regeling voldaan.

De compensatiewoning wordt op de slooplocatie gerealiseerd. Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft u een principeverzoek ingediend bij de gemeente Raalte. Het slopen van de bedrijfsbebouwing op het erf aan de Aalvangersweg 6 te Laag Zuthem geeft het buitengebied in Zwolle en Raalte een kwalitatieve impuls. De uitstraling van het bestaande erf wordt verbeterd en de te behouden bebouwing komt meer tot zijn recht. Gemeente Raalte heeft daarom op 25 november 2010 in principe positief gereageerd op het voorstel.

Ontwikkelingsplan met toelichting en onderbouwing

In aanvulling op het principeverzoek wenst de gemeente een ontwikkelingsplan met daarin een toelichting en onderbouwing van de gewenste ontwikkeling. In dit rapport worden daarom de randvoorwaarden vanuit beleid en landschap geformuleerd. Op basis daarvan is een conceptinrichtingsplan met beplantingsplan voor de ontwikkeling opgesteld. In hoofdstuk 6 is een planologisch haalbaarheidsonderzoek opgenomen. Hierin is de ontwikkeling getoetst aan sectorale milieutechnische aspecten die op de ontwikkeling van toepassing zijn. Hoofdstuk 6 omvat tot slot de financiële onderbouwing van het project.

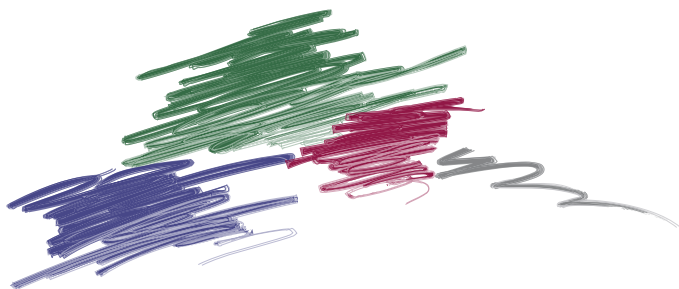


Afbeelding 3. Topografische kaart plangebied en omgeving. De Rood-voor-Rood locatie ligt in de rode cirkel.

Rood voor Rood Aalvangersweg te Laag Zuthem

Molenpolder

Eelerwoude



Beleid en landschap

Gemeente en provincie hebben in diverse beleidsdocumenten randvoorwaarden geformuleerd voor ontwikkelingen in het buitengebied. In dit hoofdstuk worden deze randvoorwaarden geformuleerd en wordt beoordeeld of de gewenste ontwikkeling aan de Aalvangersweg hieraan voldoet. Om te kunnen garanderen dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit is een landschapsanalyse opgesteld, waaruit aanknopingspunten voor de inrichting van het terrein zijn gefilterd.

1.1 Beleidsanalyse

Bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied van gemeente Raalte heeft het bouwblok aan de Aalvangersweg een agrarische bedrijfsbestemming. Bij toepassing van de beleidsregel rood-voor-rood wordt de bestemming gewijzigd. De bedrijfswoning krijgt een bestemming als burgerwoning. De compensatiekavel krijgt ook een woonbestemming.

Beleidsnota Rood-voor-Rood, gemeente Raalte

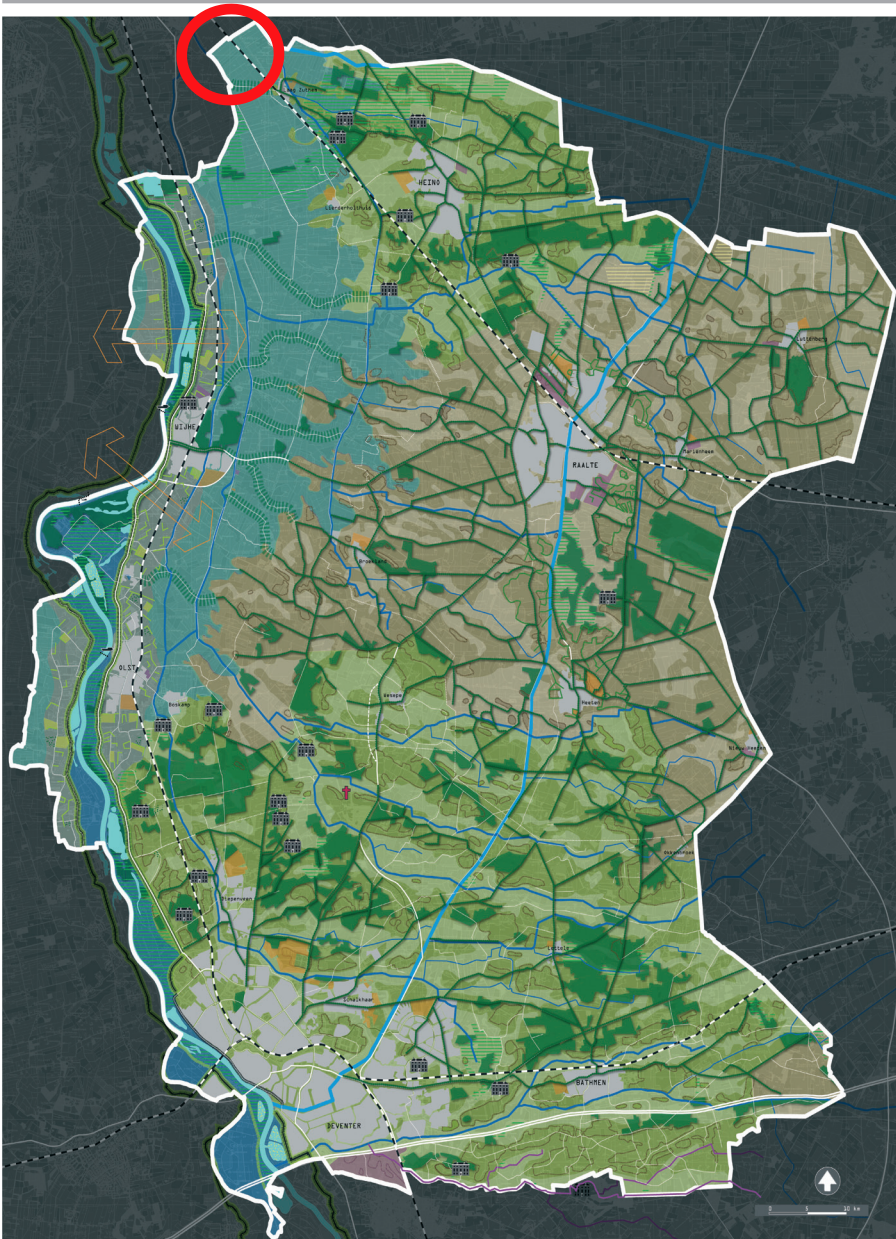
De gemeenteraad van Raalte heeft in juli 2008 de beleidsnota Rood-voor-Rood vastgesteld. Het hoofddoel van de Rood-voor-Rood regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De Rood-voor-Rood regeling voorziet in het slopen van landschapsontsierende bebouwing en investering in een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de resterende bebouwing. Financiering vindt plaats door het realiseren van zogenaamde compensatiekavels waarop een woning gebouwd mag worden.

Op een compensatiekavel mag een woongebouw van maximaal 750 m³ gebouwd worden met maximaal 75 m² aan bijgebouwen. Daarnaast mag bij de voormalige bedrijfswoning in totaal maximaal 75 m² aan bijgebouwen behouden blijven. Een rechtevenredig veelvoud van de te slopen bedrijfsgebouwen, kan in principe leiden tot een extra compensatiekavel wanneer dit voor de financiering van de sloopkosten nodig is.

