

REGELS

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden	8
Artikel 4	Wonen	10
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 6	Algemene bouwregels	14
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	16
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	18
Artikel 11	Overige regels	19
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	20
Artikel 12	Overgangsrecht	20
Artikel 13	Slotregel	21
Bijlagen bij de regels		22
Bijlage 1	Ruimtelijk kwaliteitsplan	23
Bijlage 2	Karakteristieke panden	24

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 13, omgeving Bornweg 4 met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20150002-ON01 van de gemeente Raalte.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0177.BP20150002-ON01.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 afhankelijke woonruimte

een voor de huisvesting van een (zelfstandig) huishouden geschikt gebouw, dat ruimtelijk ondergeschikt is en/of een geheel vormt met het hoofdgebouw en blijvend onderdeel uitmaakt van de kavel van het hoofdgebouw.

1.7 agrarisch bedrijf

een ter plaatse functionerend deeltijd, reëel of volwaardig agrarisch bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in de volgende productietakken:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en boomkwekerij;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
- c. intensieve veehouderij: een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m² bedrijfsoppervlakte dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden, of dieren 'biologisch' en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, in potten of in containers, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 bed & breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt binnen de woning. Onder een bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.10 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wabo.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.13 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.14 bijgebouw

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan een (bedrijfs)woning waarbij het volgende geldt:

- functioneel ondergeschikt betekent dat bewoning van bijgebouwen niet is toegestaan (met uitzondering van bewoningsfuncties zoals bijkeukens, bergingen en natte groepen);
- bouwkundig ondergeschikt betekent dat het bijgebouw moet voldoen aan de voor bijgebouwen geldende bouwregels.

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwvlak

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.19 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten;

1.20 evenementen

gebeurtenissen, die ten hoogste 5 dagen duren, met een openbaar karakter, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur. Het aantal dagen is exclusief de benodigde dagen voor het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement.

1.21 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.22 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.23 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.24 karakteristiek

panden die op basis van de volgende criteria gewaardeerd zijn als karakteristiek:

- relatie met het landschap;
- erfstructuur en erfinrichting;
- streekeigen verschijningsvorm;
- herkenbaarheid en mate van gaafheid;
- architectuur en cultuurhistorische waarde;

de waardering van de karakteristieke eigenschappen hebben betrekking op hoofdgebouwen, tenzij anders in Bijlage 2 van deze regels is aangegeven.

1.25 kassen

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.26 kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning of bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen meldingsplicht op grond van het Activiteitenbesluit of vergunningplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, op een oppervlak van niet meer dan 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m² en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.27 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.28 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.29 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.30 paardenbak

een rijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten in de open lucht met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen, al dan niet voorzien van een omheining.

1.31 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: 10 cm boven de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van de hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.32 seksinrichting

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.33 teeltondersteunende voorzieningen

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:
 1. teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m (niet zijnde teeltondersteunende kassen of boomteelthekken) die maximaal 6 maanden op dezelfde locatie gebruikt mogen worden waaronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, vraatnetten, boogkassen tot 0,5 m, hagelnetten, wandelkappen en schaduwhallen;
- b. permanente teeltondersteunende voorzieningen:
 1. laag: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden worden gebruikt, zoals bakken op stellingen, regenkappen en containervelden; hieronder worden niet verstaan teeltondersteunende kassen en boomteelthekken;
 2. hoog: teeltondersteunende kassen met een bouwhoogte van meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden worden gebruikt.

1.34 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.35 windmolen

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.36 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.37 wooneenheid

een woning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 hoogte van een windmolen

vanaf het peil tot aan de de tip (van de wieken) van de windmolen.

2.6 inhoud van een bouwwerk

tussen de bovenkant van de begane grondvloer, de binnenzijde van de buitenmuren en/of scheidsmuren en de binnenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.7 onder a, b en g;

alsmede voor:

- b. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid, de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen), kwelgebieden, bijzondere graslanden en/of met deze biotopen samenhangende fauna;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water;

met daaraan ondergeschikt:

- d. evenementen;
- e. extensieve dagrecreatie.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 1 m gerealiseerd mogen worden;

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
- b. buitenopslag is niet toegestaan;
- c. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar;
- d. paardenbakken zijn niet toegestaan.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilieren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- d. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

3.4.2 *Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

3.4.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 3.1 onder b bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken;

met daaraan ondergeschikt:

- bed & breakfast;
- evenementen;
- de in tabel 4.1 vermelde nevenfuncties;

Tabel 4.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

Nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van streekeigen agrarische producten	-	100
in pandige opslag en stalling	-	500
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
kano-, boot- of fietsenverhuur	-	100

- = Niet van toepassing.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- de afstand tussen de woning en het bijgebouw bedraagt ten hoogste 20 m;
- de bebouwing dient qua situering in hoofdlijnen overeen te komen met het Ruimtelijk kwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 1;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlakte	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling
woningen	één, tenzij middels een maatvoering-of functieaanduiding anders is aangegeven	750 m ³	-	4,5 m	10 m	20° / 55° *
bijgebouwen en overkappingen:	-	-	100 m ²	3 m	6 m	20° / 55° *
- waarvan aangebouwd:	-	-	50 m ²	3 m	6 m	20° / 55° *
lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-
erf- of terreinafscheidingen:	-	-	-	-	-	-
- voor de voorgevel	-	-	-	-	1 m	-
- overige plaatsen	-	-	-	-	2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

* = Niet van toepassing voor platte, ondergeschikte bouwdelen.

- = Niet van toepassing.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' kunnen nadere eisen gesteld worden aan de situering en/of de lengte-breedteverhouding van nieuw te bouwen bebouwing en de nokrichting van de kappen van gebouwen, ten einde een verantwoorde stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het karakteristieke pand te verzekeren.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Ten behoeve van het maximum oppervlak aan bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 teneinde het maximum oppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m² met inachtneming van het volgende:

- van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
- van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap;
- er dient ten minste 1 ha grond, gelegen buiten het bouwvlak, in beheer te zijn;
- er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- b. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- c. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 10;
- d. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing;
- e. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar;
- f. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en handel toegestaan;
- g. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' is uitsluitend toelaatbaar indien de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan is uitgevoerd en in stand wordt gehouden;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g mogen gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 12 maanden na de in gebruikname van de gebouwen, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.
- d. Sub a onder 1 en 2 is niet van toepassing op het oppervlakte aan bijgebouwen als bedoeld in lid 4.2.
- e. Bij het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden daksierelementen, waaronder in elk geval worden begrepen wolfseinden en gevelinsneden, buiten beschouwing gelaten.

6.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

6.3 Herbouw woningen

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 2 geldt dat algehele herbouw van woningen uitsluitend mag plaatsvinden op of binnen de bestaande funderingen.

6.4 Afstand bebouwing ten opzichte van de weg

Onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 is bepaald, dient ten minste een afstand van 15 m in acht genomen te worden tussen gebouwen en de as van de weg met de bestemming Verkeer en Verkeer - Onverhard, tenzij deze op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan minder bedraagt, in dat geval geldt dat de bestaande afstand als ten hoogste toelaatbaar wordt aangehouden.

6.5 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

- a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
- b. Het gebruik van boerderijkamers en plattelandskamers voor permanente bewoning is niet toegestaan.
- c. Seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 geen reconstructiezone

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - geen reconstructiezone' geldt het bepaalde in artikel 3 lid 3.1.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsregels voor de herbouw van woningen buiten bestaande funderingen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.3 ten behoeve van de herbouw van woningen buiten de bestaande funderingen met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- c. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- d. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- e. de nieuwe woning dient milieuhygienisch inpasbaar te zijn.

9.2 Kleinschalige windmolens

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Hoofdstuk 2 ten einde de realisatie van windmolens mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. windmolens zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. per bouwvlak is ten hoogste 1 windmolen toegestaan;
- c. de tiphoogte van een windmolen bedraagt ten hoogste 25 m.
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Woningsplitsing karakteristieke panden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten einde het toestaan van extra woningen in monumenten en karakteristieke panden die hoofdgebouwen zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

de aanduiding 'karakteristiek' dient opgenomen te zijn omdat het blijkt uit Bijlage 2 een karakteristiek hoofdgebouw betreft,

- b. woningsplitsing is niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- c. het bepaalde onder b is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- d. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
- e. de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;
- f. woningsplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ bedraagt;
- g. woningsplitsing in drie woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m³ bedraagt;
- h. ter plaatse van de gesplitste woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven;
- i. het gebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft;
- j. bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning;
- k. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

10.2 Herbouw van woningen buiten bestaande funderingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de herbouw van woningen buiten de bestaande funderingen mogelijk te maken met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- c. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- d. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- e. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

11.2 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van dit lid onder a, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het
Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 13, omgeving Bornweg 4.

Bijlagen bij de regels

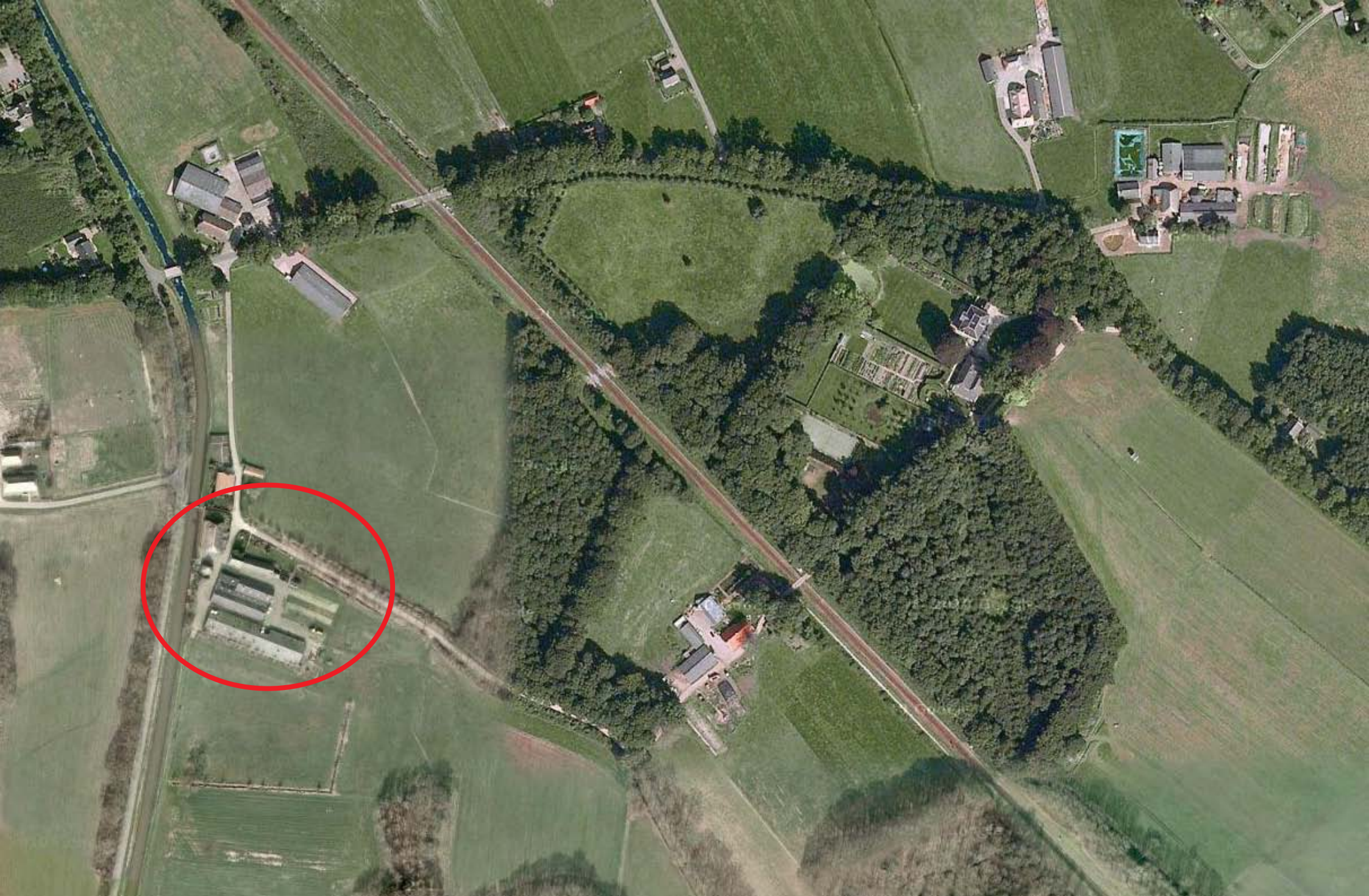
Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Karakteristieke panden

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Bornweg, Heino





Opdrachtgever:

Stichting Baron van Ittersumfonds
Rozendaelseweg 3
8141 NC Heino

**Opdrachtnemer:**

Eelerwoude
Brink 4a
7981 BZ Diver
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:**

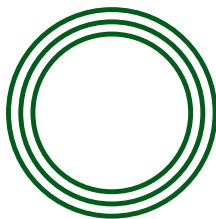
Projectnummer:	5092
Datum:	juni 2015
Projectleider:	Mark Elshof
Opgesteld door:	Mark Elshof Jantine Schinkelshoek

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Bornweg, Heino



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



INHOUDSOPGAVE

Inleiding

1.1 Het ontwikkelingsplan	7
1.2 Toepassing Rood voor Rood	7
1.3 Leeswijzer	7

2. Beleidsanalyse

2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	13

3. Gebiedsanalyse

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

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

5.1 Aansluiten op het verleden, reiken naar de toekomst	27
5.2 Vormgeving	27

6. Beplantingsplan

7. Omgevingstoets

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

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 bouw kavels



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. Landschapontsierende 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 woningbouwkavels 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 landschapontsierende 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 landschapontsierende 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 bouwkavel 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 woningbouwkavel op deze plek is getaxeerd op € 150.000,- en de waarde van twee woningbouwkavels 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 woningbouwkavels worden gerealiseerd. Zie hiertoe ook onderstaande tabel.