Bijgebouwen mogen bij uitzondering groter zijn dan 75 m². Dit kan het geval zijn als dit ten goede komt aan het beheer van landschap/gronden, de te behouden schuur is groter, of het past bij de invulling van een passende bestemming in het kader van Vrijkomende Agrarische Bedrijven. Ook kan het wenselijk zijn een bestaand en/of monumentaal bijgebouw te behouden. Het college komt de bevoegdheid toe om te bepalen wanneer er sprake is van een uitzonderingssituatie. Op het bouwblok van de familie Van der Kolk is een loods aanwezig. Ten behoeve van het stallen van hobbyvee en machines om omliggende gronden te beheren, blijft deze loods in de toekomst behouden. De loods verkeert in redelijke staat, maar moet ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gerestaureerd worden. Daarvoor worden ook de asbestplaten op het dak vervangen.

Van de getaxeerde meerwaarde van de gronden waarop de nieuwe bouwkevel is gepland, kunnen de sloopkosten worden betaald en moet de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd. Deelnemers aan deze regeling mogen 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen behouden. Het voorliggende plan voldoet aan de voorwaarden van de vastgestelde beleidsregeling.

Landschapontwikkelingsplan Salland



Visiekaart

DEFINITIEF

motor type	behouden en versterken structuurdragers	wateropgave	natuurontwikkeling	landbouw	landelijk wonen en werken	grens stad > land	recreatie
<p>kommenlandschap</p> <p>> versterken openheid en verdichten mengelderden</p> <ul style="list-style-type: none"> laagten mengelderden weteringen 	+	+	+				
	openheid behouden door vasthouden water op maaiveld berging van water ruimtelijk koppelen aan weteringen	openheid in robuuste verbindingzone behouden door toepassen lage vegetaties	ruimtelijk versterken mengelderden door beplantingen en nieuwe bedrijven, passend in de maat en schaal van landschap	openheid versterken door blauwe oerplanten - toepassen weidegrind - toegaan nieuwe bedrijven			
				in LOGs aansluiten bij structuurkennlijken			
				bi nieuwe ontwikkelingen op het erf aansluiten op karakteristiek van oesgoed			

Afbeelding 4. LOP Salland

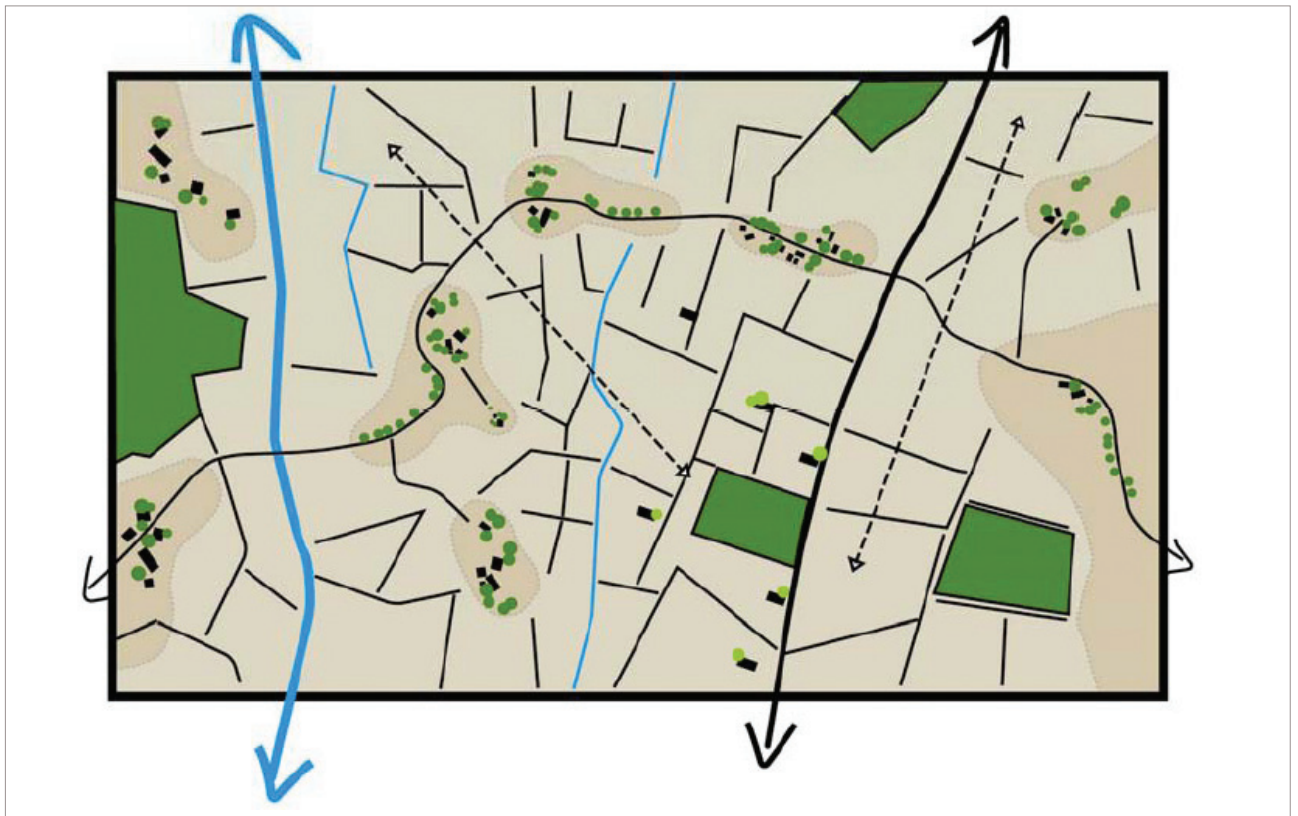
Landschapsontwikkelingsplan Salland

De gemeente Deventer, Raalte en Olst-Wijhe hebben een gezamenlijk landschapsontwikkelingsplan opgesteld. In het landschapsontwikkelingsplan vormt de landschappelijke karakteristiek de basis. Nieuwe ontwikkelingen worden ingezet als motoren voor landschapsbehoud, versterking en ontwikkeling.

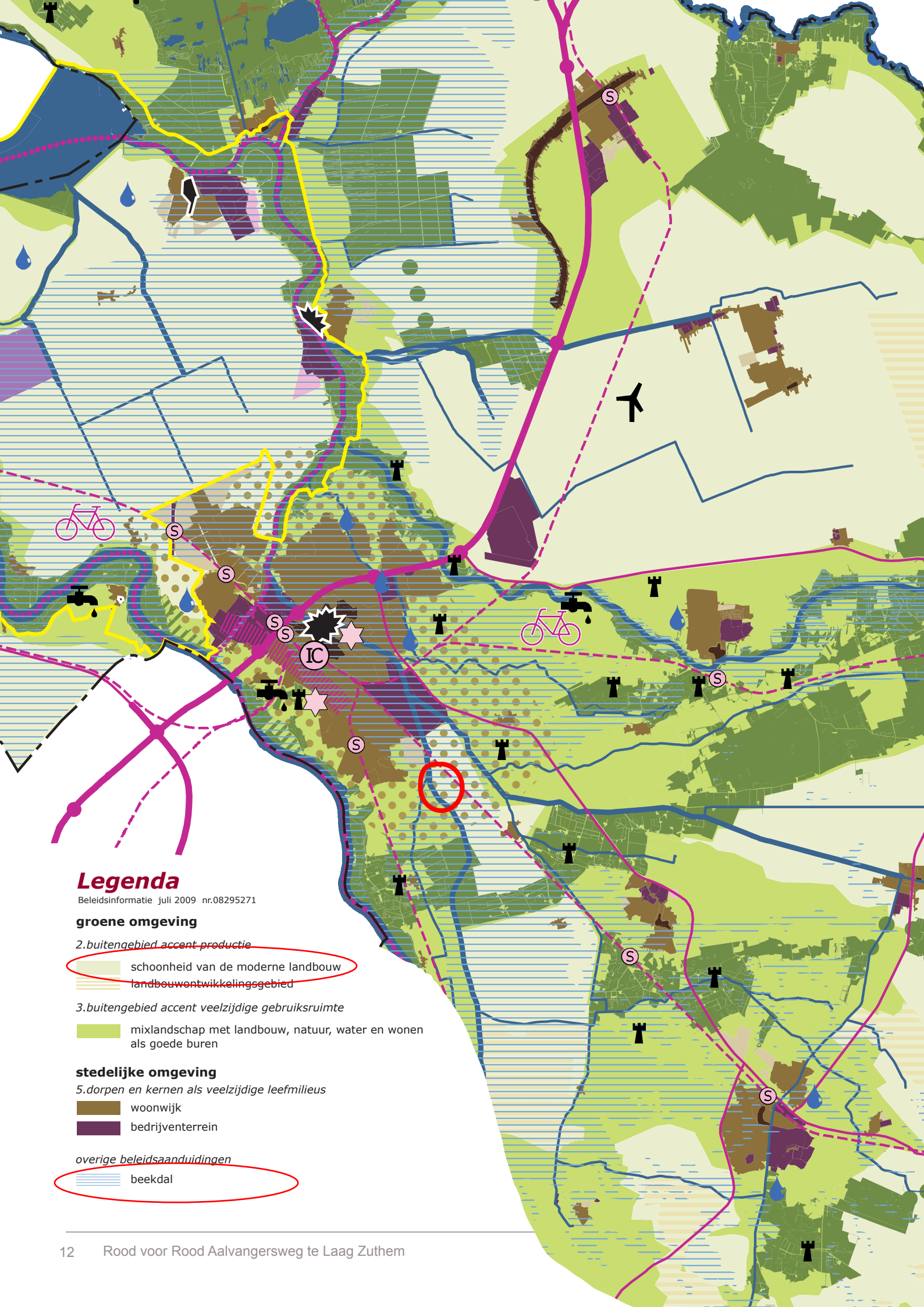
Het bouwblok aan de Aalvangersweg ligt in het komgebied van het rivierenlandschap. Dit deelgebied ligt op de overgang van het rivierengebied naar het dekzandlandschap. Het gebied wordt gekarakteriseerd door een afwisseling tussen open lagere delen tegenover de beslotenheid van bochtige beplante wegen en boerderijen op de hogere oost-west gerichte ruggen (mengelgronden). Het is het grootste open gebied van Salland en deze ruimtelijkheid dient beschermd te worden. Het landschap van Salland wordt afwisselender en beter leesbaar wanneer de verschillen tussen de laaggelegen open gebieden en verdichte ruggen wordt versterkt. Het landschapsbeleid is gericht op behouden en versterken van deze karakteristiek. In de afbeelding hiernaast is een gewenst toekomstbeeld geschetst van het kommenlandschap.