Waarde 1 bouwkavel	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.

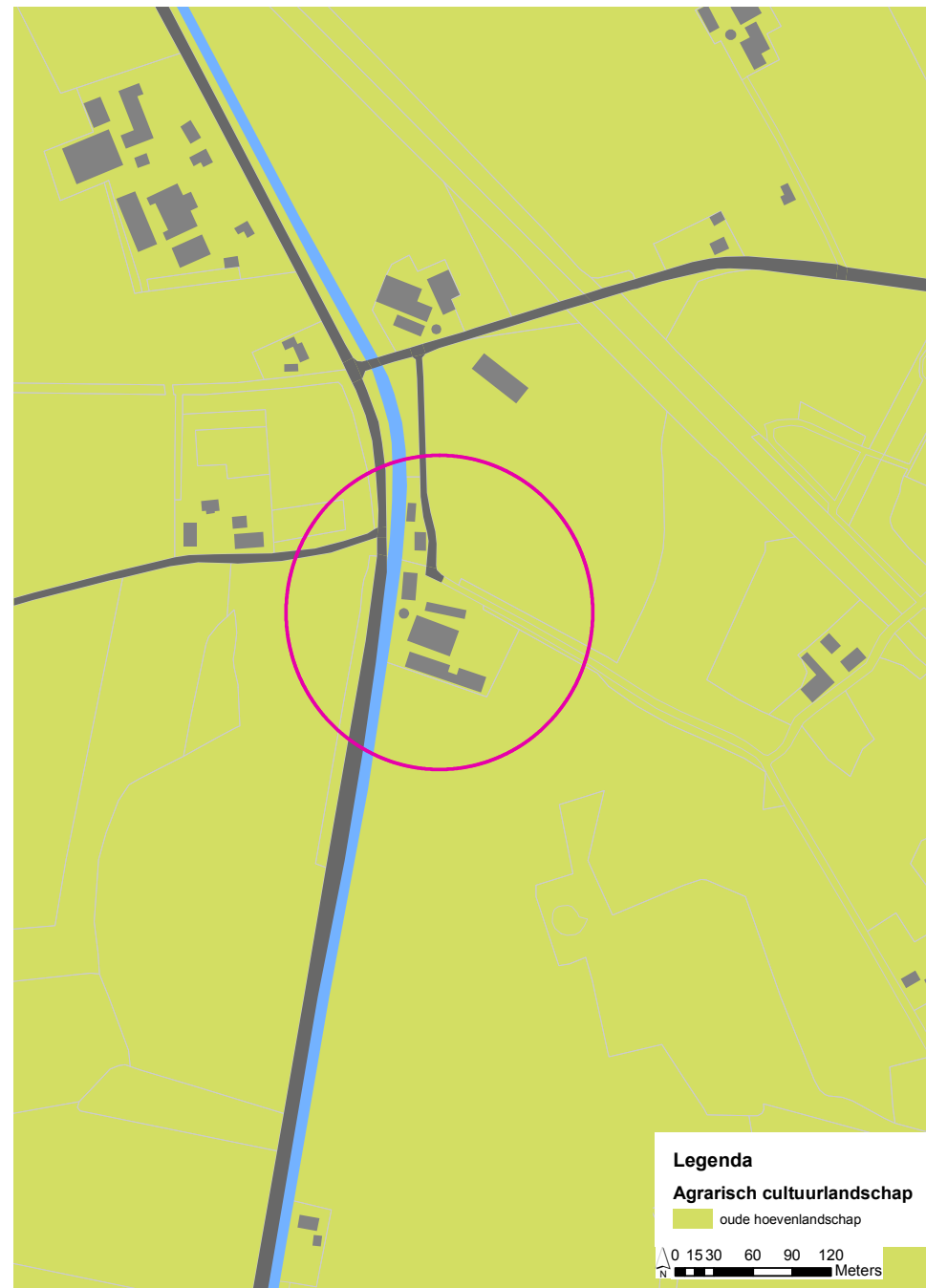
2.2.3 Ontwikkelingsperspectieven

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,



Afbeelding 4. Uitsnede Natuurlijke laag uit Omgevingsvisie Overijssel 2009



Afbeelding 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.

Uitgangspunten 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.



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 belevenis, 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 belevenis. 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 Rozendaal.

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 dekzandruggengebied.

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 erfgrenzen);
- 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.

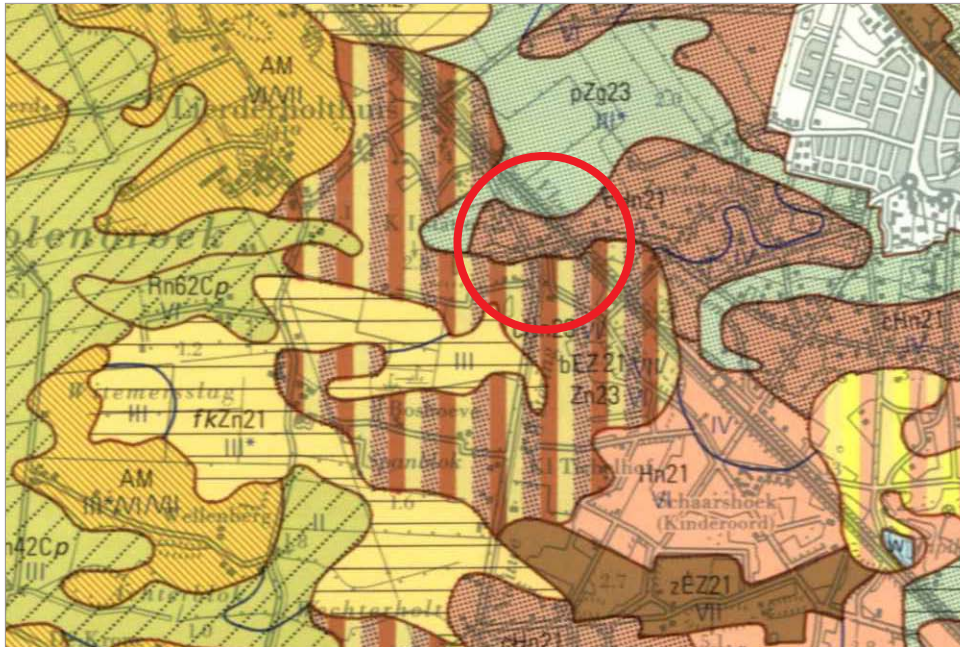
2.3.4 Rood voor Rood-beleid

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 bouwkaavel 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 Rozendaal. 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.

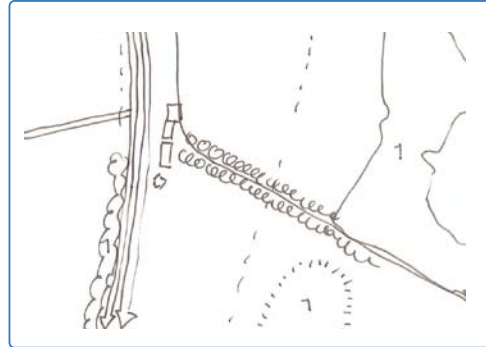
Bodem sturend voor beplantingskeuze

In het ontwerp is de bodemsamenstelling sturend voor de beplantingskeuze. Op een laarpodzolgrond groeien de volgende boom-/struiksoorten natuurlijk: Beuk, boswilg, hazelaar, hult, 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.

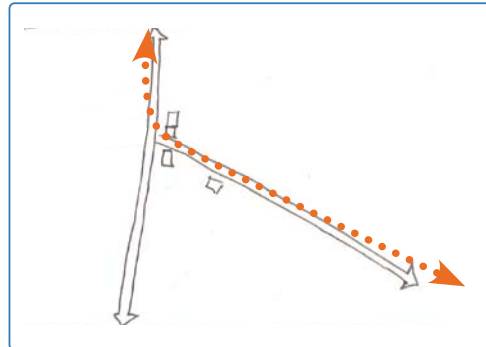
Jongere infrastructuur biedt geen aantrekkelijke woonomgeving (geluids-overlast weg).

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.

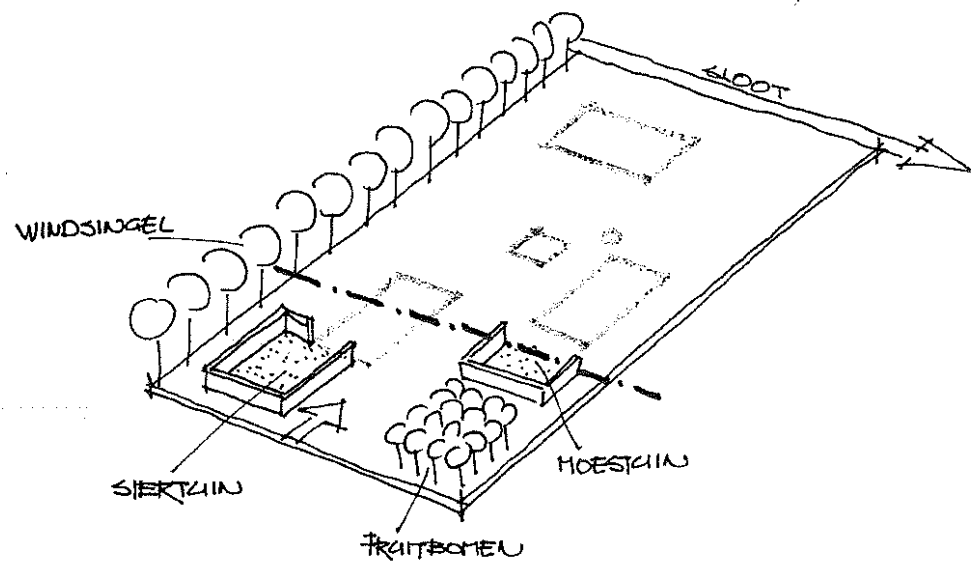
Uitgangspunt voor het inrichtingsplan:

- 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 IJssellandschap te herkennen. De knotwilgenrij doet hieraan denken.

Traditioneel erfprincipe



Afbeelding 14. Traditionele erfopbouw

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: Stichtingsallandsergoed.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 erfkarakteristieken waar mogelijk.

ONTWERP

Bestaande woning

Bestaande hooiberg

Haag

Weide,
natuurlijk beheerd

Weide

Fruitgaard

Bestaande fruitboom

Bestaand eikenlaantje

Woning

Erfwoning

Heesterrand

Verdiepte tuin
-0,60m

Knotwilgenrij

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 Rozendaal. 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.

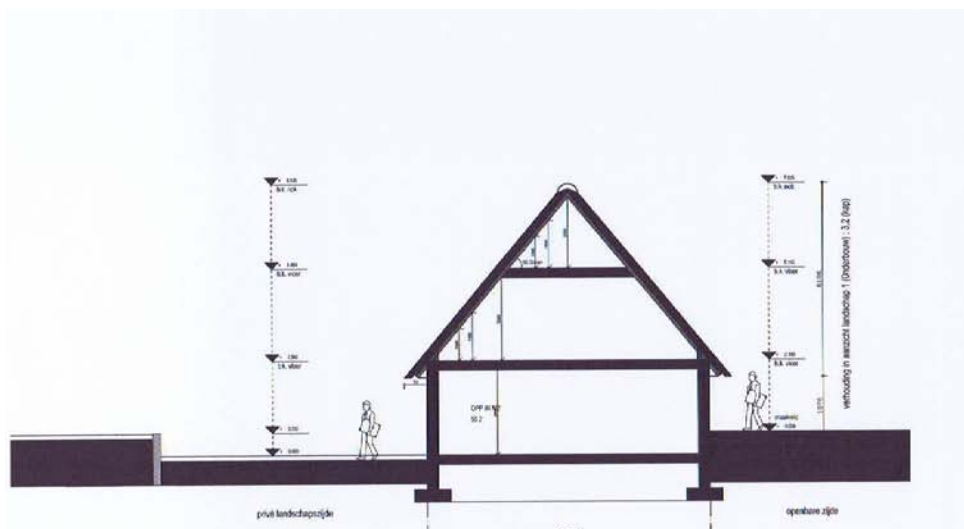
4.3 Basisinspannings- en kwaliteitsimpulsmaatregelen

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.