Landschappelijke karakteristiek van de komgebieden

- Natuurlijk patroon van en hogere ruggen en steilranden (zand) en lage gronden (klei) geeft een afwisselend landschapsbeeld;
- Lagere gronden hebben open karakter;
- Lierder- en Molenbroek onderscheiden zich door grootschalige openheid, spaarzame bebouwing, rechte wegen, strokenverkaveling;
- Erven in open (lagere) gebieden kennen rationele indeling en sluiten met erfinrichting aan bij het natte karakter.



Afbeelding 5. Visiekaart Kommenlandschap LOP Salland





Legenda


Beleidsinformatie juli 2009 nr.08295271

groene omgeving

2. buitengebied accent productie



 schoonheid van de moderne landbouw
 landbouwontwikkelingsgebied

3. buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte

 mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen
als goede burens

stedelijke omgeving

5. dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus

 woonwijk
 bedrijventerrein

overige beleidsaanduidingen

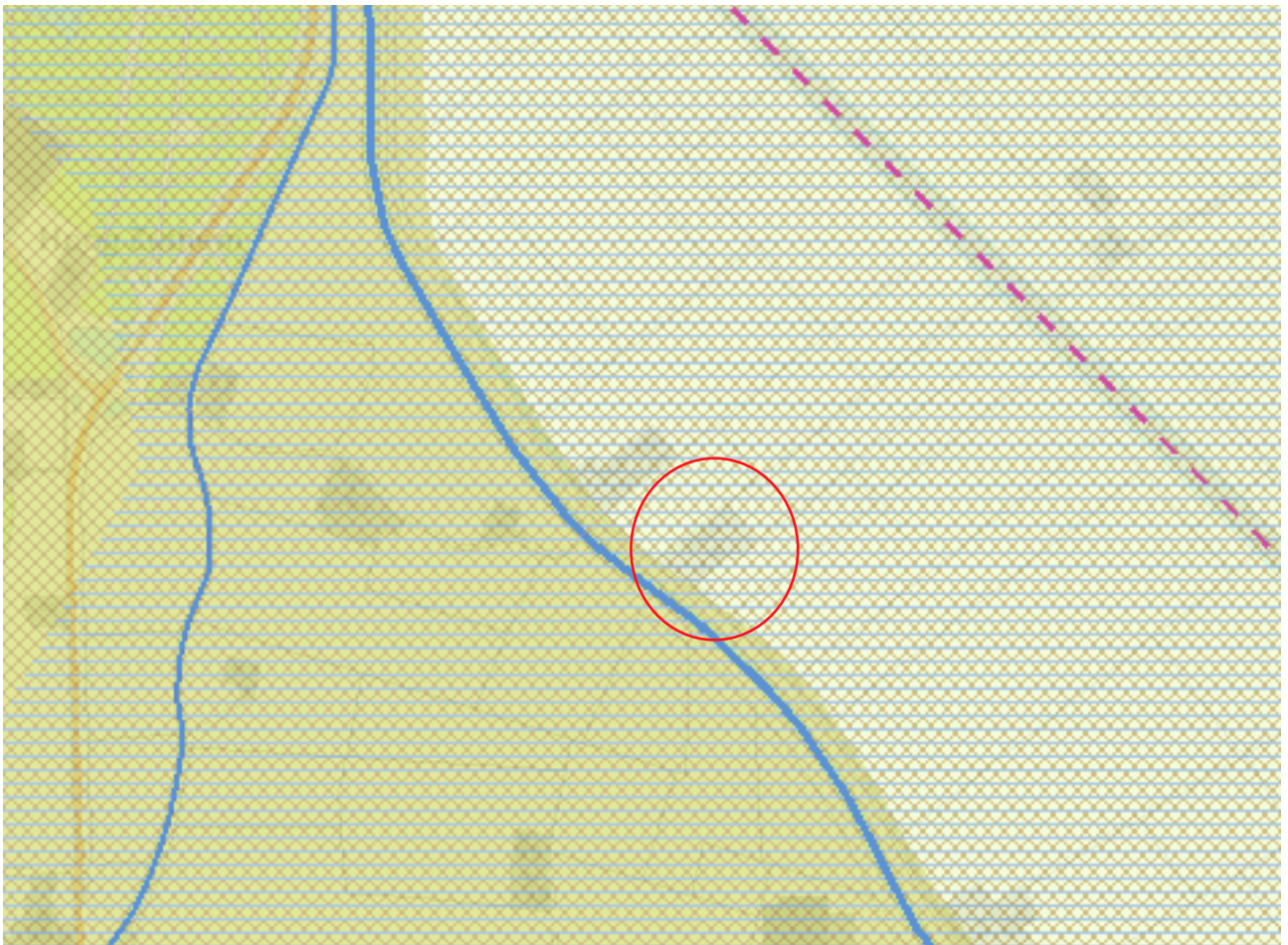
 beekdal

Omgevingsvisie Overijssel (2009)