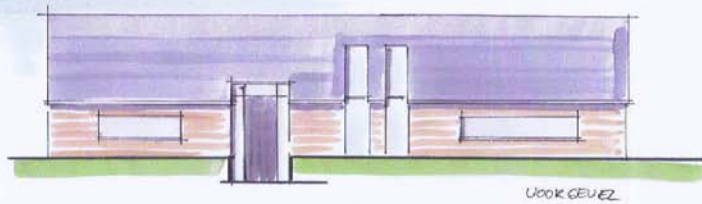
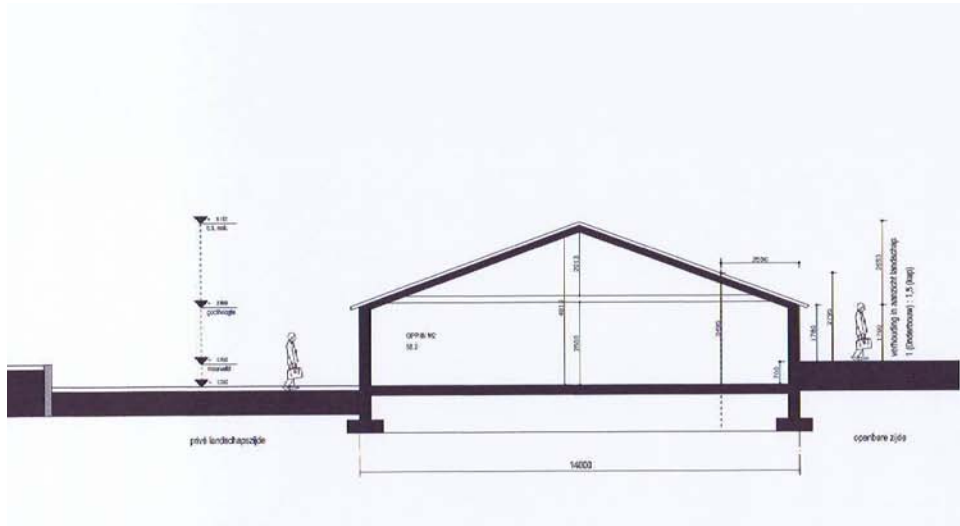
5.2.4 Materiaalgebruik

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.



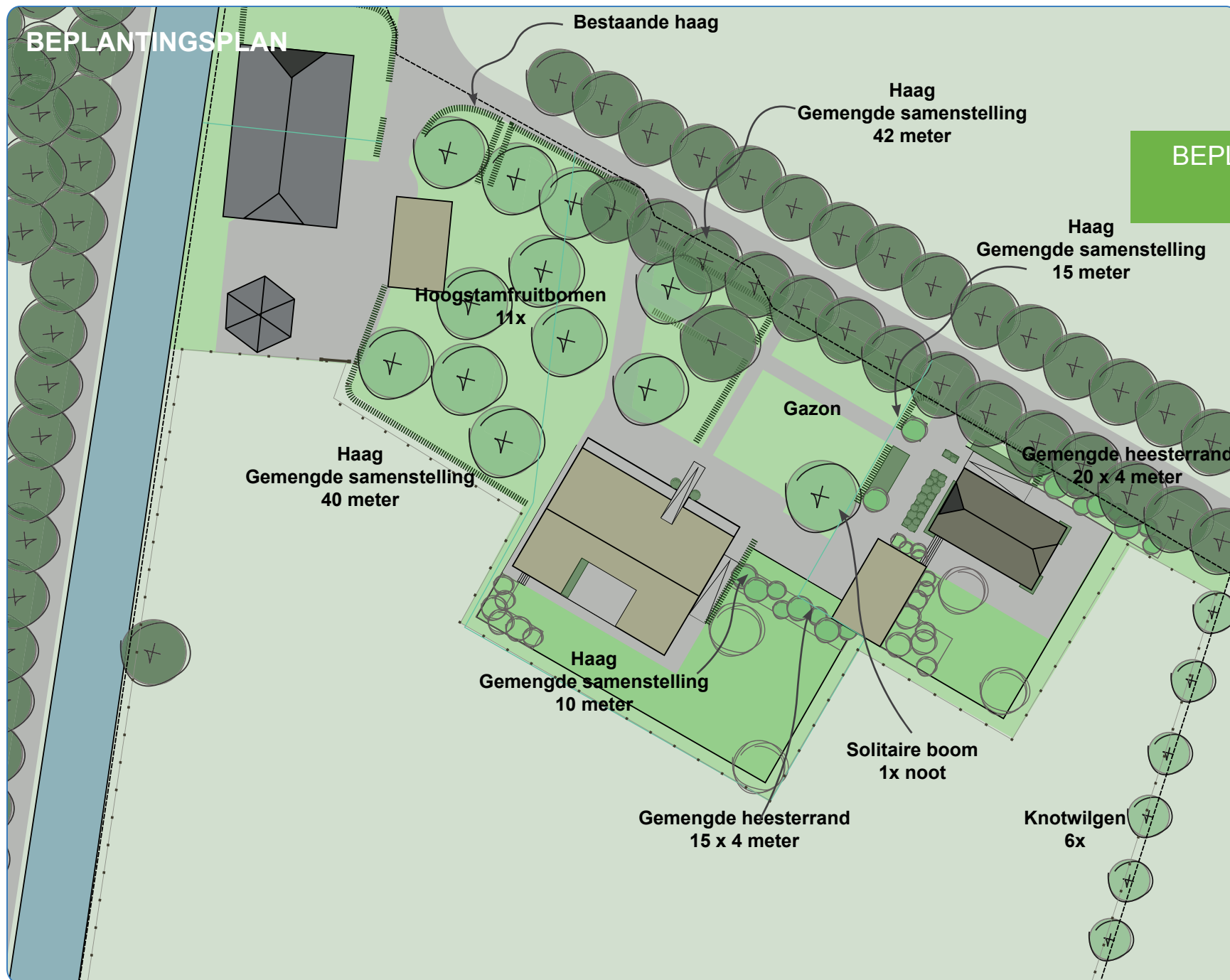


Beukenhaag

Afbeelding 16. Sfeerbeelden beplanting

BEPLANTINGSPLAN

BEPLANTINGSPLAN



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 kruit 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, industrielawaai 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 woningbouwkavel. 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 Investerings 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,-
Waarde bouwbest. bouwkavels	€ 222.000,-

De waardestijging van de locatie van de woningbouwkavel bedraagt daarmee € 222.000,-. Deze waardestijging 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,-
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



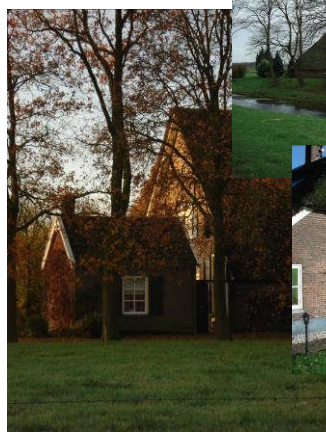
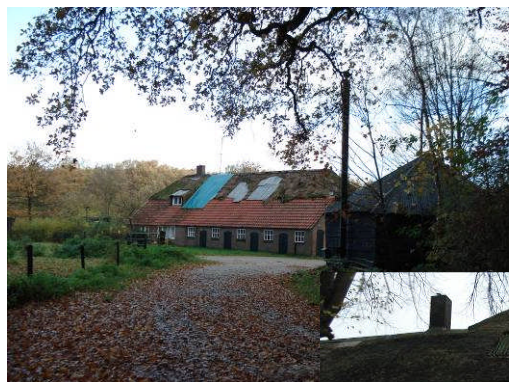
Auteurs van dit rapport zijn:

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

HET OVERSTICHT



*Karakteristieke panden en erven in
het buitengebied van de gemeente Raalte*

© Het Oversticht, Zwolle maart 2009
mw. drs. J. Batelaan MA
dhr. dr. mr. G.H. Medema

projectmedewerker
J. Abbink

Inhoudsopgave

1. Karakteristieke bebouwing in het buitengebied verdwijnt	5
2. Opdracht	5
3. Werkwijze	5
3.1. Inventariseren	6
3.2. Waarderen op basis van criteria	6
4. Rapportage en advies	9
Tabel met adres, afbeelding en waardering	10
5. Beleid voor karakteristieke panden	30
Colofon	31

1 Karakteristieke bebouwing in het buitengebied verdwijnt

Boerderijen verliezen steeds vaker hun agrarische functie en mede hierdoor zijn zij onderhevig aan wijzigingen en vernieuwingen. Het is de verwachting dat in de toekomst meer bouwaanvragen voor vernieuwing of aanpassing van de boerderij en bijbehorende bijgebouwen ingediend zullen worden. Boerderijen zijn karakteristiek voor de streek en daarmee vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol. De streekeigen bebouwing bepaalt in belangrijke mate het beeld van het buitengebied.

De gemeente Raalte is gezamenlijk met de gemeenten Deventer en Olst-Wijhe bezig met de actualisatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied. De gemeente Raalte constateert dat de voor de streek kenmerkende agrarische bebouwing in het buitengebied langzaam maar zeker verdwijnt. De actualisatie wordt dan ook aangegrepen om binnen het bestemmingsplan, door het aanwijzen van zogenaamde karakteristieke panden en erven, de oorspronkelijke kwaliteit van de bebouwing in het buitengebied beter te behouden. De gemeenten hebben vooralsnog hun beleid ten aanzien van de karakteristieke panden nog niet scherp bepaald. Deze inventarisatie is een eerste stap in het proces om de karakteristieke panden in het bestemmingsplan en in het ruimtelijk beleid te integreren.

2 Opdracht

De gemeente Raalte heeft behoefte aan een overzicht van karakteristieke panden en erven in het buitengebied van het gemeentelijk grondgebied. De gemeente heeft Het Oversticht gevraagd deze inventarisatie uit te voeren.

3 Werkwijze

Het project is uitgevoerd door drie adviseurs ruimtelijke kwaliteit (erfgoed) van Het Oversticht. Zij zijn daarbij ondersteund door de betrokken ambtenaar, de coördinator ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Raalte.

Dit project werd tegelijk uitgevoerd met het project actualiseren en uitbreiden van de gemeentelijke monumentenlijst. Ook dit project is door Het Oversticht uitgevoerd. Het voordeel van het gelijktijdig uitvoeren van beide projecten is dat een goed beeld van de historische en ruimtelijke karakteristiek van het grondgebied van de gemeente Raalte verkregen wordt. Op die manier is het mogelijk een zorgvuldige en evenwichtige afweging te maken. Om te bepalen welke panden en erven karakteristiek zijn, zijn drie stappen genomen:

- Inventariseren (3.1)
- waarderen (3.2)
- rapporteren en adviseren (4)

3.1 Inventariseren

Voor de inventarisatie is een adressenlijst opgesteld van potentiële karakteristieke panden en erven. Het Oversticht heeft diverse bronnen geraadpleegd om een lijst van te beoordelen panden en erven samen te stellen, waaronder bestaande inventarisaties, literatuur en databases. Tevens zijn diverse door de gemeente aangedragen externe contactpersonen benaderd.

Deze adressenlijst vormde de basis voor het veldwerk waarbij deskundigen van Het Oversticht de objecten hebben bekeken en gefotografeerd. Tijdens de uitvoering van het veldwerk is nadrukkelijk gekeken of er objecten misten op de lijst. Wanneer dat nodig bleek, zijn adressen toegevoegd. Tijdens het veldwerk zijn 582 objecten bezocht, waarvan er 382 buiten de bebouwde kom waren gelegen.¹ De inventarisatiewerkzaamheden hebben plaatsgevonden vanaf de openbare weg. Het erf werd alleen betreden wanneer er onvoldoende zicht was op de bebouwing. Vanuit oogpunt van privacy werd hier terughoudend mee omgegaan. Wanneer het erf toch werd betreden, is aan de eigenaar toestemming gevraagd of ter informatie een brief achtergelaten waarin de reden van betreding van het erf vermeld stond.

3.2 Waarderen op basis van criteria

Na de inventarisatiewerkzaamheden heeft Het Oversticht de bezochte panden en erven beoordeeld op vooraf vastgestelde criteria. Het Oversticht richt zich bij het waarderen op drie onderdelen, namelijk de *relatie met het landschap*, de *erfstructuur en erfinrichting* en tot slot het *gebouw*.² Zij vormen de basis van de vijf criteria die Het Oversticht bij de inventarisatie en selectie van karakteristieke panden en erven hanteert:

- relatie met het landschap
- erfstructuur en erfinrichting
- streekeigen verschijningsvorm
- herkenbaarheid en mate van gaafheid
- architectuur- en cultuurhistorische waarde

A. Relatie met het landschap

Bij dit criterium is gekeken naar de ligging van het object in het landschap, met accent op de relatie tussen het gebouw en het landschap en de mate waarin het gebouw beeldbepalend is voor zijn directe omgeving. In de gemeente Raalte zijn de volgende kenmerken van belang:

Bij boerenerven in de oude essen- en kampenlandschappen:

- Het oudere landschap is besloten door singels, erfbossage en perceelsbeplanting.
- Boerderijen zijn gelegen aan de essen en kampen op zandruggen in het landschap.
- Boerderijen liggen in nabijheid van lagergelegen hooi en weilanden.
- Erf kan zowel met de voor- als achterzijde naar de weg zijn gelegen.
- Rafelige erfbegrenzing (open karakter)

¹ De omvang van de lijst wordt mede veroorzaakt door de gelijktijdige inventarisatie van het project 'actualiseren en uitbreiden van de gemeentelijke monumentenlijst'.

² Zie ook: *Traditie en vernieuwing; Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderij in Overijssel*, Het Oversticht (Zwolle) 2008.

Bij boerenerven in jong ontginningslandschap (heidegebied):

- Landschap is rechtlijnig van opzet;
- Erf voegt zich in de rechtlijnige opzet,
- Heldere begrenzing door singelbeplanting

B. Erfstructuur en erfinrichting

Bij dit criterium wordt gelet op de ligging van hoofd- en bijgebouwen, de onderlinge samenhang van de bebouwing op het erf en de (groene) inrichting van het erf. De volgende kenmerken zijn hierbij van belang:

Bij boerenerven in de oude essen- en kampenlandschappen:

- Eenvoudige vorm en opzet van boerderij en erf.
- Veel bijgebouwen
- Traditionele indeling in voor-, zij- en achterf.
- Heldere scheiding van functies in voorerf (nutstuin, moestuin en fruitgaard gecombineerd met siertuin) en achtererf (functionele bedrijfsvoering).
- De grotere dwarshuisboerderijen hebben soms een formele siertuin.
- Op de erven staan solitaire bomen (eik, lindes, berk, bruine beuk, wilg, es, populier)

Bij boerenerven in jong ontginningslandschap (heidegebied):

- Weinig bijgebouwen.
- Erfbeplanting in strakke singels en erfbossen.