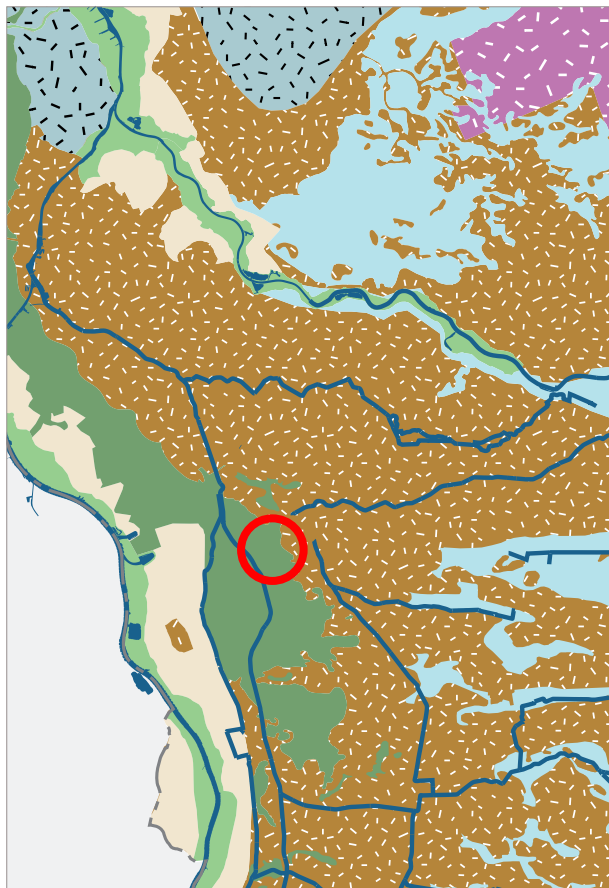
De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De beleidsambities van de provincie zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. De projectlocatie ligt op de grens van twee gebieden met een verschillend ontwikkelperspectief. Direct ten oosten ligt een gebied met het ontwikkelperspectief 'mixlandschap'. Het mixlandschap bestaat uit landbouw, natuur, water en wonen als goede burens. Ontwikkelingen hierbinnen dienen samen te gaan met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Voor het gebied direct ten oosten van de Aalvangersweg is het ontwikkelperspectief 'buitengebied accent productie' van toepassing, waarbinnen de schoonheid van de moderne landbouw is te ervaren. Hier is ruimte voor schaalvergroting en verbreding volgens de gebiedskenmerken.

De projectlocatie is bovendien gelegen in het stadsrandgebied van Zwolle. Stadsrandgebieden vormen de overgang tussen bebouwd gebied en groene omgeving. Ze zijn zowel de entree van de stad als de verbinding met het buitengebied. Er liggen kansen voor recreatie, nieuwe landgoederen en eventueel stedelijke uitbreiding volgens gebiedskenmerken, bijv. woon- werklandschappen. De rood-voor-rood ontwikkeling is in overeenstemming met de doelstellingen uit de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

Eén van de belangrijkste doelstellingen van de Omgevingsvisie is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt als volgt omschreven: "Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is." De Omgevingsvisie gaat hierbij uit van een lagenbenadering met vier lagen: de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijke laag en een 'lust- en leisure' laag. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. Dit voorliggende plan is uitgewerkt conform deze lagenbenadering.



Afbeelding 6. Uitsnede Omgevingsvisie Overijssel (ontwikkelingsperspectieven), met projectlocatie



Gebiedskenmerkenkaart Natuurlijke laag

zandgebieden

- stuwwallen
- dekzandvlakte en ruggen
- brongebieden
- beekdalen en natte laagtes

veengebieden

- laagveengebieden (in cultuur gebracht)
- laagveenrestanten
- hoogveengebieden (in cultuur gebracht)
- hoogveenrestanten

rivierengebieden

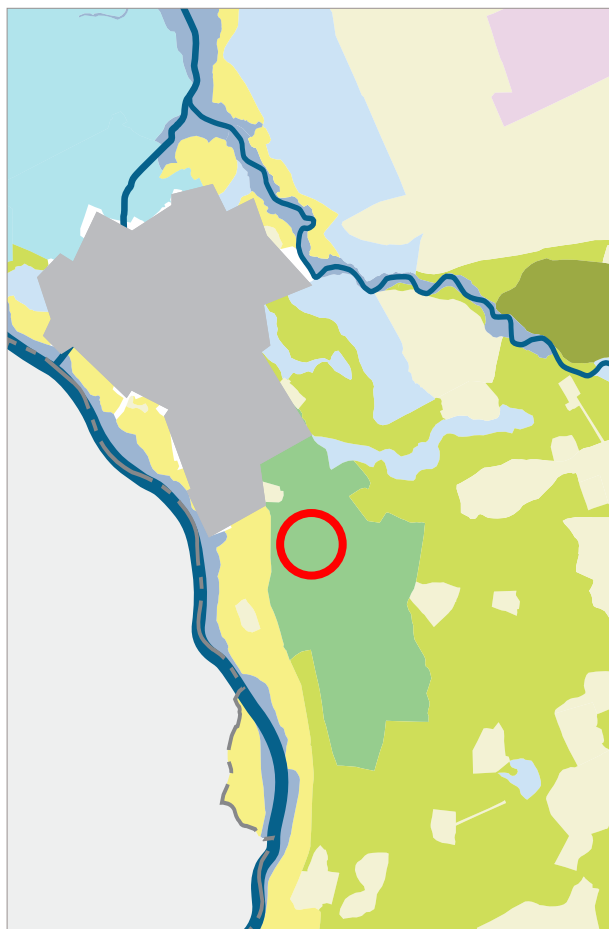
- rivierengebied - rivier en uiterwaarden
- oeverwallen
- komgronden

voormalig zuiderzeegebied

- zeekleigebied en randmeren

Beleidsinformatie juli 2009 nr.08295276

Afbeelding 7. Omgevingsvisie: Natuurlijk laag



Gebiedskenmerkenkaart Laag van het agrarisch cultuurlandschap

landschapstypes

- rivierenlandschap - rivier en uiterwaarden
- oeverwallen
- komgebieden

Afbeelding 8. Omgevingsvisie: Laag van het agrarische cultuurlandschap

1.2 Landschapsanalyse

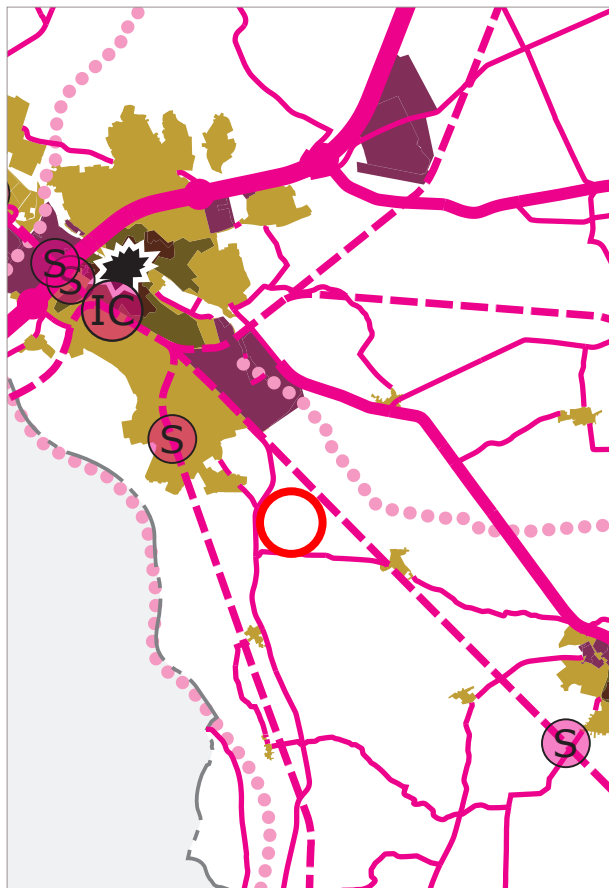
Eén van de belangrijkste doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel is het creëren van *ruimtelijke kwaliteit*. Deze wordt als volgt omschreven: *“Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.”* De Omgevingsvisie gaat hierbij uit van een lagenbenadering met vier lagen. Er is een natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijke laag en een ‘lust- en leisure’ laag. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. In deze landschapsanalyse is een beschrijving van het huidige landschap opgenomen conform deze lagenbenadering.

I Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan door geologische processen. Door geologische processen is de ondergrond gevormd. Deze ondergrond vormde de basis voor het natuur en watersysteem. De rivier de IJssel heeft grote invloed gehad in de vorming van het huidige landschap. Door jaarlijkse overstromingen zijn oeverwallen en komgronden ontstaan. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan ervoor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden. Het ontstaansproces heeft in de omgeving van het projectgebied geleid tot het ontstaan van ‘komgronden’ met minimale hoogteverschillen.

De Omgevingsvisie spreekt de ambitie uit om verschillen in hoog en laag, en in droog en nat, functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met natuurlijke soorten. Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag met betrekking tot het plangebied:





- De ondergrond ‘kommen’ dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en dient beleefbaar te zijn;
- Voor de kommen is het de ambitie om het karakter van laag, nat gebied met zware klei te behouden en verder te ontwikkelen en de kansen voor natuur ontwikkeling te benutten;
- De beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.




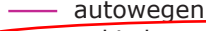

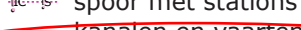

Afbeelding 9. Omgevingsvisie: Stedelijke laag

Gebiedskenmerkenkaart Stedelijke laag

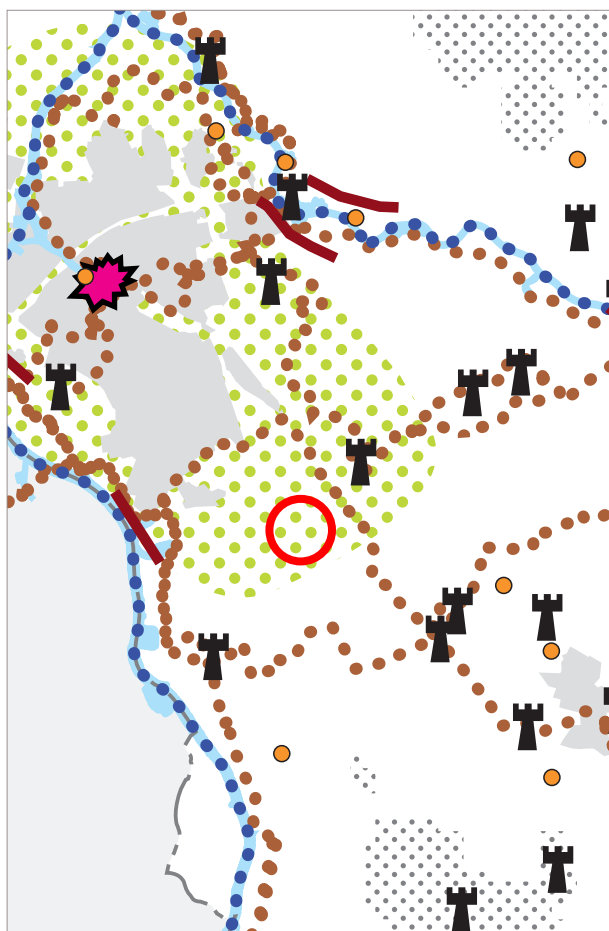
bebouwing

-  historische centra, binnensteden, landstadjes
-  bebouwingsschil 1900-1955
-  woonwijken 1955-nu
-  bedrijventerreinen

infrastructuur

-  autosnelwegen
-  autowegen
-  gebiedsontsluitings- en erftoegangswegen
-  spoor met stations
-  kanalen en vaarten


Beleidsinformatie juli 2009 nr.08295278






Afbeelding 10. Omgevingsvisie: Lust en leisurelaag

Gebiedskenmerkenkaart Lust- en leisurelaag

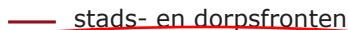

landgoederen

-  landgoederen en buitenplaatsen

recreatieve voorzieningen

-  gebieden voor verblijfsrecreatie
-  attracties
-  recreatieve routes

bijzondere plekken

-  stads- en dorpsfronten
-  stads- en dorpsranden

ervaringen

-  donkerte

Beleidsinformatie juli 2009 nr.08295279

II Laag van het agrarische cultuurlandschap: Komgebieden

De mens heeft de natuurlijke laag in cultuur gebracht. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. De oeverwallen direct langs de IJssel worden al eeuwen bewoond. Pas in de 20^e eeuw konden de komgronden met machines in cultuur gebracht door. De komgronden liggen lager dan de oeverwallen en zijn relatief nat. Het grondgebruik bestaat daarom vooral uit weidegrond.

Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de laag van het agrarisch cultuurlandschap met betrekking tot het plangebied:

- De dragende structuren van de verkaveling, waterlopen (weteringen), het rechte wegenpatroon, afwisselend grote en kleine erven en de kenmerkende ruimtematen behouden en waar mogelijk versterken.

III Stedelijke laag: Verspreid liggende erven

In het rationele, grootschalige landschap van de komgebieden komen verspreid liggende agrarische erven voor. Deze liggen als groene eilandjes in een grootschalig en open weidelandschap.

Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

- de kenmerken van de landschappelijke structuur, de ondergrond en de historische en archeologische waarden worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt;
- verruimde bouwmogelijkheden koppelen aan landschappelijke investeringen zoals landschapselementen;
- duidelijk en karakteristiek onderscheid tussen voorerf en achtererf dient behouden te blijven.

IV Lust en leisure laag: Stads- en dorpsranden

Het projectgebied ligt in een zone waar een overgang plaats vindt van stad naar land. Verder doet de Omgevingsvisie geen uitspraken over de lust- en leisurelaag in dit gebied.



Afbeelding 11. Huidig erf



Afbeelding 12. Huidig erf



Randvoorwaarden ontwikkeling

De analyse heeft een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten opgeleverd waarmee in het ontwerp rekening gehouden moet worden. In dit hoofdstuk zijn randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit wet- en regelgeving en vanuit beleid en landschap opgesomd. Daarnaast komen de wensen van de initiatiefnemer aan bod. Deze bepalen de speelruimte en de uitgangspunten voor het ontwerp.

2.1 Overheid

Belangrijke randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp vanuit wet- en regelgeving, beleid en het landschap zijn:

- De ondergrond 'komen' dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en dient beleefbaar te zijn;
- Voor de komen is het de ambitie om het karakter van laag, nat gebied met zware klei te behouden en verder te ontwikkelen en de kansen voor natuur ontwikkeling te benutten;
- De dragende structuren van de verkaveling, waterlopen (weteringen), het rechte wegenpatroon, afwisselend grote en kleine erven en de kenmerkende ruimtematen behouden en waar mogelijk versterken;
- De kenmerken van de landschappelijke structuur, de ondergrond en de historische en archeologische waarden worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt;
- Verruimde bouwmogelijkheden koppelen aan landschappelijke investeringen zoals landschapselementen;
- Duidelijk en karakteristiek onderscheid tussen voorerf en achtererf dient behouden te blijven.

2.2 Initiatiefnemers

De familie Van der Kolk heeft een aantal wensen, te weten:

- De bestaande woning behouden;
- De bestaande schuur achter de woning behouden. Rondom het erf ligt ruim 5 hectare weidegrond. Het erf en 5 ha weide wordt beheerd met hobbyvee en machines. Deze zijn ondergebracht in de bestaande schuur. De schuur wordt gerestaureerd en het asbestdak wordt vervangen;
- Een nieuwe woning (750 m³) inpassen op de locatie van de te slopen varkensstal;
- Het uitzicht op het landschap vanuit de bestaande woning behouden en vanuit de nieuwe woning realiseren;
- De bestaande beplantingen en tuin zoveel mogelijk behouden;
- De bestaande rododendrons verplaatsen, parallel langs de bestaande houtwal;
- Enkele 'dubbele' bomen in de houtwal verwijderen (dunning);
- De sparren op het achtererf verwijderen en vervangen door inheemse struikvormers;
- Rekening houden met bezonning en voldoende privacy rondom beide woningen;
- De vrijkomende grond na de sloop van de varkensstal en kuilplaten inrichten met een boomgaard en weide/grasland;
- Het erf en de nieuwe weides deels omheinen met eikenhouten hekwerken en deels met een raster en gekloofde eiken palen;
- Het realiseren van een poel op de lagere gronden net ten oosten van het erf.