C. Streekeigen verschijningsvorm

Onder streekeigen verschijningsvorm verstaat Het Oversticht een typische hoofdvorm en detaillering die kenmerkend is voor een bepaalde streek of gebied of in het algemeen kenmerkend voor hoofdzakelijk (voormalige) agrarische bebouwing. Het Oversticht hanteert een indeling van gebouwen op basis van de hoofdvorm. Hierin worden de volgende typen onderscheiden:

- *erin*: woning en bedrijf ineen;
- *eraan*: woning en bedrijf gescheiden in één gebouw;
- *erbij*: woning en bedrijf gescheiden als afzonderlijke gebouwen.

In de gemeente Raalte komen, evenals in Salland, verschillende boerderijtypologieën voor. In de oudere landschappen overheersen twee typen: een hallenhuisboerderij (*erin*) en een dwarshuisboerderij, soms ook krukhuisboerderij (*eraan*). Dit laatste type komt relatief veel voor in Raalte. In de jongere landschappen komen (doorwerkingen van) deze traditionele hoofdvormen voor, maar ook boerderijcomplexen met vrijstaande woonhuizen (*erbij*).

Kenmerken hallenhuisboerderij

- Woning en bedrijf in een hoofdvolume
- Zowel grote als kleine oppervlakken
- De kapvorm vaak gekenmerkt door een wolfseind op het voorhuis en een doorlopend dakschild bij het bedrijfs gedeelte.
- Pannen- en rietendak of combinaties daarvan
- Gepleisterde gevels komen voor
- Asymmetrische voorgevels

Kenmerken dwarshuisboerderij/krukhuisboerderij

- Woning en bedrijf wel in één gebouw, maar in de architectuur duidelijk van elkaar onderscheiden
- T- vormige (dwarshuis) of L-vormige plattegrond (krukhuis)
- Pannen- en rietendaken of combinaties daarvan
- Architectonische details zijn sober
- Gepleisterde gevels komen voor
- Asymmetrische voorgevels

D. Herkenbaarheid/ mate van gaafheid

De meest gave exemplaren zijn over het algemeen reeds als rijks- of gemeentelijk monument beschermd. Wijzigingen zijn echter van alle tijden en kunnen een pand ook een extra historische 'laag' geven. Voor de niet beschermde bebouwing wordt bij dit criterium gelet op de volgende elementen:

- herkenbaarheid hoofdvorm
- herkenbaarheid in relatie tot zijn functie of voormalige functie

E. Architectuur- en/of cultuurhistorische waarde

Tijdens de inventarisatie kan het voorkomen dat panden gesignaleerd worden die niet onder de categorie streekeigen vallen, maar wel van architectuurhistorisch of cultuurhistorisch belang zijn. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld:

- niet streekeigen boerderijtypen
- industrieel erfgoed
- woonhuizen (kleinschalig en vrijstaand)
- overige bijzondere bebouwing

4 Rapportage en advies

Op basis van de waardering is een eerste advies opgesteld, dat op 17 februari 2009 is besproken met de opdrachtgever. Bij deze bijeenkomst lag dit conceptadvies voor, samen met een discussienota. Op basis van deze stukken werd de interpretatie van en omgang met de opgestelde criteria door de opdrachtgever aangescherpt. Het conceptrapport werd naar aanleiding van dit gesprek op onderdelen aangepast.

Uit de bespreking met de gemeente bleek onder andere dat de gemeente het primaat legt bij het gebouwencomplex (dus het 'rood' van de erfstructuur) en de erfinrichting (het 'groen') daaraan ondergeschikt maakt. Dat wil beslist niet zeggen dat de gemeente de waarde van een passende erfinrichting niet onderschrijft: de gemeente kiest er echter voor om door voorlichting en stimulering te sturen op een karakteristieke inrichting van erven. Dit past binnen de zienswijze dat de gemeente de karakteristiek wil bewaren, niet door het opleggen van verboden, maar door het creëren van goede ontwikkelingsmogelijkheden. Hierbij wordt er voor gekozen om eigenaren op een positieve wijze te activeren door inspiratie te bieden, bijvoorbeeld door een voorbeeldboek met 'best practices'. Het Oversticht heeft daar veel kennis en ervaring over (o.a. met de uitgave *Traditie en vernieuwing, Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen in Overijssel*) en wil graag meedenken over de opzet van een inspiratieboek gericht op Raalte (Olst-Wijhe/Deventer). Het Oversticht heeft in dit kader ook gewezen op de mogelijkheid om de ervenconsulent te betrekken bij transformaties en wijzigingen aan karakteristieke panden. Dit is in andere gemeenten succesvol.

In de tabel volgt een lijst van panden en erven waarvan Het Oversticht adviseert ze in het bestemmingplan op te nemen als karakteristiek, inclusief foto en de toegekende waardering zoals beschreven in de criteria (A: relatie met het landschap; B: erfstructuur en erfinrichting; C: streekeigen verschijningsvorm; D: herkenbaarheid/mate van gaafheid; E: architectuur- en/of cultuurhistorische waarde).

De selectie is tot stand gekomen aan de hand van de volgende waarderingssystematiek. Een object kon per criterium worden gewaardeerd als "zeer positief" (twee punten), "positief" (een punt), "neutraal" (geen punt) of "negatief" (min een punt). Wanneer het erf met gebouwen minimaal vier punten scoorde, is het voorgedragen als karakteristiek pand.

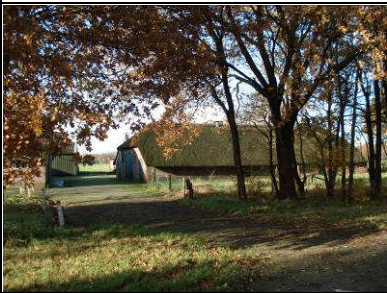
De groene kantlijnen geven de objecten weer, die ook in het voorlopig advies over de inventarisatie en actualisatie van gemeentelijke monumenten zijn opgenomen als potentieel gemeentelijk monument en daardoor mogelijk deze status zullen verwerven.

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
1.	BERGHUISWEG	9		*	*	*	*	
2.	BORNWEG	4		*	*	*	*	*
3.	BROEKLANDERDIJK	21		**	*	*	*	
4.	BROEKLANDERDIJK	58		*	*	*	*	
5.	BUTZELAARSTRAAT	67		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
6.	CELLENWEG	12		*	*	*	*	
7.	CELLENWEG	14		**		*	*	
8.	CENTSWEG	1		*	*	*	*	
9.	CRISMANSWEG	1		**	*	*		
10.	DALFSEWEG	1		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
11.	DALFSEWEG	3		*	*		*	*
12.	DALFSEWEG	12		*		*	*	*
13.	GROTE HAGENWEG	3		*	*	*	*	
14.	GROTE HAGENWEG	9		*	*	*	*	
15.	GROTE HAGENWEG	11		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
16.	HAARLESEDIJK	8		*		*	*	*
17.	HAARLESEDIJK	27		*	*	*	*	
18.	HAGENWEG	17		*	*	*	*	
19.	HEETENSEWEG	5		*	*	*	*	
20.	HEETENSEWEG	6		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
21.	HEINOSEWEG	11		*	*	*	*	
22.	HEUVELWEG	48		*	**	*	*	
23.	HOFMEIJERSWEG	2, 4		*	*	*	*	
24.	HOGEBROEKSWEG	27		*	*	*	*	
25.	HOGEBROEKSWEG	30		*	*	*	*	*

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
26.	HOLTERWEG	27		*	*	*	*	
27.	HOLTERWEG	46		**	*	*	*	*
28.	HOLTERWEG	52		**	*		*	*
29.	HOLTEVEENSEWEG	5		*	*	*	*	
30.	HET HOOGELAND	20		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
31.	HORSTWEG	15		*	*	*	*	
32.	KLEINJANSWEG	4		*	*	*	*	
33.	KLEINJANSWEG	6		*	*	*	*	
34.	LANGESLAG	43		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
35.	LIERDERHOLTHUISWEG	42		*	*	*	*	
36.	LINDERTESEWEG	34		*	*	*	*	
37.	LINDERTESEWEG	44		*	*		*	*
38.	LINDERTESEWEG	52		*	*	*	*	
39.	LINDERTESEWEG	57		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
40.	LUTTENBERGERWEG	25		*	*	*	*	
41.	LUTTENBERGERWEG	66		*	*	*	*	*
42.	MOERWEG	2		*	*	*	*	
43.	MOLENWEG	10		*	*	*	*	*
44.	NEPPELENBROEKERDIJK	4		*	*	*	*	*

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
45.	NEULEMANSWEG	35		*		*	**	
46.	NIEUWE DEVENTERWEG	22		*	*	*	*	
47.	NIEUWE DEVENTERWEG	46, 46a		*	*	*	*	
48.	NIEUWE WETERING	1		*	*	*	*	*
49.	NIEUWE WETERING	4		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
50.	NIJVERDALSEWEG	1		*	*	*	*	
51.	OOSTERENKWEG	7		*	*	*	*	
52.	OUDE DALFSEWEG	9		*	*	*	*	
53.	OUDE TWENTSEWEG	48		*	*	*	*	
54.	OVERMEENWEG	23		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
55.	PLEEGSTERDIJK	19		*	*	*	*	
56.	PLEEGSTERDIJK	20, 20a		*	*	*	*	
57.	PORTLANDERDIJK	7		*	*	*	*	
58.	PORTLANDERDIJK	10,12		*	*	*	*	
59.	PORTLANDERDIJK	21		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
60.	PORTLANDERDIJK	24		*	*	*	*	
61.	PORTLANDERDIJK	25		*	*	*	*	
62.	PORTLANDERDIJK	29		*	*	*	*	
63.	PORTLANDERDIJK	32		*	*	*	*	
64.	PORTLANDERDIJK	58, 60		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
65.	RAARHOEKSWEG	20		*	*	*	*	
66.	REELAER, T	3		*	*	*	*	
67.	REELAER, T	13		*	*	*	*	
68.	SCHANEKAMPSWEG	2		*	*	*	*	
69.	SCHOONHETENSEWEG	24		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
70.	SCHOONHETENSEWEG	36		*	*	*	*	
71.	SCHOONHETENSEWEG	44		*	*	*	*	
72.	SCHOONHETENSEWEG	60		*	*		*	*
73.	SPEELMANSWEG	5		*	*		*	*
74.	SPEKSCHATEWEG	8		*	*		*	*

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
75.	STOBBENBROEKERWEG	33		*	*	*	*	
76.	STOEVENWEG	15		**	*	*	*	
77.	STOKVISWEG	1		*	*	*	*	
78.	STOKVISWEG	14		*	*	*	*	
79.	SUMPELWEG	3		*	**	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
80.	TEN HAVEWEG	24, 26		*	*	*	*	
81.	TEN HAVEWEG	34		*	*		*	*
82.	TOLHUISWEG	11, 13		*	*	*	*	
83.	VELDHOEKERWEG	1		*	*	*	*	
84.	VELNERWEG	4		*	*		*	*

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
85.	VERVERSWEG	12		*	*	*	*	
86.	VOORTMANSWEG	6, 6a		*	*	*	*	
87.	VOORTMANSWEG	8, 10		*	*	*	*	
88.	WEELEWEG	13		**	*	*	*	
89.	WEELEWEG	16		*	*	*	*	

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
90.	WEELEWEG	20		*	*	*	*	
91.	WESENBURG, DE	1		*	*	*	*	
92.	WESEPERWEG	34		*	*	*	*	
93.	WESEPERWEG	51		*	*	*	*	
94.	WOLTHAARSDIJK WZ	5		*	*		*	*

	Adres	Nr.	Afbeelding	A. landschap	B. Erf	C. streekeigen	D. herkenbaar	E. architectuur
95.	WOLTHAARSDIJK WZ	9		*	*		*	*
96.	ZONNENBERGERDIJK	7		*	*	*	*	
97.	ZUTHEMERWEG	9		*	*	*	*	
98.	ZUTHEMERWEG	25		*	*	*	*	
99.	ZUTHEMERWEG	30		**	*	*	*	

5 Beleid voor karakteristieke panden

Dit advies is de basis voor het vaststellen van de karakteristieke panden en erven in het buitengebied van de gemeente Raalte. Het is wenselijk dat de gemeente aansluitend beleid formuleert hoe zij wil omgaan met de karakteristieke panden en erven. Dit beleid kan vervolgens worden vertaald in het bestemmingsplan buitengebied. Daarnaast kunnen er op uitvoering gerichte acties worden ingezet. Hierbij kan ook worden gedacht aan het opstellen van een inspiratieboek over passende inrichting van erven. Desgewenst kan Het Oversticht over deze onderwerpen nader adviseren.

Colofon

Titel:	Karakteristieke panden en erven in het buitengebied van de gemeente Raalte
Opdrachtgever:	gemeente Raalte
Projectnummer:	090019.009.01
Samenstelling:	drs. J. Batelaan MA dr. mr. G. Medema
Projectleider:	drs. J. Batelaan MA
Datum:	23 maart 2009