Afbeelding 13. Inrichtingsschets Rood-voor-Rood ontwikkeling



Legenda

	Bestaande woning		Siertuin (grotendeel bestaand en een klein deel nieuw)
	Bestaande schuur		Gazon/weide
	Nieuwe woning (750 m3)		Verharding
	Bestaande bomen (inheemse boomsoorten)		Houten hekwerk
	Bestaande struiken (inheemse struikvormers)		Raster met eiken palen
	Bestaande beukenhaag		Houten landhek
	Nieuwe beukenhaag		Poel met enkele elzen (schaduw)
	Nieuwe linde		Hoogteverschillen
	Nieuwe kastanje		
	Nieuwe struiken (inheemse struikvormers)		
	Te verplaatsen rododendrons		
	Nieuwe hoogstam fruitbomen (appel, peer, walnoot, etc.)		

0m 30m 150m





4

Inrichtingsschets

3.1 Visie

De voorgenomen ontwikkeling moet een positief effect hebben op de huidige landschapskwaliteit van het polderlandschap. De kwaliteit moet niet alleen behouden blijven, maar waar mogelijk ook versterkt.

3.2 Het huidige erf

Het erf van de familie Van der Kolk ligt in het karakteristieke open kommenlandschap net ten zuiden van Zwolle. Het erf is gekoppeld aan de door hoge populieren begeleide Aalvangersweg. Parallel aan de Aalvangersweg loopt de brede waterloop de Soestwetering.

Het huidige ensemble van bebouwing op het erf is gebouwd in de jaren '70. Het bestaat uit een woning, voormalige varkensstal en kleinere schuur/stal. De opbouw van het erf is typisch voor het kommenlandschap: rationeel en functioneel. Afgezien van een stevige houtwal aan de noordzijde, bevat het erf weinig erfbeplanting. Dit is kenmerkend voor het type erf in het kommenlandschap. Daarnaast ligt het erf ongeveer een meter hoger dan het omringende weideland. Hierdoor vormt het erf een groen eiland in het open polderlandschap.

Naast de bestaande woning en op de locatie van de te slopen schuur is een nieuwe woning ingepast. De nieuwe woning staat een paar meter achter de rooilijn van de bestaande woning en heeft dezelfde nokrichting als de voormalige varkensstal. Hierdoor is het erf ook na de sloop van de varkensstal een samenhangend geheel en blijft het voor- en achtererfprincipe intact.

3.3 Versterken erfbeplanting huidig erf

De kwaliteitsverbetering op het erf bestaat niet alleen uit het slopen van de varkensstal. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit wordt ook bereikt met een aantal inrichtingsmaatregelen op het erf. Omdat het een karakteristiek erf in het open kommenlandschap betreft, is er in het ontwerp weinig nieuwe erfbeplanting toegevoegd. Daarnaast is het huidige erf erg netjes ingericht en goed onderhouden.

De bestaande houtwal wordt ter hoogte van de nieuwe woning iets uitgedund. Dit bestaat uit het kappen van een aantal bomen en snoeien van enkele struiken. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor de nieuwe woning en het geeft vanuit de nieuwe woning zicht op het landschap. De te verwijderen bomen staan net iets uit de rij ten opzichte van de overige bomen in de houtwal. Na het verwijderen blijft de lengtestructuur van de houtwal gewoon behouden. De rododendrons bij de entree van het erf worden verplaatst in een rij langs de bestaande



Afbeelding 14. Referentiebeeld boomgaard



Afbeelding 15. Referentiebeeld poel

houtwal. Hierdoor wordt de ruimte rond de nieuwe woning iets groter. De bestaande beukenhaag langs de oprit is in het ontwerp verder aangevuld. De moestuin en de appelboom worden verwijderd ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning.

Achter de nieuwe woningen en deels op de locatie van de te slopen stal is een hoogstamboomgaard ingepast. De boomgaard bestaat uit appel-, peren- en walnootbomen. De omheining van de gaard bestaat uit een eikenhouten hekwerk. Tussen de nieuwe woning en de boomgaard is een kastanjeboom geplaatst. Een solitaire boom versterkt het karakter van het erf.

De tuin rond de bestaande woning blijft behouden. Ook op de overgang van de bestaande tuin naar het weiland is een nieuw houten hekwerk geplaatst. Rondom de nieuwe woning is een kleine siertuin getekend. Het overige deel van het erf bestaat uit gazon en half natuurlijk grasland/weide voor enkele hobbydieren. Rond de weide wordt een raster met gekloofde eikenhouten palen geplaatst. In het ontwerp zijn op diverse plaatsen op het erf eikenhouten landhekken geplaatst.

De sparren op het achtererf worden vervangen door inheemse struikvormers. Dit versterkt niet alleen de ruimtelijke kwaliteit, maar ook de rij transparante erfbeplanting aan de zuidoostzijde van het erf.

De weilanden rondom het erf liggen lager en hebben een relatief hoge grondwaterstand. Hierdoor heeft een poel veel potentie. Om die reden is net te noordoosten van het erf een kikkerpoel ingepast.

3.4 Kwaliteitsverbetering

Door de sloop van de voormalige varkensstal en het toevoegen van erfbeplanting wordt de uitstraling en het karakter van het bestaande erf verbeterd. Ook de nieuwe woning, nieuwe hekwerken en een poel naast het erf dragen hieraan bij.



Afbeelding 16. Beplantingsplan

5



Bepantingsplan

In de tekening is de bestaande en nieuwe beplanting weergegeven. In dit hoofdstuk worden alleen de nieuw aan te leggen beplantingen besproken.

Houtwal (1)

Op het erf wordt een deel van de bestaande houtwal uitgedund. Een aantal bomen die deels buiten de houtwal staan worden verwijderd. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor de nieuwe woning. Ook wordt de houtwal iets transparanter ter hoogte van de nieuwbouwlocatie. Waardoor de nieuwe woning tevens meer uitzicht krijgt over het landschap.

Verplaatsen rododendrons (2)

De bestaande rododendrons naast de entree van het erf worden verplaatst en krijgen een nieuwe plek langs de houtwal.

Solitaire bomen (3)

Achter de nieuwe woning is een kastanje geplaatst. Solitaire bomen geven het erf karakter. Naast de te behouden schuur is een linde ingepast. Dit camoufleert het grote volume van de schuur.

Fruitbomen (4)

Achter de nieuwe woning, op de slooplocatie van de varkensstal zijn 14 hoogstam fruitbomen ingepast. Het sortiment fruitbomen bestaat uit appel, peer en walnoot.

Haag (5)

Ter hoogte van de nieuwe woning is langs de oprit een nieuwe haag geplaatst. De haag bestaat uit de inheemse soort groene beuk. Dit sluit aan op de bestaande beukenhagen op het erf. De lengte is circa 20 m¹.

Struiken (6)

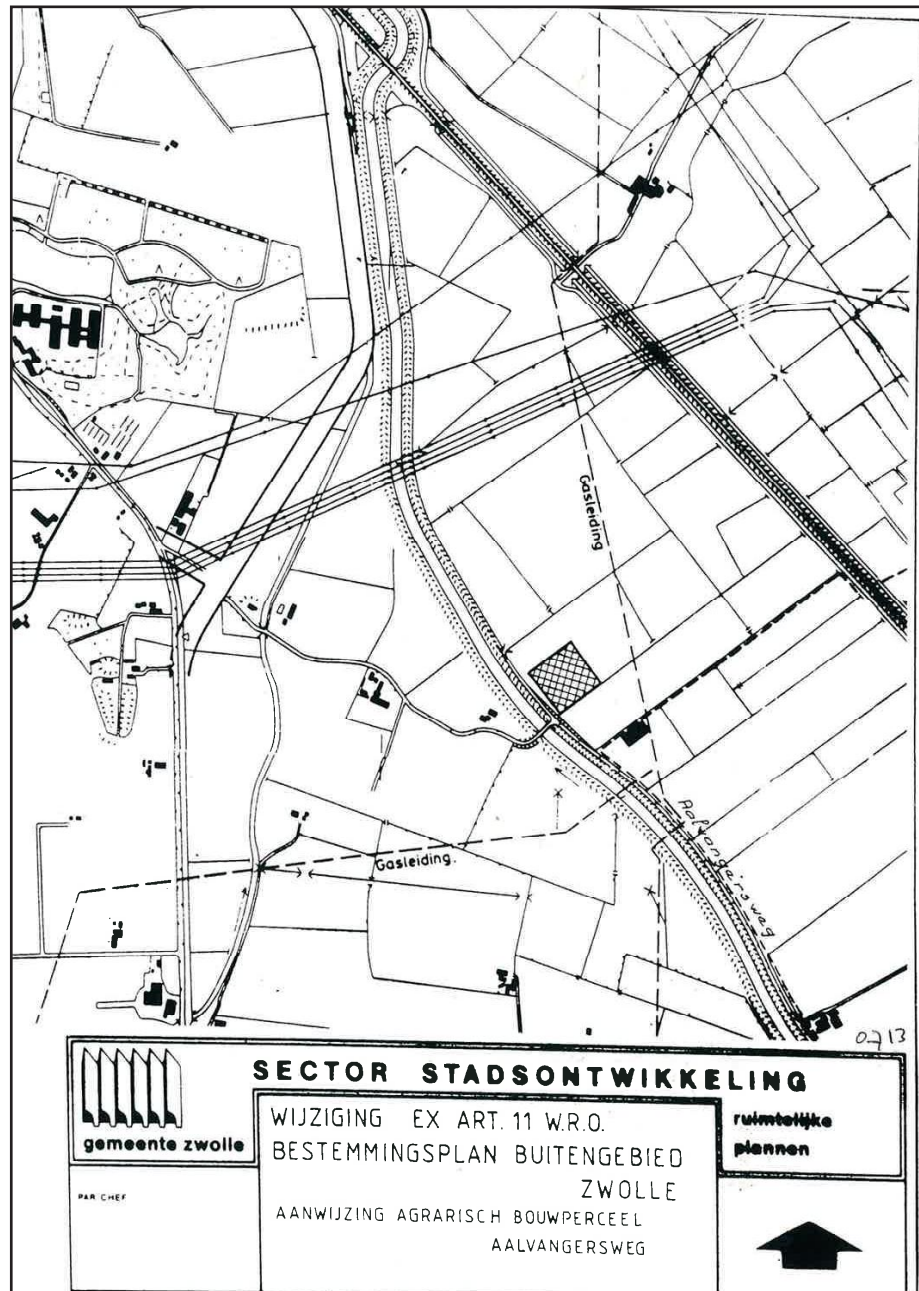
In de zuidoosthoek van het erf staan enkele sparren. Deze worden vervangen door enkele inheemse struikvormers. Hazelaar (30%), meidoorn (10%), veldesdoorn(30%), geoorde wilg (10%), liguster (20%).

Poel (7)

Ten noordoosten van het erf is een poel ingepast. De poel heeft een oppervlakte van ongeveer 75 tot 100 m².

Eikenhouten hekwerken en weide met raster gekloofde eiken palen (8)

Het erf heeft naast de siertuin ook een weide voor enkele stuks hobbyvee. De weide op het erf en de boomgaard worden begrensd door een raster met gekloofde eiken palen. De totale lengte van het raster is 420 meter. De entrees worden gevormd door eikenhouten landhekken, 5 stuks. Het gedeelte waar de siertuin overgaat in weide wordt begrensd door een eikenhekwerk, lengte 60 meter.



Afbeelding 17. Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Zwolle met ligging agrarisch bouwblok



Sectorale haalbaarheidstoets

De haalbaarheid van de beschreven ontwikkeling aan de Aalvangersweg is afhankelijk van sectorale aspecten. In dit hoofdstuk is daarom een quickscan opgenomen van de invloed van deze sectorale aspecten op de gewenste ontwikkeling.

Geurhinder

De gewenste ontwikkeling mag de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmeren. Direct ten noorden van de projectlocatie is een ander agrarisch bedrijf gelegen. Dit bedrijf ligt echter in de gemeente Zwolle. Bij de gemeente Zwolle is daarom een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan opgevraagd. Uit de verbeelding van het bestemmingsplan blijkt dat het een grondgebonden agrarisch bedrijf betreft. De afstand tussen beide bouwblokken is ruim 100 meter. De compenserende rood-voor-rood kavel komt daarmee niet binnen de geurhindercontour van het bedrijf te liggen. Bovendien ondervindt het betreffende agrarisch bedrijf geen vergunningstechnische problemen door de bouw van de woning.

Geluidshinder

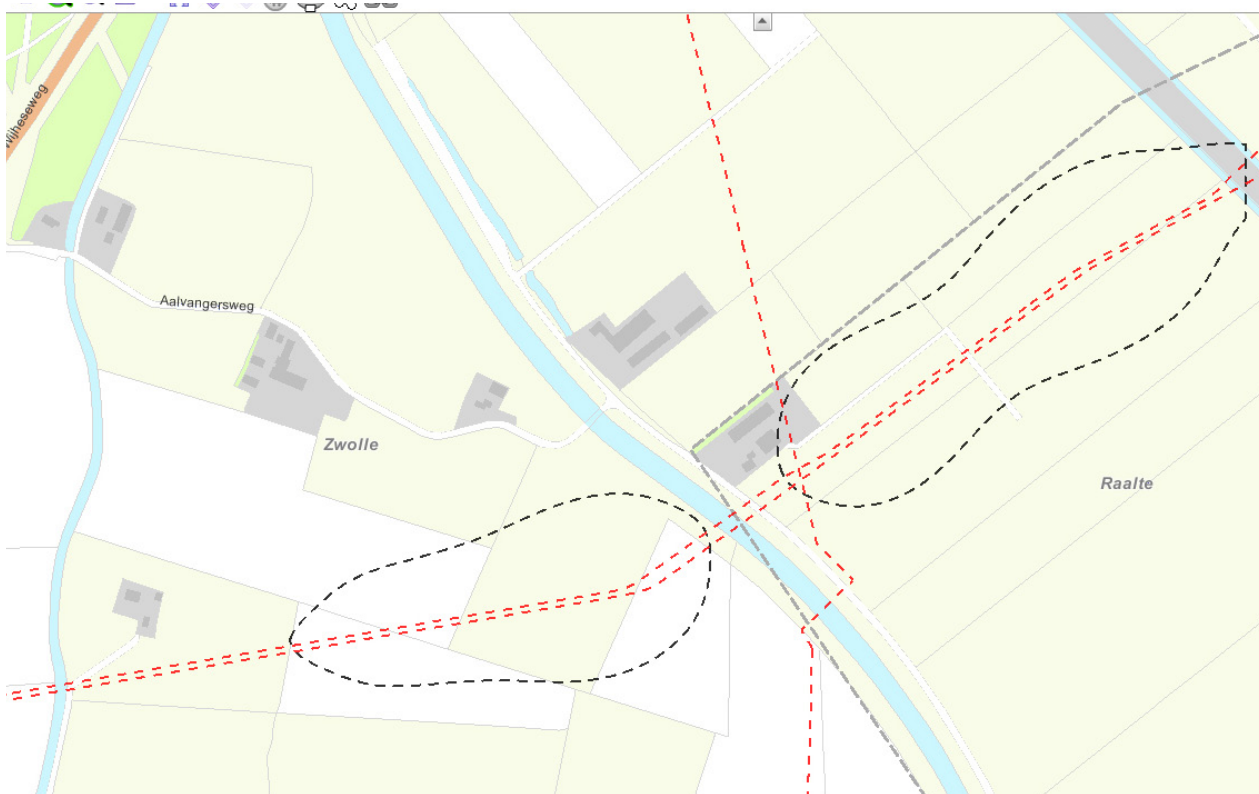
De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie. Op basis van artikel 77 van de Wgh dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Aalvangersweg is een 80 km weg. De nieuwe woning ligt binnen de wettelijke geluidzones (250 meter) van een aantal wegen. Gezien de ligging van de nieuwe woning op een afstand van bijna 50 meter tot de Aalvangersweg en de zeer beperkte verkeersbewegingen op de Aalvangersweg zal dit naar alle waarschijnlijkheid geen beperkingen voor de ontwikkeling opleveren. De afstand van de woning tot de spoorlijn is ongeveer 600 meter. Ook de spoorlijn zal naar verwachting geen belemmeringen opleveren voor de nieuwe woning. In overleg met de gemeente, en op basis van de eventueel bij de gemeente bekend zijnde informatie over geluidscontouren ter plaatse, wordt bepaald of een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Natuurbescherming

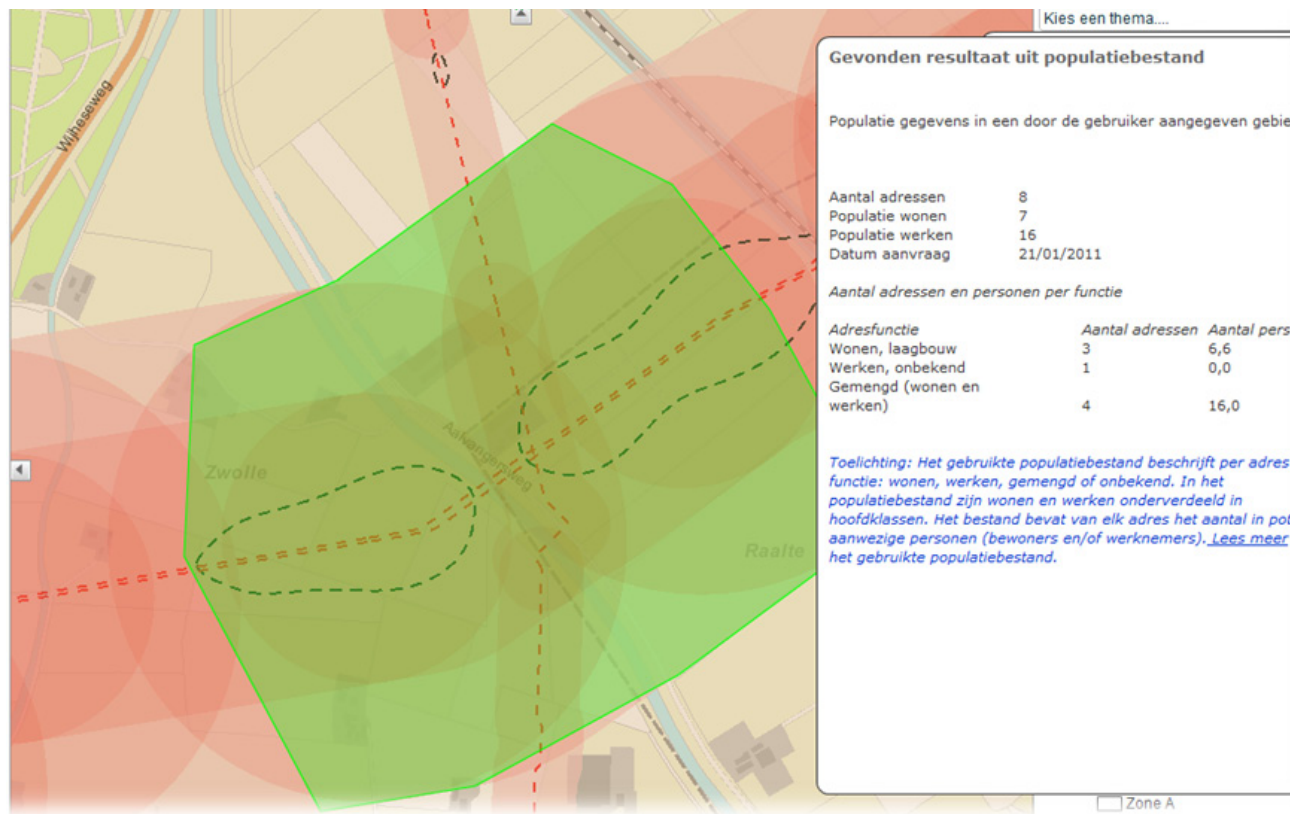
De beide locaties liggen niet in of nabij een beschermd natuurgebied (EHS of Natura 2000). Hoewel op voorhand de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de beschermde flora en fauna nihil worden geacht, zal een 'Quickscan Flora- & Faunawet' hier duidelijkheid over moeten geven.

Bodemonderzoek

Een bodemonderzoek op een perceel is noodzakelijk als er een bouwvergunning wordt aangevraagd voor een bouwwerk waarin meer dan 2 uur per dag mensen verblijven en waarover nog geen gegevens van de



Afbeelding 18. Uitsnede risicokaart



Afbeelding 19. Uitsnede populatiebestand rondom projectlocatie (bron: gemeente Raalte)

bodemgesteldheid beschikbaar zijn. Voor deze ontwikkeling aan de Aalvangersweg, achten wij daarom een bodemonderzoek noodzakelijk.

Externe veiligheid

Op de kaart 'externe veiligheid' van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel zijn twee aardgastransportleidingen zichtbaar in de directe omgeving van het bouwblok. De plaatsgebonden risicocontour van één van deze gasleidingen overlapt het bouwblok. Op basis van het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid (april 2007) dient het Plaatsgebonden Risico en het Groepsrisico worden beoordeeld. In het beleid geldt de volgende ambitie voor landelijk gebied:

- Binnen een bestaande PR 10-6 contour zijn nieuwe beperkt kwetsbare objecten eventueel gemotiveerd toegestaan.
- In nieuwe situaties dienen de PR 10-6 contouren binnen de inrichtingsgrenzen van risicovolle inrichtingen te blijven, daarbij zijn uitzonderingen onder voorwaarden mogelijk.
- Een toename van het groepsrisico wordt onder voorwaarden geaccepteerd.
- Het invloedsgebied van een risicobron dat geldt voor het bepalen van het groepsrisico mag niet over woongebieden vallen.
- De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt in nieuwe situaties als grenswaarde beschouwd.

Het bouwblok is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6) van een aardgastransportleiding. De nieuwe geplande woning wordt echter buiten deze contour gerealiseerd. Het groepsrisico moet binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding worden beoordeeld. Het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) bedraagt circa 360 meter. Hieronder is een weergave verbeeld van het invloedsgebied met een uittreksel van het populatiebestand. Uit het populatiebestand is het aantal personen te achterhalen. Het groene vlak geeft het te beschouwen gebied rond de inrichting aan. In het gebied komen niet meer dan 10 (na de realisatie van de woning met een kental van 2,4 personen) personen voor. Aangenomen mag worden dat het realiseren van 1 nieuwe woning in het invloedsgebied niet zal leiden tot het overschrijden van de oriënterende waarde voor het Groepsrisico, gelet op het aantal aanwezige woningen/personen in dat gebied. Het uitvoeren van een nader onderzoek naar het groepsrisico wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Archeologie

In de omgevingsvisie van de provincie Overijssel is de archeologische verwachtingswaarde voor de gronden binnen de provincie opgenomen. De archeologische verwachtingswaarde is een indicatie voor de kans dat archeologische artefacten worden aangetroffen bij graafwerkzaamheden. De archeologische verwachtingswaarde op de projectlocatie is laag. Er is daarom geen archeologisch vooronderzoek noodzakelijk, voordat met de werkzaamheden begonnen wordt. Bovendien wordt de woning gebouwd op de plek waar momenteel een varkensstal staat. Eventueel bodemarchief dat aanwezig is, zal daardoor al verstoord zijn.

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling van één enkele woningbouwkavel heeft niet in betekende mate invloed op de luchtkwaliteit. De ontwikkeling hoeft daarom niet verder getoetst te worden aan de normen.

Colofon

Dit rapport is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project: 6146
Redactie: Eelerwoude
Vormgeving: Eelerwoude
Drukwerk: Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam: 131014_6146_GK_RVR_Van der Kolk Laag Zuthem.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider: Gerrit Kersten
Ontwerper: Gerrit Kersten en Marjolein Prins
Projectsecretaresse: Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Oosterwolde (Fr), Vorstenbosch en Bilthoven.

© Eelerwoude 2010, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, mossendarmsdwarweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl