

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Anterieuere overeenkomst KGO Oxeersteeg 12 Deventer

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-002238	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	15-01-2019
Datum	18-12-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	15-01-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager RO	09-01-2019	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	10-01-2019
regiemanager	08-01-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	09-01-2019
wethouder RO	08-01-2019	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-01-16

Bijlagen

Anterieuere overeenkomst KGO Oxeersteeg 12 Deventer met bijlagen

Machtiging van burgemeester een wethouder RO voor ondertekenen overeenkomst

B & W d.d.: 15-01-2019

Besloten wordt:

- 1 Met initiatiefnemers een anterieuere exploitatieovereenkomst te sluiten voor de ontwikkeling van drie nieuwe woningen op het perceel Oxeersteeg 12 te Deventer, conform de bijlage bij deze nota;
- 2 de burgemeester te verzoeken om wethouder E.G. Grijzen volmacht te verlenen om de overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de overeenkomst is ondertekend.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat de overeenkomst is ondertekend.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Ja

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Het perceel Oxersteeg 12 te Deventer is al geruime tijd niet meer agrarisch in gebruik. Op het perceel staan een monumentale boerderij, een monumentale schuur en overige (voormalige) agrarische bebouwing met een oppervlakte van 2.100 m².

Twee initiatiefnemers hebben het perceel gekocht en willen de monumentale boerderij splitsen in twee woningen, een derde woning vestigen in de monumentale schuur en een vierde woning met een inhoud van ca. 1.400 m³ bouwen.

In ruil hiervoor wordt de voormalige agrarische bebouwing gesloopt, worden monumentale waarden behouden en versterkt en worden op enkele plekken in het landschap nabij de locatie investeringen in de ruimtelijke kwaliteit gedaan. Zo wordt een poel aangelegd en worden houtwallen versterkt.

Een en ander kan mogelijk gemaakt worden met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Eerder is een intentieovereenkomst met initiatiefnemers gesloten. Ter uitvoering daarvan is de haalbaarheid van het initiatief onderzocht en is het plan verder uitgewerkt.

Voorgesteld wordt een anterieure exploitatieovereenkomst te sluiten met de initiatiefnemer, om alle afspraken en het kostenverhaal vast te leggen.

Beoogd resultaat

Een anterieure exploitatieovereenkomst met de eigenaars van Oxersteeg 12 te Deventer, waarin afgesproken wordt dat voormalige agrarische bebouwing gesaneerd wordt en landschappelijke inpassing plaatsvindt, en de gemeente zich zal inspannen een bestemmingsplan vast te stellen dat de realisatie van maximaal vier nieuwe woningen mogelijk maakt, waarvan twee in bestaande monumentale bebouwing.

Kader

De Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening

Argumenten voor en tegen

Het perceel Oxersteeg 12 te Deventer is al geruime tijd niet meer agrarisch in gebruik. Wonen is in het algemeen een goede vervolgfunctie voor vrijkomende agrarische bebouwing.

Op het perceel is 2.100 m² aan landschapsontsierende, voormalige agrarische bebouwing aanwezig, deels voorzien van asbestdaken. Met toepassing van de Rood voor Rood-regeling zouden er twee woningen met een inhoud van maximaal 750 m³ per woning gebouwd kunnen worden. In plaats daarvan kiezen initiatiefnemers voor één woning met een inhoud van ca. 1.400 m³.

Omdat de Rood voor Rood-regeling hier niet in voorziet, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Er wordt dan ook vereist dat het initiatief meerwaarde heeft. Daartoe worden op verschillende plekken in het landschap rondom de locatie investeringen gedaan in de ruimtelijke kwaliteit. Zo wordt een poel aangelegd en worden houtwallen versterkt.

Het bestemmingsplan Buitengebied Deventer voorziet er in dat karakteristieke boerderijen met een grote inhoud in twee of drie woningen worden gesplitst, tot behoud en versterking van karakteristieke waarden. Voor karakteristieke schuren geldt een vergelijkbare regeling. De boerderij en de schuur zijn in het bestemmingsplan niet aangewezen als 'karakteristiek', maar zijn wel aangewezen als rijksmonument. De regeling kan daarom analoog toegepast worden.

Er is in principe er geen bezwaar tegen de ontwikkeling. In de intentiefase is de haalbaarheid van het plan

onderzocht, en is het plan verder uitgewerkt.

De overeenkomst strekt ertoe alle afspraken tussen initiatiefnemer en de gemeente vast te leggen: het saneren van de voormalige agrarische bebouwing, de landschappelijke inpassing van het erf, de definitieve uitwerking van de plannen conform de bij de overeenkomst gevoegde Nota van Uitgangspunten, het verhaal van kosten en de inspanningsverplichting voor de gemeente om een en ander in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Extern draagvlak (partners)

Draagvlak bij partners als de provincie en het waterschap wordt onderzocht in het kader van het vooroverleg in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Het is aan initiatiefnemer om zo nodig draagvlak in zijn omgeving te creëren.

Financiële consequenties

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade wordt in deze overeenkomst geregeld. Niet bestede gelden uit de intentiefase worden met de kosten verrekend.

Aanpak/uitvoering

Na het besluit van uw college om de gemeente Deventer deze exploitatieovereenkomst te laten sluiten, ondertekent de burgemeester de overeenkomst namens de gemeente. Bij de overeenkomst is een machtiging gevoegd waarbij de burgemeester opdracht geeft aan wethouder Grijsen om de overeenkomst namens de gemeente de ondertekenen.

De overeenkomst komt tot stand wanneer uw college met deze overeenkomst hebben ingestemd en alle partijen deze ondertekend hebben. Van het sluiten van de overeenkomst wordt binnen twee weken na totstandkoming een publicatie geplaatst.

Volmachtverlening

De Burgemeester van Deventer;

Gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Deventer van 15 januari 2019 over de ontwikkeling in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving op de locatie Oxersteeg 12 te Deventer,

Gelet op artikel 171, tweede lid, Gemeentewet;

B E S L U I T:

Volmacht te verlenen aan wethouder Grijsen om de anterieure overeenkomst met betrekking tot de ontwikkeling in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving op de locatie Oxersteeg 12 te Deventer te ondertekenen namens de gemeente Deventer.

De Burgemeester van Deventer,



R.C. König

Deventer, 16 januari 2019

ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST

tussen

De heer D.J. Nuesink en mevrouw L. Zivkovic

en

Gemeente Deventer



inzake

de planontwikkeling Oxeersteeg 12 te Deventer

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente Deventer, vertegenwoordigd door haar wethouder, mevrouw E.G. Grijsen, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet daartoe gemachtigd door de burgemeester en verder handelend ter uitvoering van het besluit van ... - ... - van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer, hierna te noemen: "de Gemeente",

en
2. De heer D.J. Nuesink, geboren op 24 augustus 1966 te Deventer, en mevrouw L. Zivkovic, geboren op 24 mei 1972 te Hengelo, hierna te noemen: "Exploitanten",

hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

OVERWEGENDE DAT:

- a. Exploitanten voornemens zijn het exploitatiegebied aan de Oxersteeg 12 te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie I, nummers 1342, 1693 en 1697, zoals aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde kaart, in ontwikkeling te nemen ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe woningen en een bijbehorende erftransformatie en het aanbrengen van landschapselementen;
- b. dat partijen op 17 mei 2018 hierover een intentieovereenkomst hebben gesloten;
- c. dat Provinciale Staten van Overijssel op 12 april 2017 de Omgevingsvisie "Beken kleur" en de Omgevingsverordening Overijssel 2017 hebben vastgesteld;
- d. dat hierin een regeling is getroffen voor het instrument Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving;
- e. dat de uitvoering van deze regeling voor het instrument Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is neergelegd bij de gemeenten in Overijssel;
- f. dat de gemeente op basis hiervan afspraken kan maken met individuele exploitanten over het transformeren van voormalige agrarische locaties;
- g. dat deze overeenkomst is bedoeld om afspraken hierover tussen de gemeente en Exploitanten vast te leggen;
- h. dat ten tijde van het ondertekenen van de overeenkomst het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" geldt voor het perceel aan de Oxersteeg 12 te Deventer.
- i. dat voor het in exploitatie brengen van het bij Exploitanten in eigendom zijnde deel van het Exploitatiegebied de medewerking van de gemeente noodzakelijk is voor aanpassing van het bestemmingsplan voor het gehele exploitatiegebied en dat op deze overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- j. dat partijen het er over eens zijn, dat de gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding moet kunnen toezien op de totstandkoming van een goed leef- en woonmilieu binnen het Exploitatiegebied in

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

relatie tot zijn omgeving;

- k. dat in deze anterieure overeenkomst partijen nader afspraken zullen maken over de verrekening van de gemeentelijke apparaatskosten voor de benodigde bestemmingsplanherziening;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 0: Definities

- Exploitatiegebied: Het gebied, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie I, nummers 1342, 1693 en 1697, zoals aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde kaart.
- Openbaar gebied: Het gebied binnen dan wel buiten het exploitatiegebied waar openbare voorzieningen worden aangelegd dan wel aanwezig zijn zoals riolering, straten, wegen, fietspaden, trottoirs, openbare verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbaar groen, bermen, bermsloten en alle andere voorzieningen.
- Project: De ontwikkeling en realisatie van de bebouwing en de aanleg van natuur en openbare ruimte.
- Planning: Een overzicht van fasering en data voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van het project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop het project gereed moet zijn.
- Beeldkwaliteitsplan: Het plan waarin het vereiste kwaliteitsniveau voor de stedenbouwkundige opzet en architectuur van het project is vastgelegd en waarvan de uitvoering door een stedenbouwkundige zal worden bewaakt.
- Bouwplan: Het definitieve ontwerp van de te realiseren bebouwing.
- Inrichtingsplan: Document dat de uitwerking van het instrument Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving op het exploitatiegebied omschrijft en in beeld brengt. Het inrichtingsplan maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.
- Woonrijp: Het door Exploitanten voor eigen rekening aanleggen van de voor de bouwplannen benodigde openbare voorzieningen zoals wegen, paden, riolering, leidingen voor de elektriciteit, gas, water, centrale antennesysteem, openbare verlichting, brandkranen, telefoon e.d., een en ander in overeenstemming met de daartoe strekkende wettelijke voorschriften en gemeentelijke richtlijnen en het Programma van eisen.

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

1. Partijen stellen zich tot doel om voor rekening en risico van Exploitanten te komen tot ontwikkeling en realisatie van het exploitatiegebied tot een woonlocatie, bestaande uit een monumentale boerderij met een monumentaal bijgebouw met daarin in totaal drie woningen en nieuwe woonbebouwing met daarin maximaal twee woningen, met omliggende (nieuwe) natuur en landschapselementen met inachtneming van de wederzijdse rechten en verplichtingen zoals opgenomen in deze overeenkomst en de van deze overeenkomst deel uitmakende bijlagen.
2. Partijen stellen zich tot doel de afspraken die de gemeente en Exploitanten hebben gemaakt ter uitvoering van het instrument 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' vast te leggen alsmede het kostenverhaal te regelen, dat op grond van de Wet ruimtelijke ordening in het kader van de grondexploitatie verplicht is.

Artikel 2: Uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij de opstelling van de plannen voor de woonlocatie zoals genoemd in artikel 1, zullen in ieder geval de uitgangspunten in acht worden genomen, welke in de hieronder vermelde documenten zijn vastgelegd:

- Het Ontwikkelplan Oxersteeg 12 van november 2018, opgesteld door Eelerwoude (bijlage 2).
- De Nota van Uitgangspunten Herontwikkeling erf en omliggende gronden Oxersteeg 12 Deventer (bijlage 3);

Artikel 3 : Overlegstructuur

- 3.1 Ten behoeve van het benodigde overleg over de bouw- en inrichtingsplannen hebben partijen een overlegstructuur in het leven geroepen. Dit overleg dient ter afstemming tussen de Gemeente en Exploitanten van de te maken ontwerpen en ten behoeve van de toetsing van de resultaten ervan aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in deze overeenkomst met bijbehorende bijlagen.
- 3.2 Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om binnen de beschreven overlegstructuur goedkeuring te verkrijgen respectievelijk te verlenen voor de plannen.

Artikel 4: Goedkeuring door de gemeente

De resultaten van het overleg binnen de overlegstructuur, bedoeld in artikel 3, zullen worden vastgelegd in een ambtelijk op te stellen voorstel voor de inrichtingsplannen als bedoeld in artikel 1. Bovenvermeld voorstel zal aan het college van burgemeester en wethouders ter besluitvorming worden voorgelegd. Indien het college van burgemeester en wethouders negatief besluit omtrent dit voorstel, zullen partijen zich inspannen binnen hun overlegstructuur in gezamenlijk overleg zodanige wijzigingen aan te brengen, welke noodzakelijk zullen zijn om alsnog positieve besluitvorming te verkrijgen.

Artikelen 5 tot en met 8: Verplichtingen van Exploitanten

Artikel 5: Algemeen

- 5.1 De Exploitanten dienen uitgewerkte plannen voor de woonlocatie ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen, overeenkomstig de uitgangspunten zoals onder meer vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten, waaronder in elk geval:
 - plannen voor de verbouwing van bestaande monumentale gebouwen tot woningen;
 - plannen voor de bouw van nieuwe woningen;
 - plannen voor de inrichting van het erf en landschap ter plaatse van het Exploitatiegebied.
- 5.2 Het bestemmingsplan, de benodigde onderzoeken ten behoeve van deze planologische procedure en de bouw- en inrichtingsplannen worden voor rekening en risico van Exploitanten uitgevoerd. De desbetreffende rapporten worden om niet en tijdig aangeleverd bij de Gemeente ten behoeve van de planologische procedures.
- 5.3 Alle werkzaamheden, waaronder de werkzaamheden zoals omschreven in dit artikel, die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie van het Exploitatiegebied, geschieden door en voor rekening en risico van Exploitanten, tenzij in deze overeenkomst anders is overeengekomen.
- 5.4 Het bouw- en woonrijp maken van het terrein voor nieuwe woningen in het Exploitatiegebied geschiedt door en voor rekening en risico van Exploitanten.
- 5.5 Exploitanten dienen bestaande openbare ruimte c.q. voorzieningen buiten het Exploitatiegebied voor zover beïnvloed door de exploitatie, voor eigen rekening en risico in de bestaande toestand te houden of te herstellen.
- 5.6 De straten buiten het Exploitatiegebied waar bestaande en te handhaven woningen staan, dienen gedurende de exploitatie toegankelijk te blijven voor alle verkeer.
- 5.7 Indien schade wordt geconstateerd aan openbare voorzieningen dan wel gemeenteeigendommen zal dit direct door Exploitanten aan de Gemeente worden gemeld. Exploitanten zijn aansprakelijk voor eventuele schade aan de openbare voorzieningen buiten het Exploitatiegebied, voor zover veroorzaakt door handelingen die voortvloeien uit de exploitatie van het Exploitatiegebied.

Artikel 6: Inrichtingsplan en bouwplan

- 6.1 Exploitanten ontwikkelen en realiseren voor eigen rekening en risico een uitgewerkt inrichtingsplan (status Definitief Ontwerp) en bouwplannen voor de woonlocatie conform de Nota van Uitgangspunten en het Ontwikkelplan zoals opgenomen in bijlage 2 en 3, waarbij inzichtelijk wordt hoe en wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd.
- 6.2 Exploitanten dragen er zorg voor dat het bouwplan voor de woningen in de onderscheiden fasen van voorlopig ontwerp en definitief ontwerp is voorzien van - naar het oordeel van de gemeente - voldoende gegevens voor de beoordeling, en ter beoordeling wordt ingediend bij de gemeente ter toetsing aan de afspraken uit deze overeenkomst. Eerst na goedkeuring van de ontwerpresultaten door de Gemeente van een ontwerpfase zal met de ontwerpactiviteiten voor een volgende fase mogen worden aangevangen.

- 6.3 Zodra in de overlegstructuur over het definitief ontwerp van een bouwplan overeenstemming is bereikt, zullen Exploitanten de benodigde tekeningen en gegevens verstrekken ten behoeve van ambtelijk vooroverleg ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning.
- 6.4 De bouwplannen voor de woningen dienen overeen te stemmen met de overeengekomen stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten. Vorenbedoeld bouwplan omvat een bebouwings- en indelingsplan, plattegronden, doorsneden, geveltekeningen en detailtekeningen.

Artikel 7: Inrichting gebied, ontsluiting en parkeren

- 7.1 De uitgewerkte inrichtingsplannen die betrekking hebben op de aansluiting op gemeentelijke gronden, (semi) openbare ruimte, dienen middels een werkschrijving vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente via beheergroep@deventer.nl.
- 7.2 Ten behoeve van een gecoördineerd verloop van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied direct aangrenzend aan de openbare ruimte zullen Exploitanten tijdig in overleg treden met de gemeente omtrent de staat van oplevering van deze delen van het Exploitatiegebied die direct grenzen aan openbare ruimte, teneinde voor dit deel een gedetailleerd opleveringsschema op te stellen.

Artikel 8: Aanvang en voortgang van werkzaamheden

- 8.1 Exploitanten zullen binnen een termijn van twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 9.1, de sanering van de (bedrijfs)gebouwen uitvoeren en afronden op de locatie Oxersteeg 12 te Deventer zoals opgenomen in bijlage 4.
- 8.2 Exploitanten mogen pas beginnen met het realiseren van de nieuwe woningen nadat alle bebouwing, zoals bedoeld in artikel 8.1 is gesaneerd.
- 8.3 Exploitanten zijn verplicht om de maatregelen begrepen in het inrichtingsplan uiterlijk 18 maanden na het verlenen van de eerste omgevingsvergunning, benodigd voor het realiseren van een of meer woningen, gerealiseerd te hebben. Voor zover deze maatregelen betrekking hebben op het behoud, herstel en de verbetering van de monumentale waarden van de boerderij en het te behouden bijgebouw, worden de maatregelen tegelijk uitgevoerd met het realiseren van woningen in die gebouwen. Mochten deze woningen al gerealiseerd zijn, dan is de eerste volzin van toepassing.
- 8.4 Exploitanten zijn verplicht de maatregelen begrepen in het inrichtingsplan te realiseren, in stand te houden en te onderhouden. De onderhouds- en instandhoudingsverplichting geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding en onderhoud van de kwaliteitsverbetering in redelijkheid kan worden geëist.

Artikel 9: Verplichtingen van de gemeente

- 9.1 Gemeente spant zich in het proces om locatie tot ontwikkeling te brengen zo efficiënt als mogelijk in te richten, Exploitanten tijdig te informeren en door Exploitanten aangeleverde plannen zo spoedig als mogelijk te laten beoordelen.

- 9.2 Binnen het exploitatiegebied geldt bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1^e herziening". Voor zover het nodig en wettelijk mogelijk zal zijn, neemt de Gemeente de inspanningsverplichting op zich om medewerking te verlenen aan de toepassing van de procedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening opdat de werkzaamheden in het plan en in de overeenkomst voorzien, voortgang hebben. Concreet betekent dit dat de gemeente zich zal inspannen een bestemmingsplan vast te stellen, dat reguliere bewoning van het Exploitatiegebied mogelijk maakt, inclusief het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning dan wel twee nieuwe woningen in één volume, en twee nieuwe woningen door verbouwing van de monumentale boerderij en het monumentale bijgebouw.
- 9.3 De inspanningsverplichting zoals in dit artikel bedoeld richt zich uitsluitend op het voeren van de procedure tot het onherroepelijk worden van het door de Exploitanten aangeleverde en door de Gemeente akkoord bevonden bestemmingsplan.
- 9.4 De Gemeente sluit iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van procedurele fouten uit, behoudens in geval van opzet.

Artikel 10: VERVALLEN (Grondoverdracht aan Exploitanten)

Artikel 11: VERVALLEN (Grondoverdracht aan Gemeente)

Artikel 12: Kosten van Exploitatie

- 12.1 Alle kosten die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie van het Exploitatiegebied komen voor rekening en risico van Exploitanten. Exploitanten zijn vanwege het in exploitatie brengen van de gronden de navolgende bijdragen aan de gemeente verschuldigd:

- Juridische advisering en procesbegeleiding	€	2.060,00
- toetsen en in procedure brengen bestemmingsplan	€	11.203,00
- verrekening intentiefase	€	- 2.683,26
Totaal	€	10.579,00

- 12.2 Op basis van de berekening uit artikel 12.1 worden de kosten verhaald. De Gemeente zal Exploitanten daartoe een factuur sturen. Exploitanten zullen deze factuur binnen één maand na dagtekening van de factuur betalen.
- 12.3 De kosten zijn bepaald op basis van de thans beschikbare plannen voor de ontwikkeling van de woonlocatie. Mochten tijdens het proces kostenoverschrijdingen plaatsvinden doordat plannen substantieel wijzigen en meer ambtelijke inzet wordt gevraagd, dan zal dat tijdig door de Gemeente aan Exploitanten worden medegedeeld, waarna Exploitanten kunnen beslissen of het project verder wordt doorgezet. Wanneer in geval van kostenoverschrijdingen Exploitanten besluit dat het project geen doorgang vindt, is de bepaling in artikel 27.2 van toepassing.
- 12.4 Partijen spreken af dat Exploitanten de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten ook vergoeden als het plan om welke reden dan ook niet doorgaat, bijvoorbeeld omdat er geen goedkeuring komt op de door Exploitanten ingediende plannen en er niet tot realisatie kan worden gekomen. Indien bij niet doorgaan van de ontwikkeling, de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten lager blijken te zijn dan de in artikel

12.1 bedoelde aanbetsaling, zal de Gemeente het teveel betaalde aan Exploitanten restitueren.

- 12.5 De schadevergoedingen als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening en zoals deze vastgesteld worden door het college van Burgemeester en wethouders dan wel zoals deze in een eventuele gerechtelijke procedure definitief worden toegekend, komen voor rekening en risico van Exploitanten.

Artikel 13: VERVALLEN (Zekerheidsstelling)

Artikel 14: Voorbehouden /Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

- 14.1 De Gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor waarbij er aan de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst zal zijn, indien het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid eist, dat de gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn met de aard of de strekking van deze overeenkomst of invloed hebben op de voortgang van het project.
- 14.2 Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze overeenkomst niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de Gemeente zich het recht voor in overleg met Exploitanten de inhoud van onderhavige overeenkomst aan te passen. Aan de zijde van de Gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. De Gemeente is dan niet aansprakelijk zijn voor de gevolgen van de aanpassing.
- 14.3 Tijdens de planvorming kan door de Gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels tussen partijen goedgekeurde ontwerpresultaten, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden die de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maken.
Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, de gevolgen van beslissingen van hogere overheden c.q. rechterlijke instanties ter zake. In geval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken. Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" wordt in ieder geval verstaan belemmeringen die voortvloeien uit nog uit te voeren c.q. te beoordelen bodemonderzoeken en andere onderzoeken en belemmeringen die voortvloeien uit het verplichte vooroverleg met onder andere de diensten van de provincie in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 9.2.
- 14.4 Indien de door de gemeente op grond van het bepaalde in voorgaand lid verlangde wijzigingen de belangen van Exploitanten in ernstige mate schaden, heeft deze het recht om daaromtrent onverwijld het oordeel van de arbiters in te roepen, op de wijze als geregeld in artikel 28 en de gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst te eisen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 27.2.

Artikel 15: VERVALLEN

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

Artikel 16: VERVALLEN

Artikel 17: VERVALLEN (Kwalitatieve verplichtingen)

Artikel 18: VERVALLEN (Kettingbedingen)

Artikel 19: Baatbelasting

Partijen komen overeen dat indien deze overeenkomst onverkort wordt uitgevoerd, de Gemeente ter zake van het Exploitatiegebied geen baatbelasting in verband met de aan te leggen werken zal hoeven te heffen, nu deze kosten alsdan bij deze overeenkomst zullen zijn voldaan.

Artikel 20: Archeologie

Exploitanten bieden voor eigen rekening en risico voldoende mogelijkheid tot archeologisch onderzoek alvorens met realisatie van de woonlocatie wordt gestart. Eventuele kosten die hier uit voortvloeien komen voor rekening en risico van Exploitanten.

Artikel 21: Heffingen

Deze overeenkomst sluit niet uit, dat heffingen krachtens bepaalde wetten of verordeningen (zoals de legesverordening) alsnog geheven zullen worden. Deze komen ten laste van Exploitanten, ook indien deze op naam van de Gemeente zijn gesteld.

Artikel 22: Ondeelbare verbintenissen

De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 23: VERVALLEN (Aansprakelijkheid)

Artikel 24: Overdracht contractpositie

- 24.1 Zolang nog niet substantieel met de bouw is aangevangen mag het Exploitatiegebied niet geheel of gedeeltelijk worden vervreemd of in erfpacht worden uitgegeven, tenzij hiervoor door de Gemeente toestemming is gegeven welke niet op onredelijke gronden mag worden geweigerd. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. De voorwaarden kunnen in elk geval betrekking hebben op garanties op de uitvoering van de afspraken zoals overeengekomen in deze overeenkomst.
- 24.2 Voorts zijn Exploitanten, zolang nog niet met de bouw van de nieuwe woning(en) is aangevangen, niet bevoegd zijn rechten en verplichtingen ingevolge deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Aan een toestemming kan Gemeente voorwaarden verbinden.
- 24.3 Het bepaalde in voorgaande leden is niet van toepassing ingeval vóór de ondertekening van deze overeenkomst door de Gemeente schriftelijk is ingestemd met een zodanige doorverkoop of overdracht van de contractpositie.

Artikel 25: Onvoorziene omstandigheden

Indien zich omstandigheden voordoen waarin deze overeenkomst niet voorziet en die met zich meebrengen dat ongewijzigde uitvoering van de overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet verlangd kan worden, zullen partijen in overleg treden over aanpassing van onderhavige overeenkomst. De partij aan wiens zijde zich een onvoorziene

omstandigheid voordoet, is gehouden de andere partij daar onverwijld schriftelijk mededeling van te doen.

Artikel 26: Niet nakoming en boetebeding

- 26.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de gemeente besluiten Exploitanten een boete op te leggen van € 50.000,- bij de niet nakoming betrokken inrichting van het gebied, met de bevoegdheid van de gemeente om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 26.2 Ingeval het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst zich voordoet, wordt voorafgaande aan het opleggen van een boete als bedoeld in artikel 26.1 de Exploitanten in de gelegenheid gesteld de bedoelde verplichtingen binnen redelijke termijn na te komen door een schriftelijke ingebrekestelling van Gemeente aan Exploitanten.
- 26.3 De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 26.4 Naast de bedoelde boete kan de Gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,00 per dag bedragen.
- 26.5 Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de Gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 27: Ontbinding

- 27.1 Deze overeenkomst kan naast in geval van toerekenbare tekortkoming worden beëindigd in de volgende gevallen:
 - a. in het geval bedoeld in artikel 14.4 kan de overeenkomst worden beëindigd in de aldaar gegeven omstandigheden en op aldaar vermelde wijze.
 - b. Indien partijen, in het geval bedoeld in artikel 4, niet binnen drie maanden na het tijdstip waarop het college van burgemeester en wethouders haar instemming heeft onthouden, overeenstemming hebben bereikt over de noodzakelijke wijzigingen.
 - c. Ingeval Exploitanten in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling wordt verkregen, is de Gemeente gerechtigd om deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
 - d. in geval de benodigde planologische maatregel ten behoeve van de plannen als bedoeld in artikel 1 niet kan worden genomen of er zich andere omstandigheden voordoen die de realisering van het bouw- dan wel inrichtingsplan onmogelijk hebben gemaakt zijn partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden.
- 27.2 Indien het geval van artikel 27.1 onder a en/of b zich voordoet behouden beide partijen zich het recht voor deze overeenkomst te ontbinden. Alvorens zij een beroep op deze ontbindingsclausule zullen mogen doen, verplichten zij zich gedurende een periode van minimaal drie en maximaal zes maanden, nadat dit voornemen schriftelijk aan de wederpartij kenbaar is gemaakt, tot wederzijdse onderhandeling omtrent de aldan ontstane situatie. Gedurende deze periode bezien partijen of zij middels een gewijzigde planopzet tot een vergelijkbaar resultaat kunnen komen.

- 27.3 In het geval van een ontbinding heeft de Gemeente het recht om, indien zij zulks wenst, de inmiddels vervaardigde ontwerpen van Exploitanten over te nemen tegen de kosten verbonden aan de met instemming van de Gemeente ingeschakelde ontwerpers en adviseurs, e.e.a. ten hoogste vast te stellen op het bedrag dat ter zake van de ontwerpen verschuldigd zou zijn op grond van op de desbetreffende werkzaamheden van toepassing zijnde standaardregelingen.
- 27.4 Aan een ontbinding op grond van dit artikel zullen Exploitanten geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van gemeente op vergoeding van de reeds gemaakte kosten bedoeld in artikel 12.4 van deze overeenkomst.

Artikel 28: Geschillen

Geschillen omtrent de uitvoering van deze overeenkomst zullen aan de te Deventer bevoegde rechter worden voorgelegd.

Artikel 29: Bevoegd orgaan gemeente

Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 30: Openbaarheid overeenkomst

- 30.1 Exploitanten zijn ermee bekend dat de Gemeente binnen twee weken na sluiten van onderhavige overeenkomst verplicht is in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad kennis te geven van het feit dat onderhavige overeenkomst is gesloten.
- 30.2 Exploitanten zijn ermee bekend dat de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van de onderhavige overeenkomst een document met een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de overeenkomst van de overeenkomst ter inzage moet leggen.

Artikel 31: Bijlagen

Bij deze overeenkomst horen onverbrekelijk de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: exploitatiegebied;
Bijlage 2: Het Ontwikkelplan Oxersteeg 12 van november 2018, opgesteld door Eelerwoude;
Bijlage 3: De Nota van Uitgangspunten Herontwikkeling erf en omliggende gronden Oxersteeg 12 Deventer;
Bijlage 4: Te slopen bebouwing Oxersteeg 12.

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Deventer op

DE GEMEENTE,
Wethouder mevrouw E.G. Grijsen,

.....

EXPLOITANTEN,
De heer D.J. Nuesink

mevrouw L. Zivkovic

.....

.....

Bijlage 1. Exploitatiegebied



Bijlage 2. Inrichtingsplan Oxeersteeg 12

Bijlage 3. Nota van Uitgangspunten Herontwikkeling Oxeersteeg 12 Deventer

Bijlage 4. Te slopen bebouwing Oxeersteeg 12



Herontwikkeling erf en omliggende gronden Oxersteeg 12 Deventer

Nota van Uitgangspunten



Inhoud

1. Introductie	3
2. Huidige situatie erfensemble	4
3. Landschapskenmerken.....	5
4. Historie plangebied en omgeving	5
5. Planuitgangspunten	5
6. Relevant beleidskader	7
7. Milieu, ecologie, archeologie etc.	12
8. Uitvoering	19
9. Conclusie	19

1. Introductie

Nota van Uitgangspunten

Deze Nota van Uitgangspunten bevat een beknopte weergave van de uitgangspunten voor de herontwikkeling van het erf en omliggende gronden aan de Oxersteeg 12 te Deventer. Hiermee worden de voorwaarden beschreven waaronder de gemeente Deventer kan instemmen met, en planologische medewerking wil verlenen aan, de herontwikkeling van het erf.

Globale beschrijving project

Het erf aan de Oxersteeg betreft een voormalig agrarisch erf, in een groen landschap, ten zuidoosten van Deventer. De aanwezige woonboerderij, het vrijstaande bijgebouw en het karnhuisje zijn aangewezen als Rijksmonument. Met name het bijgebouw is in slechte staat. Daarnaast zijn er leegstaande, landschapsontsierende schuren aanwezig en relatief veel erfverharding in relatie tot de groene omgeving. De nieuwe eigenaren van het erf willen het erf ontwikkelen naar een woonerf, met behoud van het karakteristieke erf met monumentale bebouwing. Hierbij worden nieuwe woonfuncties gevestigd, die financiële dragers vormen om de schuren te slopen en de monumentale bebouwing te behouden en te herstellen. De eigenaren willen daarnaast fors investeren in de landschappelijke inrichting van het erf en de directe omgeving.

Het voorgenomen plan sluit aan op de gemeentelijke regeling 'Rood voor Rood' (RvR). Op het voormalige agrarische erf wordt 2100 m² aan schuren gesloopt, wat aanmerkelijk meer is dan 1700 m². Op basis van Rood voor Rood mogen dan ter compensatie van de sloop twee nieuwe woningbouwkavels worden gerealiseerd. Het voorliggende plan wordt echter niet op basis van de RvR-regeling uitgevoerd, omdat dit niet de wens van de initiatiefnemers is. Er wordt wel één nieuwe woning gebouwd, met een groter volume dan de regeling RvR mogelijk maakt (1800 m³ (inclusief inpandig bijgebouw) in plaats van 750 m³ (exclusief inpandig bijgebouw). Omdat met dit plan fors meer wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit dan er opbrengsten zijn uit één woningbouwkavel, en omdat de opbrengsten worden geïnvesteerd in extra maatregelen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving van het erf, kan planologisch meegewerkt worden op basis van de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). De eigenaren willen daarbij de mogelijkheid openhouden om het te realiseren volume te splitsen in twee wooneenheden. Gezien o.a. het te slopen oppervlak aan landschapsontsierende bebouwing is hier planologisch ruimte voor.

Op basis van het gemeentelijke beleid kan planologisch de ruimte gegeven worden om de boerderij te splitsen in twee wooneenheden, omdat dit gebouw een Rijksmonument is en een grotere inhoud heeft dan 1000 m³. Planologisch kan ook de ruimte gegeven worden om het monumentale bijgebouw te gaan gebruiken als woning. De uiterlijke verschijningsvorm van de monumentale bebouwing moet daarbij behouden blijven. De bebouwing kan behouden blijven en hersteld worden door het geven van ruimte voor nieuwe (extra) functies die extra inkomsten kunnen genereren.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

2. Huidige situatie erfensemble

Het erf betreft een voormalig agrarisch erf, gelegen in het buitengebied, ten oosten van Deventer. Op het erf is een Rijksmonumentale woonboerderij met vrijstaand bijgebouw en karnhuisje aanwezig. Met name het bijgebouw is in slechte staat. Daarnaast zijn er leegstaande, landschapsontsierende schuren aanwezig en relatief veel erfverharding in relatie tot de groene omgeving. De planlocatie ligt op een overgang van een dekzandrug (hoger gelegen) en beekdalbodem (lager gelegen). Het erf wordt gedeeltelijk door relictten van houtwallen afgeschermd van het omliggende landschap. Aan de oostzijde ligt een houtwal die bij de bestaande toegang doorzicht biedt op het erf. Aan de noordzijde bevindt zich een groene, sober ingerichte ruimte die karakteristiek is te noemen voor (achter)erven in de omgeving. De westzijde van het erf is open te noemen, aangrenzend aan weidegronden. Aan de zuidzijde bevindt zich het voorerf met een formeler karakter. De historische boerderij (t-huis) is hoger gelegen in het landschap, in het centrum van de planlocatie, tussen de schuren van latere bouw. De boerderij is met dwars voorhuis naar het zuiden gericht. Door de korte ligging van deze boerderij aan de weg zijn de later gebouwde schuren naar het noorden komen te liggen.

Beschrijving Monumenregister: Boerderij met dwars woonhuis onder pannen schilddak. De vensters voorzien van strekken, roedenverdeling en met luiken behangen. Links een rond, met riet gedekt voormalig karnhuis. Stal onder met pannen gedekt zadeldak.

In tegenstelling tot de historische panden zijn de recentere schuren, bijgebouwen en hoge mate van verharding van een mindere beeldkwaliteit en zijn deze als landschapsontsierend te bestempelen. Dit doet afbreuk aan de groene uitstraling van het gebied en het oorspronkelijke erf met groene omlijsting en erfbeplanting.



Afbeelding 1: Weergave van de huidige situatie

3. Landschapskenmerken

De planlocatie ligt op een overgang van een dekzandrug (hoger gelegen) en beekdalbodem (lager gelegen). In de omgeving is het kenmerkende reliëf van dekzandkoppen waarneembaar. Van oudsher worden de hoger gelegen gronden gebruikt voor bewoning en als akkergrond en de lager gelegen gronden dienen als weidegronden. Met diezelfde reden ligt de huidige boerderij op een hoger gelegen stuk land en de weidegronden in het westen liggen lager. Vanwege de ligging in een gebied met kleinschalige essen c.q. kampen wordt op de gehele planlocatie een hoge bruine enkeerdgrond (bEZ23) met een diepe ontwatering (VII) en lemig fijn zand aangetroffen. Van nature zal de beuk in dit landschap zich als hoofdsort ontwikkelen in een 'Droog Wintereiken-Beukenbos' (PNV 8) met aanvullende bomen, struiken en opslag passend bij de natuurlijke ondergrond. Deze soorten worden naast hun natuurlijk voorkomen veelvuldig ingezet op agrarische erven in de vorm van erfbeplanting met een specifieke functie. Denk hierbij aan fruitproductie, brandhout, bliksemafleider, bouwhout of schaduwwerking.

4. Historie plangebied en omgeving

Agrarische activiteiten vormen de drijvende kracht achter de ontwikkeling van het landschap in de afgelopen eeuwen. Deze ontwikkelingen zijn voor een overgroot deel gebaseerd op de natuurlijke ondergrond. Het landschap kenmerkt zich door een blokverkaveling waarin graslanden de boventoon voeren. Op kaarten uit 1850 is het erf al waarneembaar, samen met enkele andere erven, te midden van een akkercomplex. De Schipbeek ten noorden is reeds gegraven en de Dortherbeek heeft nog een kronkelend verloop. Beplanting is gekoppeld aan de lage en natte delen in het landschap en de akkers c.q. essen hebben beplanting op de topografische grenzen. Het landschap heeft hierdoor een bepaalde mate van kleinschaligheid gebaseerd op het onderliggende reliëf. De aanwezige steilranden met houtwallen aan de zuidzijde zijn cultuurhistorisch waardevol als een agrarisch relict van dit oude landbouwsysteem. Ze zijn in het huidige landschap nog goed waarneembaar. Op de kaart uit 1904 is duidelijk het akkercomplex te zien waarop de planlocatie is gelegen met een akkerlint naar het oosten via de toen genaamde Oxendijk. Dit wijst tevens op een natte omgeving waar het noodzakelijk was om een weg hoger aan te leggen. Het westelijke deel van de planlocatie is in gebruik als grasland. Uit een kaartenanalyse blijkt dat in 1922 een groot deel van de karakteristieke houtwallen in het landschap verdwenen zijn. De Dortherbeek is inmiddels gekanaliseerd en nieuwe erven ontstaan in het buitengebied waarmee de kleinschaligheid onder druk staat. Schaalvergroting in de landbouw zorgt voor het verdwijnen van houtwallen, reliëf, karakteristieke topografische grenzen en een meer open landschap. Vanaf het midden van de 20e eeuw heeft infrastructuur daarnaast en grotere impact op het landschap. De Okserdijk is een doorgaande ontsluitingsweg geworden en vanaf 1980 is de nieuwe snelweg A1 zichtbaar.

5. Planuitgangspunten

De eigenaren willen het voormalige agrarische erf ontwikkelen naar een woonerf met meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De bestaande bebouwing biedt kansen voor herontwikkeling. Hiermee ontstaan nieuwe woonfuncties (financiële dragers) die bijdragen aan het behoud en herstel van de bebouwing. Voor de ontwikkeling zijn de volgende uitgangspunten opgesteld.

Uitgangspunten erf en bebouwing

Het nieuwe woonerf wordt een beleefbaar onderdeel van het erfensemble:

- Sloop alle landschapsontsierende bedrijfsbebouwing.
- Realisatie nieuwe woningbouwkavel, met een woning van maximaal 1800 m³ (inclusief inpandig bijgebouw, en met de mogelijkheid om het te realiseren volume te splitsen in twee wooneenheden).
- Continuering historisch erf.
- Versterken één-erf-gedachte.
- Verwijderen deel van verharding voor een groenere uitstraling.
- Natuurlijke inrichting met ecologische en landschappelijke meerwaarde.
- Behouden en versterken waarde van het historische erf.
- Monumentale hoofdboerderij en bijgebouw krijgen een woonfunctie (woonbestemming) met de mogelijkheid bij de woonboerderij tot woningsplitsing.
- Behoud karnhuisje.
- Realisatie enkele kleinschalige, ondergeschikte bijgebouwen bij het erfensemble.

Uitgangspunten landschap

De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast (basisinspanning) en ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woningbouwkavel wordt extra geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit (KGO-maatregelen) met een landschappelijke en ecologische meerwaarde.

Basisinspanning

- Het erf wordt qua verhard oppervlak kleiner en het buitengebied daarmee groener. Hierbij ligt de focus op een open en representatieve groene ruimte aan de Oxersteeg en een meer besloten en formeel erf met groene randen aan de zuidzijde.
- De omliggende weidegronden krijgen een natuurlijk karakter met een mogelijkheid tot extensieve begrazing, naar het hoofddoel blijft om de karakteristieke openheid te behouden naar cultuurhistorisch voorbeeld.
- De van oudsher sterke koppeling van erven aan het kleinschalige landschap, door middel van landschappelijke beplantingen, wordt met de nieuwe inrichting hersteld.
- Kern van de ontwikkeling is dat de nieuwe woningbouwkavel (één volume met een woning van maximaal 1800 m³, inclusief inpandig bijgebouw) verscholen ligt in de houtwal aan de oostzijde van het bestaande erf. De houtwal wordt als basisinspanning versterkt en biedt de ontwikkeling een forse groene achtergrond en de relatie met het bestaande erf.
- Uitgangspunt is een woning aan het landschap, zonder een eigen siertuin.
- Naar cultuurhistorisch voorbeeld vormt de (bestaande) erfbeplanting de basis van de ontwikkeling, waarmee de één-erf-gedachte wordt versterkt. Op het bestaande erf blijft de bestaande erfbeplanting behouden en deze wordt versterkt met gebiedseigen beplanting passend op de ondergrond.

Extra investeringen in ruimtelijke kwaliteit (KGO-maatregelen)

- Nieuwe wegbeplanting Oxersteeg in westelijke richting.
- Versterken cultuurhistorische waardevolle steilrand.
- Realisatie poel in natuurlijke laagte.
- Sloop van meer dan 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing (met ruim 2.100 m² betreft dit meer dan het tweevoudige) als extra investering in ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunten beeldkwaliteit nieuwe woning

Massa en vorm

- Woning heeft een eenvoudige hoofdvorm aansluitend bij bebouwing op het historisch erf;
- Kap met daaronder alle bebouwing is bepalend voor de uitstraling;
- Waarbij de kant van het erf & de weg (oxersteeg) sober wordt uitgevoerd;
- De ander twee zijden, richting landschap, zijn juist vrijer qua invulling gevel en dak
- Het gebouw bestaat uit één robuust volume;
- In beleving gesloten gevels aan de zijde van de houtwal;
- Woning wordt gebouwd onder vernieuwende architectuur.

Dak en gevels

- Nieuwbouw heeft een traditioneel zadeldak;
- Dakvlak is beeldbepalend;
- Gevels en dak zijn georiënteerd naar het landschap;
- Waarbij de kant van het erf & de weg (oxersteeg) sober wordt uitgevoerd;
- De ander twee zijden, richting landschap, zijn juist vrijer qua invulling gevel en dak
- De noklijn heeft één richting (doorlopende noklijn);
- Nokhoogte is maximaal 9 meter en is lager dan de hoogte van de (volgroeide) beplanting in de versterkte houtwal;
- Goothoogte is lager dan de nokhoogte, lager dan de hoogte van de (volgroeide) beplanting in de houtwal en is lager of gelijk aan de vloer van de 1^e verdieping;
- Rustige vormgeving van het dak en de gevels;
- Symmetrie in de gevels dient voorkomen te worden, tenzij de symmetrie ontstaat door een dusdanig sterk ritme dat de voordeuren in dit ritme wegvallen.

Bijgebouwen

- Woning met geïntegreerd bijgebouw vormt één geheel en draagt bij aan rustige uitstraling;
- Parkeren vindt plaats op het erf in de nabijheid van het inpandige bijgebouw.

Materiaal- kleurgebruik en detaillering

- Ingetogen materialisering;
- Toepassing van natuurlijke materialen, gedekte tinten (geen felle kleuren en glanzende oppervlakken);
- Sobere detaillering en stijkenmerken van bebouwing op agrarische erven in deze regio. Verwijzing naar schuren en bijgebouwen op deze erven;
- Schoorsteen aan landschapszijde, niet aan zijde houtwal;
- Samenhangende materialisering voor erfverharding van gebakken materiaal of halfverharding;
- Inritten worden per woning gescheiden indien er twee woningen in het volume worden geplaatst.

Uitgangspunten beeldkwaliteit historisch erf

Bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt qua schaal en positie op het erf;
- Parkeren vindt plaats op het erf in de nabijheid van de bijgebouwen.

Materiaal- kleurgebruik en detaillering

- Minder oppervlakteverharding dan in de huidige situatie;
- Ingetogen materialisering;
- Toepassing van natuurlijke materialen, gedekte tinten (geen felle kleuren en glanzende oppervlakken). Denk ook aan kleurenpalet van houtwerk en luiken van de bestaande boerderij;
- Sobere detaillering en stijkenmerken van bebouwing op agrarische erven in het oude hoevenlandschap. Denk aan gebakken pannen als dakbedekking en houten of bakstenen gevels;
- Erfafscheidingen bestaan uit beplanting en zijn geïntegreerd in het erfontwerp;
- Samenhangende materialisering voor erfverharding van gebakken materiaal of halfverharding;
- Nieuwe bijgebouwen sluiten qua karakter, detaillering en materialisering aan bij de bestaande bebouwing.

6. Relevant beleidskader

Provinciale verordening: KGO

Via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt de provincie in de Omgevingsverordening Overijssel 2017 (artikel 2.1.6) ruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen in de Groene Omgeving. De KGO gaat er vanuit dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, uitsluitend indien hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Twee principes zijn leidend:

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



Afbeelding 2: KGO-balans

In het voorliggende plan wordt één nieuwe woningbouwkwavel gerealiseerd voor een woning met bijgebouw van maximaal 1800 m³ (met de mogelijkheid om het te realiseren volume te splitsen in twee wooneenheden), met behulp van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Deze ontwikkelingsruimte moet, conform de principes van KGO, voldoende worden gecompenseerd door investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Deze investeringen betreffen:

- Versterken houtwal langs de Oxersteeg bij nieuwe woning.
- Nieuwe wegbeplanting Oxersteeg.
- Versterken cultuurhistorische waardevolle steilrand.
- Realisatie poel in natuurlijke laagte.
- Sloop van meer dan 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing (met ruim 2.100 m² betreft dit meer dan het tweevoudige) als extra investering in ruimtelijke kwaliteit.

In het op te stellen inrichtings- en beeldkwaliteitsplan moeten deze investeringen in ruimtelijke kwaliteit nader worden uitgewerkt en er moet worden aangetoond dat deze ontwikkeling voldoet aan de KGO-balans.

Provinciale verordening: ontwikkelingsperspectief

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vorm gegeven. Het beleid voor de ontwikkelingsperspectieven is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening. In dit artikel is bepaald dat gemotiveerd moet worden dat een voorziene ontwikkeling past binnen de vastgestelde ontwikkelingsperspectieven.

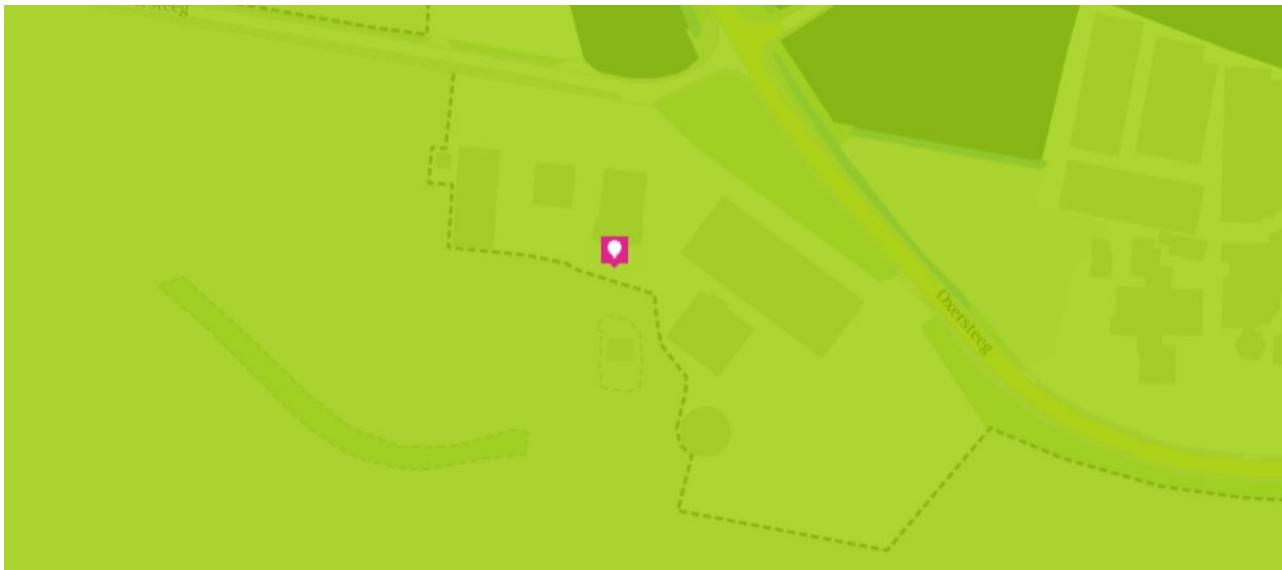
Het plangebied aan de Oxersteeg 12 is aangeduid met het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (zie afbeelding 3). In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Met aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. En aan de andere kant ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De kwaliteitsambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' staat hierbij voorop. De provincie wil de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

Uitgangspunten voor mixlandschappen zijn:

- Behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied;
- Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

Het voorgenomen plan voldoet aan het ontwikkelingsperspectief. Het plan beperkt geen omliggende functies, leegstaande landschapsontsierende schuren worden gesloopt, een vervallen monumentaal bijgebouw wordt gerestaureerd (en als dat niet meer mogelijk blijkt herbouwd), de ontwikkeling gaat gepaard met de ontwikkeling van

passende landschappelijke elementen en het plan draagt bij aan de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied.



- Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS))
- Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap
- Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap
- Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap
- Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Afbeelding 3: Weergave kaart ontwikkelingsperspectieven Omgevingsverordening provincie Overijssel

Provinciale verordening: gebiedskenmerken

In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. Het beleid voor deze gebiedskenmerken is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de provinciale verordening. In het beleid is per gebiedstype aangegeven aan welke uitgangspunten het op te stellen inrichtingsplan moet voldoen.

Voor het plangebied geldt met betrekking tot de natuurlijke laag: 'dekzandvlakte en ruggen' (zie afbeelding 4).



Afbeelding 4: Weergave kaart gebiedskenmerken, natuurlijke laag, Omgevingsverordening provincie Overijssel

Hierbij horen de volgende uitgangspunten:

Normerend:

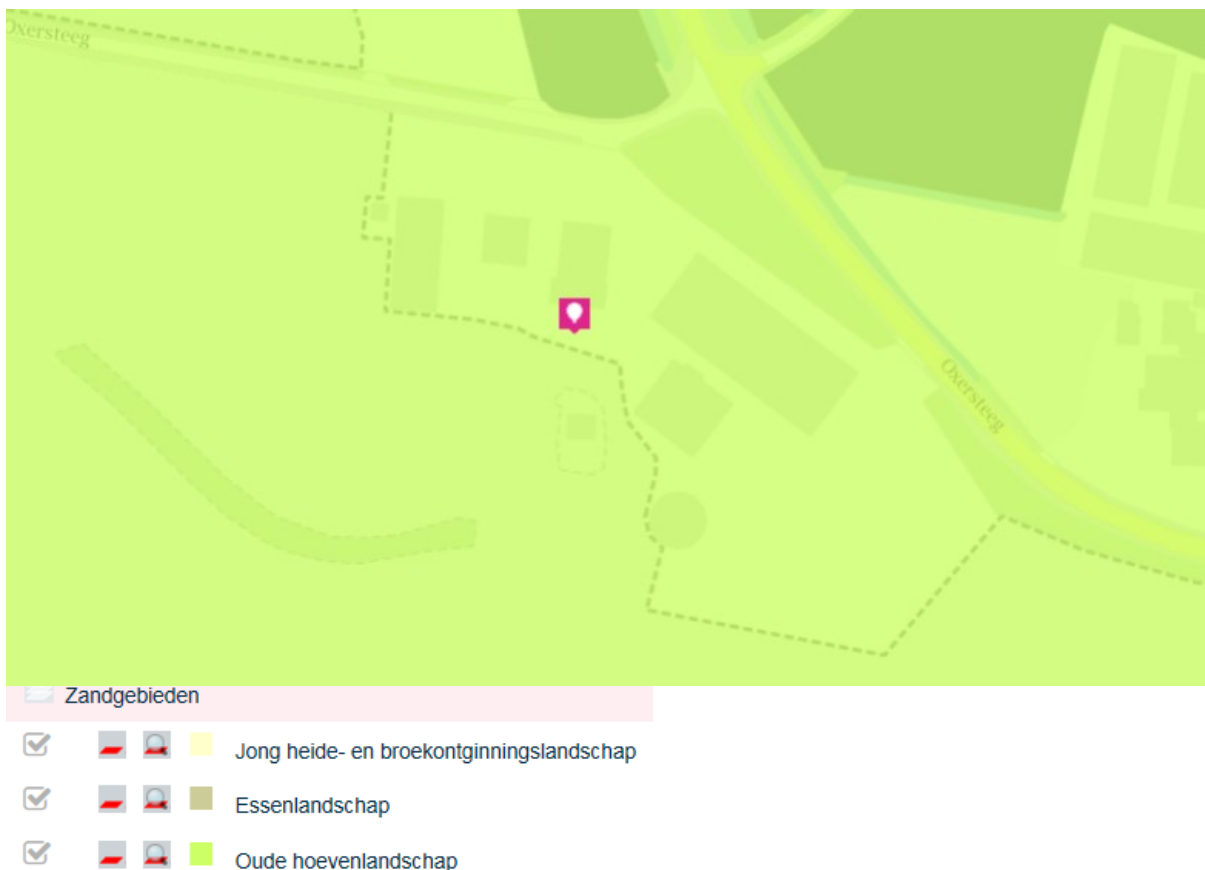
- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf.

Richtinggevend:

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

In het op te stellen inrichtings- en beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan moet, voor zover relevant, worden aangetoond dat voldaan wordt aan deze uitgangspunten.

Voor het plangebied geldt met betrekking tot de laag van het agrarische cultuurschap: 'oude hoevenlandschap' (zie afbeelding 5).



Afbeelding 5: Weergave kaart gebiedskenmerken, laag van het agrarische cultuurlandschap, Omgevingsverordening provincie Overijssel

Hierbij horen de volgende uitgangspunten:

Normerend:

- De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

Richtinggevend:

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

In het op te stellen inrichtings- en beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan moet, voor zover relevant, worden aangetoond dat voldaan wordt aan deze uitgangspunten.

Gemeentelijke splitsingsregeling

Op basis van de gemeentelijk splitsingsregeling (welke ook in de algemene wijzigingsregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1^e herziening' is opgenomen) kan planologisch de ruimte gegeven worden om de hoofdboerderij te splitsen in twee wooneenheden, omdat dit gebouw een Rijksmonument betreft en groter is dan 1000 m³. Planologisch kan ook de ruimte gegeven worden om het monumentale bijgebouw te gaan gebruiken als woning. De splitsingsregeling heeft als doel behoud en versterking van karakteristieke waarden. Om dat mogelijk te maken kan er een extra woning in het bestaande volume worden toegekend. De uiterlijke verschijningsvorm van de

monumentale bebouwing moet daarbij behouden blijven. De cultuurhistorische en monumentale waarde van de panden mag niet worden aangetast en het bouwvolume van de bebouwing mag niet worden uitgebreid.

Gemeentelijk bestemmingsplan: Buitengebied Deventer

In het van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1^e herziening' heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden'. Het erf en het omliggende gebied aan de zuid- en oostkant heeft de aanduiding 'bouwvlak' en in het plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'reconstruictiewetzone – verwevingsgebied'. Ter plaatse van de historische bebouwing en een groot deel van de westelijk gelegen schuur geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Ter plaatse van de grote agrarische schuren geldt geen dubbelbestemming betreffende archeologische waarden en voor het omliggende gebied, en een deel van de westelijk gelegen schuur, geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

De functiewijziging van het erf, van agrarisch bedrijf naar woonerf, en het toevoegen van nieuwe woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden herzien. Hierbij dient ook het bouwvlak verkleind te worden. Wanneer aan het provinciaal beleid wordt voldaan, en onder de voorwaarden genoemd in het vervolg van deze Nota van Uitgangspunten, is de gemeente bereid planologische medewerking te verlenen aan het herzien van het bestemmingsplan.

Conclusie beleid

Het verzoek is passend binnen de relevante beleidskaders. Het plan kan daarom verder worden uitgewerkt, zodat het bestemmingsplan kan worden herzien.

7. Milieu, ecologie, archeologie etc.

In dit hoofdstuk wordt ten aanzien van milieuaspecten, ecologie, duurzaamheid, cultuurhistorie, archeologie, water en verkeer beoordeeld of en zo ja onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend aan het plan.

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds.

Aan de noordkant van het historische erf aan de Oxersteeg 12 ligt een agrarisch erf. Dit betreft geen intensieve veehouderij. Het bouwblok van dit agrarische erf ligt op meer dan 55 meter van de dichtstbijzijnde gevel van een gebouw (het historische bijgebouw) waar de functie wonen in wordt gerealiseerd. Dit is binnen een afstand van 100 meter, maar buiten de minimale afstand die voortkomt uit de Wet geurhinder en veehouderij. In relatie tot vergunde rechten van omliggende veehouderijen geldt op grond van artikel 14, lid 2 onder c van de Wet geurhinder en veehouderij voor een nieuwe woning, op grond van een 'Rood voor Rood-regeling' of daarmee gelijk te stellen regeling, een minimale afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom ten opzichte van agrarische bedrijven van derden.

Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt een autoparkeer- en stallingsbedrijf. De grens van het bouwvlak van dit bedrijf ligt op circa 50 meter van de gevel van de nieuw te realiseren woning aan de Oxersteeg 12. Vanuit de bedrijven en milieuzonering geldt een grootste afstand van 30 meter (geluid) m.b.t. autoparkeerterreinen. Aan deze afstand wordt ruim voldaan.

Tot slot ligt op circa 250 meter van het plangebied een intensieve veehouderij (aan de westzijde van het plangebied).

Deze afstand is redelijkerwijs voldoende. Volgens de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG geldt een richtafstand van 200 meter tussen een intensieve veehouderij en een woning. Ook liggen er diverse andere woonerven veel dicht bij dit agrarische bedrijf, waarmee de voorliggende ontwikkeling dit agrarische bedrijf niet belemmerd.

Het voorgenomen plan beperkt geen omliggende (agrarische) bedrijven in hun ontwikkeling en anderszijds kan worden geconcludeerd dat, op basis van bedrijven en milieuzonering, hier sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Geluid

De Oxeersteeg betreft een relatief verkeersluwe weg (betreffende autoverkeer) en de dichtsbijzijnde te realiseren nieuwe woonbebouwing ligt ook op circa 20 meter van deze weg. De snelweg A1 ligt op circa 410 meter afstand van de nieuw te realiseren woning. Deze weg heeft 4 rijstroken. Hier geldt een geluidszone van 400 meter, waaraan wordt voldaan. De monumentale gebouwen, waar een woonfunctie in wordt gevestigd, liggen op circa 390 meter van de snelweg. Rijkswaterstaat gaat de A1 tussen Deventer-Oost en Rijssen verbreden van 2x2 naar 2x3 rijstroken. Hierdoor gaat er een geluidszone van 600 meter gelden. Hiertoe zal met een geluidsberekening moeten worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder.

In de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' is onderbouwd dat het voorliggende plan voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Dit betreffen ook richtlijnen m.b.t. geluid. Hiermee kan worden geconcludeerd dat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat, mits uit het geluidsonderzoek geen belemmeringen voortvloeien.

Bodem

Er dient in het kader van de bestemmingsplanherziening een historisch bureauonderzoek uitgevoerd te worden naar verdachte activiteiten m.b.t. bodem op deze plek. Op basis daarvan moet worden bepaald of verkennend bodemonderzoek t.b.v. ruimtelijke procedure nodig is.

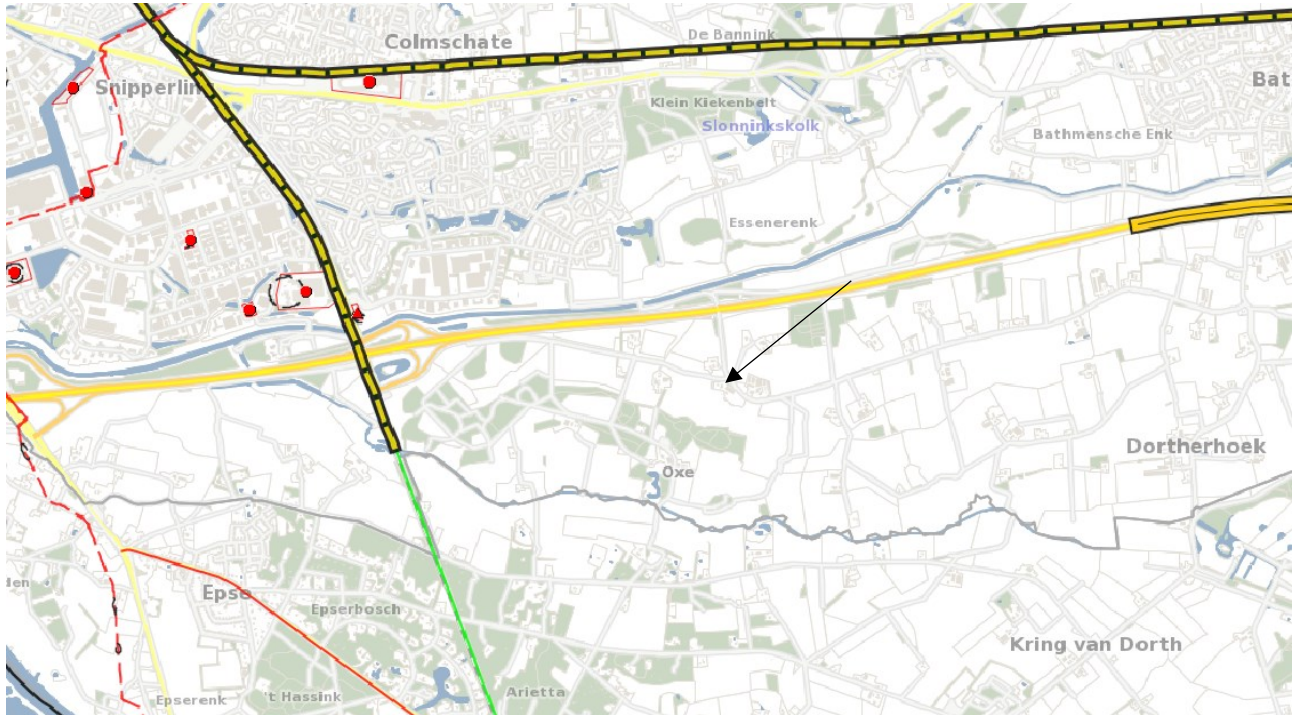
Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Het voorliggende plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Aan de Oxeersteeg 12 betreft het de toevoeging van maximaal vier woningen. Vier woningen dragen volgens de Regeling (luchtkwaliteitseisen) niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Anderzijds voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aan de grenswaarden (blijkt uit de luchtkwaliteitskaarten zoals weergegeven op www.atlasleefomgeving.nl).

Externe veiligheid

Het beleidsveld externe veiligheid is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij onder andere: productie, opslag, verlading en gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Op de risicokaart van de provincie Overijssel (zie afbeelding 6 voor een uitsnede van de kaart) is te zien dat er in de nabijheid van het plangebied aan de Oxeersteeg 12 geen externe veiligheidsrisico's aanwezig zijn.



Afbeelding 6: Risicokaart provincie Overijssel (met zwarte pijl is het plangebied weergegeven)

De Rijksweg A1 is wel aangewezen als provinciaal routenetwerk gevaarlijke stoffen. Deze weg ligt echter op circa 400 meter van het plangebied, welke daarmee ruim buiten de risicocontour ligt. De PR-6 contour is hier 0 meter. Ook geldt er een plasbrandaandachtsgebied langs de A1, welke reikt tot maximaal 30 meter vanaf de buitenste baan van de snelweg. Binnen het plasbrandaandachtsgebied moet brandwerend gebouwd worden. Het plangebied ligt echter ruim buiten deze contour, waardoor dit hier niet aan de orde is.

Conclusie milieu

De initiatiefnemers van het plan dienen een historisch bodemonderzoek en een geluids onderzoek uit te laten voeren. Onder de voorwaarde dat de uit te voeren onderzoeken geen onoverkomelijke bezwaren blijken, vormt het aspect milieu geen belemmering voor het plan.

Ecologie

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Soortenbescherming is geregeld in de nieuwe Wet natuurbescherming. Gebiedsbescherming betreft o.a. regelgeving m.b.t. Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland (EHS/NNN).

Middels een quickscan flora & fauna is inmiddels aangetoond dat het plan voldoet aan de wet- en regelgeving op het gebied van soorten- en gebiedsbescherming. Wel zijn uit de quickscan flora & fauna de volgende voorwaarden naar voren gekomen:

- In verband met vleermuizen dient vooraf een verlichtingsplan voorgelegd te worden aan een deskundige;

- Er mogen geen nesten worden verstoord van broedende vogels (vooraf schouw bij sloop of buiten broedseizoen slopen) tijdens het broedseizoen;
- Er mag niet worden gesloopt in het broedseizoen van Kerkuil en Steenuil (half maart – half augustus, dit overvleugelt het reguliere broedseizoen);
- Er dienen nestkasten opgehangen te worden voor Kerkuil en Steenuil volgens de richtlijn van het Bij12 Kennisdocument Steenuil en Kerkuil. Dit betreffen 2 kasten per genoemde uilensoort. De nestkasten zijn inmiddels opgehangen onder toezicht van deskundigen.

Wanneer deze voorwaarden worden opgevolgd, is het plan daarmee akkoord wat betreft ecologie.

Duurzaamheid

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. De sleutel zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen, zal de gemeente die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of scheidt de juiste voorwaarden. Zo is een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkeld waarmee de potentie voor o.a. koude/warmte- opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor koude/warmte-opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

De lijst "Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau" uit de VNG-publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw" is voor duurzaamheid een bruikbare "Checklist" met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht.

Bouwrijp maken

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Het toekomstige peil wordt bepaald in samenhang met het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, de vereiste drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken (vrijkomende grond uit de cunetten en de bouwputten). Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt. In de uitwerking van de bestekken voor het bouwrijp maken wordt dit verwerkt.

Energie

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Het is in die zin verstandig inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met bijvoorbeeld een BREAAAM quick scan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Hierbij kan gedacht worden aan zaken als het zoveel mogelijk gebruik maken van passieve zonne-energie (oriëntatie), het gebruik overwegen van actieve zonne-energie; compacte (woning-)ontwerpen en toepassing van duurzame, vernieuwbare materialen. Na ontwikkeling kan met dit systeem de nieuwbouw ook gecertificeerd worden met een Europese erkenning. De gemeente wil de ontwikkelende partij graag helpen meedenken in dit proces. Meer informatie over het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid is te vinden op de gemeentelijke website via: <http://www.deventer.nl/duurzaamheid> en <http://www.deventer.nl/leven/milieu-duurzaamheid>.

Cultuurhistorie

Vanuit cultuurhistorie zijn er op voorhand geen bezwaren om planologische medewerking te verlenen aan het plan. De woonboerderij, het bijgebouw en het karnhuisje hebben een cultuurhistorische waarde (Rijksmonument). Met name het bijgebouw is nu in zeer slechte staat en wordt met het voorliggende plan uiteindelijk gerestaureerd/herbouwd. Daarnaast dient de nieuwe erfinrichting aan te sluiten op de geldende gebiedskenmerken en dient bij nieuwe aanplant gebruik gemaakt te worden van inheemse soorten. Vanuit cultuurhistorie gelden de volgende voorwaarden:

Relatie met het landschap

Het monument ligt op een natuurlijke verhoging en is daarmee beeldbepalend in de directe nabije omgeving. Door landschapsontsierende bebouwing te verwijderen wordt de relatie van het monument met onderliggende en

omliggende landschap nog beter beleefbaar en herkenbaar. Het is de erfbeplanting die zicht vanuit het landschap op het monument van oudsher gedeeltelijk ontleemt. Dit wordt in ere hersteld door onder andere landschapsontsierende bebouwing te verwijderen en bomen en struweel aan te planten.

Erfstructuur

De erfstructuur van hoofd- en bijgebouw wordt met de inrichtingsmaatregelen versterkt doordat landschapsontsierende worden verwijderd. De nieuwe (bij) gebouwen worden ontwikkeld op een ondergeschikte positie aan het monument in onderlinge samenhang qua structuur en uiterlijk.

Erfinrichting

De nieuwe erfinrichting versterkt de herkenbaarheid en beleefbaarheid van het monument. Door een nieuwe woonfunctie te ontwikkelen binnen een groene erfinrichting wordt het monument behouden voor de toekomst.

Streekeigen verschijningsvorm

Het monument heeft een typische hoofdvorm en typische streekeigen kenmerken bij de bijgebouwen. Door deze ontwikkeling worden deze verschijningsvormen beter herkenbaar en beleefbaar. De voormalige functie van het historisch erf blijft herkenbaar en de nieuwe functies maken deze agrarische verschijningsvorm ook van binnenuit beter beleefbaar.

Herkenbaarheid

De boerderij blijft herkenbaar als hoofdvorm op het erf met een prominente plek en een representatieve inrichting die recht doet aan de voormalige woonfunctie. Daarnaast refereert de erfinrichting aan de agrarische functie van het erf als geheel.

Mate van gaafheid

Het monument wordt in ere hersteld door het op te knappen. Hierbij worden ingrepen die in het verleden afbreuk hebben gedaan aan de mate van gaafheid van het ensemble verwijderd, denk hierbij onder andere aan landschapsontsierende bebouwing en verharding.

Cultuurhistorische waarde

Het monument is lokaal cultuurhistorisch van belang als een voorbeeld van bebouwing in een ensemble met streekeigen kenmerken. Opknappen van het monument en het erf als geheel maken het monument beter herkenbaar en beleefbaar.

Monumenten-omgevingsvergunning

Voor het verbouwen van de monumentale boerderij/schuur en ingrepen daar omheen, is een monumenten-omgevingsvergunning nodig. Hiervoor dienen de bouwplannen voor deze monumentale panden vooraf beoordeeld worden.

Archeologie

In 2015 is op basis van de archeologische verwachting voor het grondgebied van de gemeente Deventer een beleidskaart vastgesteld.¹ Hierop zijn de verschillende archeologische verwachtingswaarden opgedeeld in zeven beleidscategorieën, met elk een eigen vrijstellingsdiepte en –grens. Een vrijstellingsgrens is de oppervlakte- of dieptemaat die maximaal verstoord mag worden zonder dat hier archeologische voorwaarden aan gesteld worden.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 31.915 m². Binnen het plangebied is sprake van vier verschillende beleidswaarden, namelijk '0', '1', '3' en '4' (zie afbeelding 7). Gebieden met Waarde '0' hebben in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming omdat de bodem hier naar verwachting diep verstoord is. Daarom mag worden aangenomen dat er geen belangrijke archeologische sporen meer aanwezig zijn. Binnen het plangebied betreft dit de twee oostelijke stallen (ca. 1525 m²). De nieuw te bouwen woning en het grotere bijgebouw liggen grotendeels in deze zone met beleidswaarde '0'

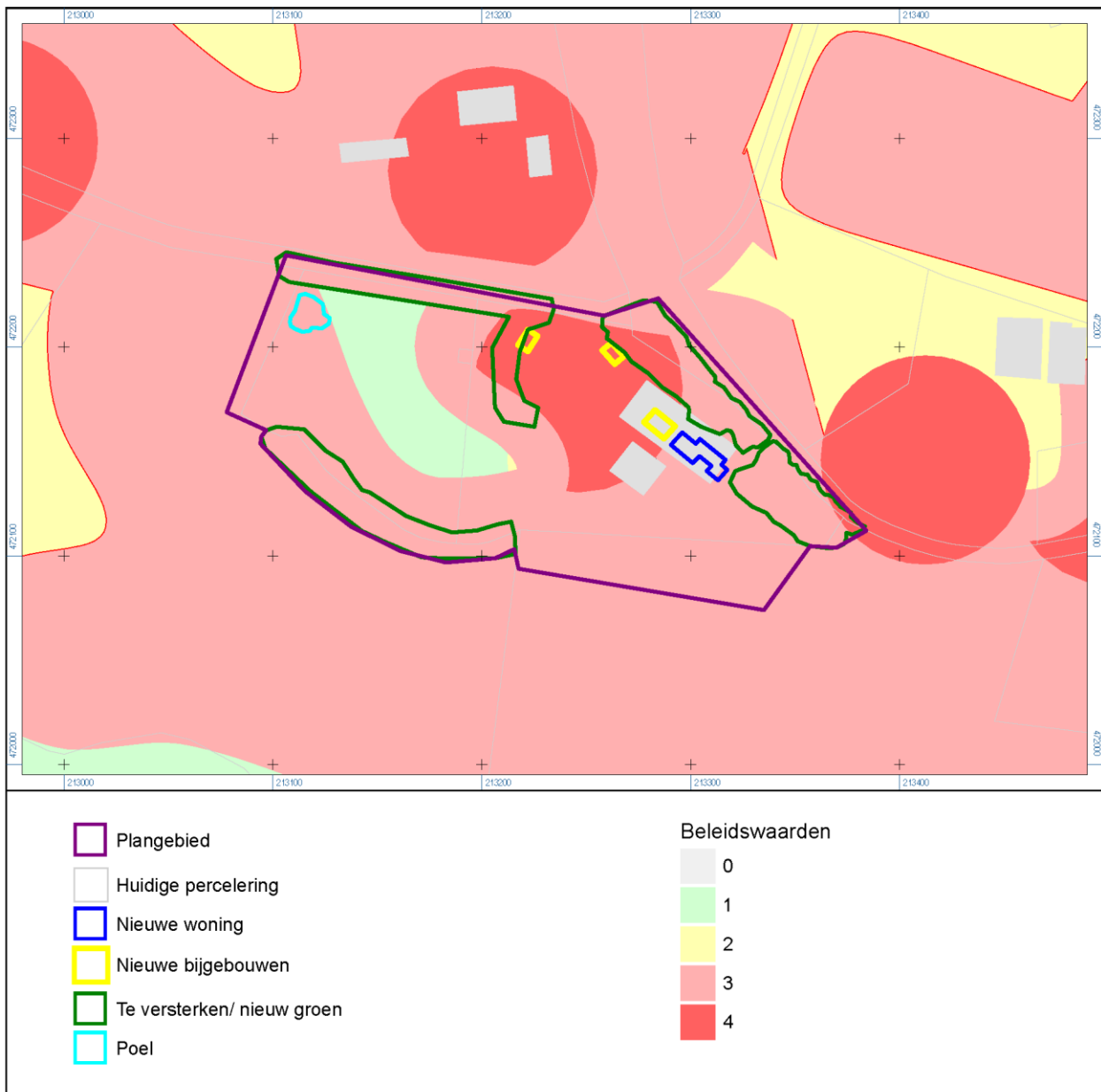
In het westelijke deel van het plangebied is een zone met beleidswaarde '1' (ca. 3.530 m²). Dit is het lager gelegen deel van het gebied, dat niet in een buffer van een historische boerderij ligt. Voor gebieden met beleidswaarde '1' is de

¹ Vermeulen, 2015.

kans dat een bodemingreep het bodemarchief verstoort door de lage dichtheid aan vindplaatsen en de veelal relatief kleine oppervlakte van die vindplaatsen, zeer klein. Hier geldt een oppervlaktevrijstellingsgrens van 10.000 m². Daarom is er voor gekozen om aan gronden met beleidswaarde 'Waarde - Archeologie 1' geen dubbelbestemming toe te kennen.

Vrijwel het gehele plangebied heeft de beleidswaarde '3'. Beleidswaarde 3 is toegekend aan de gebieden met een verwachting voor een hoge dichtheid aan archeologische resten op basis van fysisch geografische kenmerken. Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m² en 500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Centraal in het plangebied, op de plek van het erf, en in het uiterste zuidoosten is een zone met beleidswaarde '4' (ca. 5.555 m²). Beleidswaarde 4 is toegekend aan de gebieden met een verwachting voor een hoge dichtheid aan archeologische resten op basis van de ligging in de nabijheid van historische erven. Voor beleidswaarde 4 geldt ook een vrijstellingsdiepte van 0,5 m. In deze categorie wordt een verstoring kleiner dan 100 m² vrijgegeven en voor een verstoring tussen 100 m² en 200 m² een meldingsplicht gehanteerd. Bij een meldingsplicht wordt aan de vergunning de voorwaarde verbonden dat de start van de werkzaamheden tijdig (2 weken voor de aanvang van de werkzaamheden) wordt gemeld bij de gemeentelijk archeoloog en dat er gelegenheid moet worden geboden tot een waarneming. Zo kunnen tijdens de werkzaamheden van de aannemer eventuele archeologische sporen worden gedocumenteerd. Vanaf 200 m² verstoring is archeologisch onderzoek, in eerste instantie in de vorm van een bureaustudie, verplicht.



Afbeelding 7. Uitsnede uit de nieuwe archeologische beleidskaart met daarop het plangebied en de (indicatief weergegeven) voorgenomen plannen.

Zoals de plannen nu zijn, worden de nieuwe woning en het grote bijgebouw gebouwd in de zone die geen archeologische verwachting heeft. Deze werkzaamheden kunnen op deze locatie zonder archeologische voorwaarden uitgevoerd worden. Voor de aanleg van de poel, de bomenrij en de kleinere bijgebouwen ten noorden van de bestaande boerderij is wel archeologisch vervolgonderzoek nodig, afhankelijk van het definitieve plan. Alle losse ingrepen worden als een totaal behandeld. De totale veronderstelde oppervlakte van deze ingrepen zal over de ondergrenzen van beleidswaarden 3 en 4 gaan (respectievelijk 200 m² en 100 m²) gaan. Op de plekken met een hogere beleidswaarde, is er een grotere kans op het aantreffen van archeologische resten en dus archeologisch onderzoek. Voor de bomenrij en het versterken van de houtwallen luidt het advies om goed te kijken naar welke plant- en boomsoorten er gebruikt worden. Planten en bomen hebben een directe en indirecte schade voor het archeologische bodemarchief. De directe schade betreft bijvoorbeeld de schade van de wortels van de boom en het plantgat. De indirecte schade ontstaat door het uitgraven van de bomen en planten, maar ook door bijvoorbeeld boomvallen bij storm. Door een minder diepwortelende boomsoort te kiezen, kan de schade beperkt worden. Ook een eventuele verplaatsing van de poel naar de zone met beleidswaarde '1' kan een minder grootschalig onderzoek tot gevolg hebben en brengt daarmee minder kosten met zich mee.

Water

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure dient een watertoets uitgevoerd te worden. Onder de voorwaarde dat uit de watertoets (in eventueel noodzakelijke afstemming met het waterschap) geen onoverkomelijke bezwaren blijken en de adviezen en voorwaarden uit de watertoets worden opgevolgd, kan medewerking worden verleend aan het plan.

Daarnaast dient onderzocht te worden of de extra vuilwaterafvoer op de huidige drukriolering kan worden afgevoerd. Wat betreft regenwater moet een bui van eens per 100 jaar op eigen terrein op gevangen kunnen worden. Dit betreft:

<i>Neerslagstatistiek</i>	<i>Nieuwe statistiek volgens Stowa rapport 2015-10</i>
Klimaatscenario	Huidig klimaat +10%
Afvoer (l/s/ha) T=1	0,8
Afvoer (l/s/ha) T=100	1,6
Maatgevende bui-duur (uur)	48
Totale neerslaghoeveelheid (mm)	111 (100,9*1,1)
Afvoer via oppervlaktewater (mm)	28

Verkeer

Het erf heeft momenteel twee ontsluitingen op de relatief verkeersluwe Oxersteeg. Deze twee ontsluitingen blijven behouden. Er wordt geen nieuwe ontsluiting toegevoegd. Op het erf dienen voldoende parkeerplaatsten aangelegd te worden, zodat niet langs de weg geparkeerd hoeft te worden. Onder deze omstandigheden is er uit het oogpunt van verkeer geen bezwaar tegen het plan.

Conclusie

Er dient nog verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden, een geluidsonderzoek en een watertoets. Voor zover uit deze onderzoeken geen bezwaren blijken en voor het overige, is er geen belemmering om planologische medewerking te verlenen aan het plan.

8. Uitvoering

Voor de ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig. Hierin moet de agrarische bestemming van het erf aan de Oxersteeg 12 gewijzigd worden in een woonbestemming voor maximaal 5 wooneenheden (3 binnen de Rijksmonumentale bebouwing). Tevens dient het bouwvlak verkleind te worden. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, waarin onderbouwd wordt dat het plan voldoet aan het geldende beleid en dat er uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren bestaan (goede ruimtelijke onderbouwing) ten aanzien van aspecten als milieu, ecologie, archeologie en water. Hierbij moeten de eindconclusies ten aanzien van nog openstaande aspecten opgenomen worden.

Het plan is alleen mogelijk door toepassing van de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). Voorwaarde hierbij is dat alle ruimtelijk relevante zaken ten aanzien van de KGO worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Doordat er maximaal 4 nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt, is op grond van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan verplicht. Deze plicht geldt niet indien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst wordt geregeld. Daarom wordt voorgesteld voorafgaande aan de ontwikkeling en de ruimtelijke procedure de anterieure overeenkomst aan te vullen met betrekking tot het kostenverhaal voor de ruimtelijke procedure en de planschade.

9. Conclusie

Uit het voorgaande is niet van onoverkomelijke bezwaren tegen het plan gebleken. Een aantal zaken moet echter nog geregeld of onderzocht en onderbouwd worden. Zo moet er een inrichtings- en beeldkwaliteitsplan worden opgesteld en dienen een verkennend bodemonderzoek, een geluidsonderzoek en een watertoets uitgevoerd te worden.

Indien het plan wordt uitgewerkt overeenkomstig de voorwaarden en een anterieure overeenkomst wordt gesloten is de gemeente bereid zich in te spannen een bestemmingsplan vast te stellen voor de ontwikkeling.

Wanneer het college van Burgemeester en Wethouders deze Nota van Uitgangspunten heeft vastgesteld, geeft de ontwikkelende partij een vervolg aan de nog uit te voeren onderzoeken en op te stellen onderbouwingen. Daarna wordt de initiatiefnemer door de gemeente een anterieure overeenkomst aangeboden waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van het kostenverhaal. Nadat de resterende onderzoeks- en andere verplichtingen zijn voldaan en de anterieure overeenkomst is gesloten, kan de procedure van het bestemmingsplan worden opgestart.



Ontwikkelp Oxersteeg 12 Deventer



Ontwikkelplan

Oxersteeg 12 Deventer

Opdrachtgever:

Naam: D.J. Nuesink
Adres: Klembergerweg 6
Postcode: 7214 BL EPSE

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7470 AB GOOR
info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 8119
Datum: januari 2019
Projectleider: Mark Elshof
Opgesteld: Lars Beurskens, Dennis Kemper
Gecontroleerd: Mark Elshof



INHOUD

1 HERONTWIKKELING OXERSTEEG	7	5 KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	27
1.1 Erf Oxersteeg 12	7	5.1 Landschappelijke meerwaarde	27
1.2 Uitgangspunten in relatie tot gemeentelijk beleid	7	5.2 Ecologische meerwaarde	29
1.3 Opbouw document	7	5.3 Extra beplanting verhoogt ruimtelijke kwaliteit	31
2 LANDSCHAP	9	5.4 Monumentale meerwaarde	33
2.1 Dekzandruggen en beekdalen	9	6 BEELDKWALITEIT	35
2.2 Agrarische ontwikkeling vormt het gebied	11	6.1 Welstand	35
2.3 Erfensemble Oxersteeg	13	6.2 Erven	35
2.4 Relevant ruimtelijk beleid	13	6.3 Situering	35
2.5 Kansen en kwaliteiten	17	6.4 Massa en vorm	35
3 UITGANGSPUNTEN	19	6.5 Dak en gevels	37
3.1 Gewenste ontwikkeling van het erf	19	6.6 Bijgebouwen	37
3.2 Landschap	19	6.7 Materiaal- kleurgebruik en detaillering	39
3.3 Erf en bebouwing	19	7 MEERWAARDE VAN DE HERONTWIKKELING	41
3.4 Archeologische waardevolle ondergrond	19	Investering in kwaliteit (KGO)	41
4 BASISINSPANNING	21		
4.1 Historisch erf met meerwaarde	21		
4.2 Landschappelijke drager houtwalwoning	23		
4.3 Beplanting voor ruimtelijke kwaliteit	25		



Afbeelding 1. Luchtfoto plangebied aan de Oxersteeg met eigendommen initiatiefnemers in een kleinschalig landschap ten zuidoosten van Deventer



HERONTWIKKELING OXERSTEEG

1.1 Erf Oxersteeg 12

Het erf aan de Oxersteeg betreft een voormalig agrarisch erf, in een groen landschap, ten oosten van Deventer. De aanwezige woonboerderij, het vrijstaande bijgebouw en het karnhuisje zijn aangewezen als Rijksmonument. Met name het bijgebouw is in slechte staat. Daarnaast zijn er leegstaande, landschapsontsierende schuren aanwezig en relatief veel erfverharding in relatie tot de groene omgeving.

De nieuwe eigenaren van het erf willen het erf ontwikkelen naar een woonerf; met behoud van het karakteristieke erf met monumentale bebouwing. Hierbij worden nieuwe functies gevestigd, welke financiële dragers vormen om de schuren te slopen en de monumentale bebouwing te behouden en te herstellen. De eigenaren willen daarnaast fors investeren in de landschappelijke inrichting van het erf en de directe omgeving.

1.2 Uitgangspunten in relatie tot gemeentelijk beleid

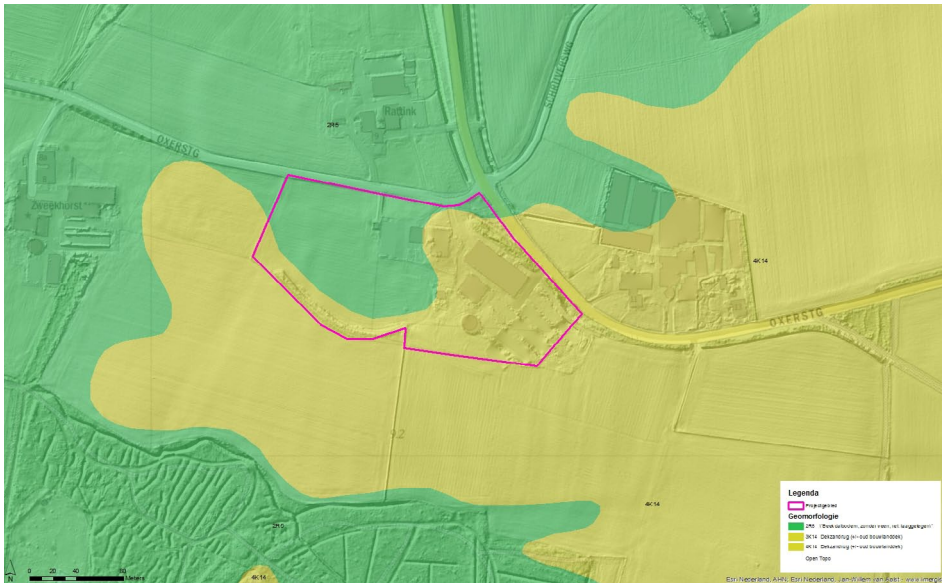
Het voorgenomen plan sluit aan op de regeling 'Rood voor Rood' (RvR) van de gemeente Deventer. Op het voormalige agrarische erf wordt aanmerkelijk meer dan 1700 m² gesloopt. Op basis van RvR mogen dan ter compensatie van de sloop twee nieuwe woningbouw kavels worden gerealiseerd. Het voorliggende plan wordt echter niet op basis van de RvR-regeling uitgevoerd omdat de realisatie van twee woningen hier niet wenselijk is. Er wordt wel één nieuwe woning gebouwd, met een groter volume dan de regeling RvR mogelijk maakt (1400 m³ in plaats van 750 m³). Omdat met dit plan fors meer wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit dan er opbrengsten zijn uit één woningbouw kavel,

twee woningbouw kavels niet wenselijk zijn en omdat de opbrengsten worden geïnvesteerd in extra maatregelen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving van het erf, wordt door de gemeente Deventer planologisch meegewerkt op basis van de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO).

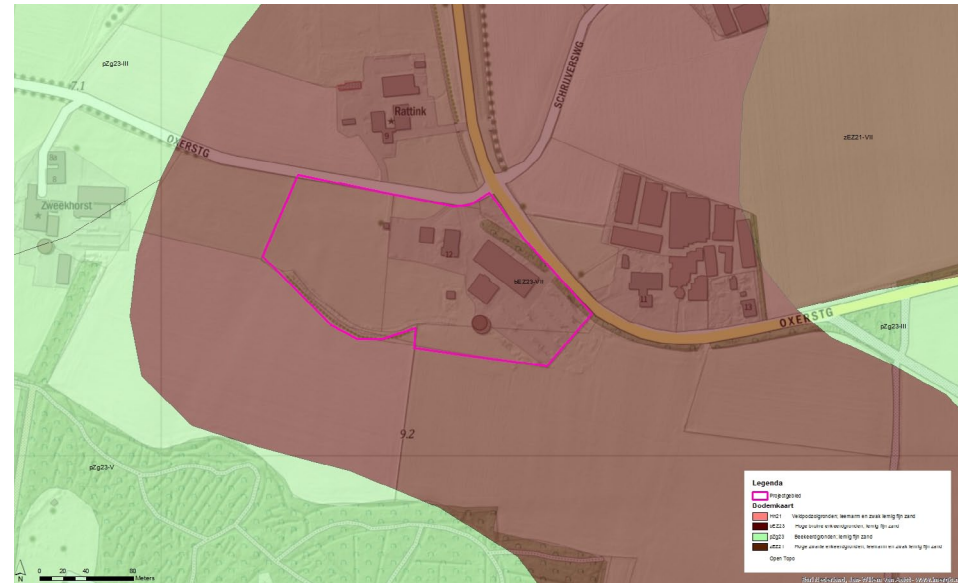
Op basis van de gemeentelijk regeling 'Vrijkomende agrarische bebouwing' wordt planologisch de ruimte gegeven om de hoofdboerderij te splitsen in twee wooneenheden, omdat dit gebouw een Rijksmonument betreft en groter is dan 1000 m³. Planologisch wordt ook de ruimte gegeven om het monumentale bijgebouw te gaan gebruiken als woning. De uiterlijke verschijningsvorm van de monumentale bebouwing moet daarbij behouden blijven. De bebouwing kan behouden blijven en hersteld worden door het geven van ruimte voor nieuwe (extra) functies die extra inkomsten kunnen genereren.

1.3 Opbouw document

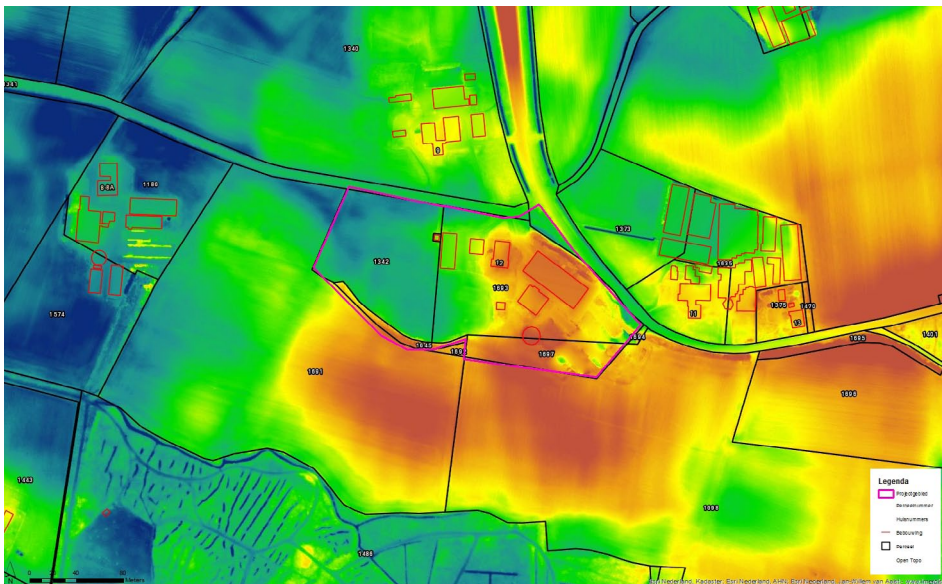
Dit rapport beschrijft het ontwikkelplan. In Hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de landschappelijke situatie, waarbij kansen en kwaliteiten voor de ontwikkeling worden beschreven. In Hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten voor de ontwikkeling geschetst als basis voor de inrichting, waarna in Hoofdstuk 4 de toekomstige uitstraling van het woongedeelte van het erf wordt beschreven als basisinspanning. Hoofdstuk 5 beschrijft de extra inspanning op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, voor de omgeving van het erf. In Hoofdstuk 6 zijn de uitgangspunten betreffende de beeldkwaliteit beschreven. De financiële onderbouwing van de ontwikkeling geldt als slotstuk voor dit ontwikkelplan.



Afbeelding 2. Geomorfologische kaart met ligging plangebied op dekzandrug aan beekdalbodem



Afbeelding 3. Bodemkaart met hoge enkeerdgronden als ondergrond van akkercomplexen (essen)



Afbeelding 4. Hoogtekaart (AHN2) hoge en lage delen in landschap, steilrand duidelijk zichtbaar



Afbeelding 5. Luchtfoto met erf in een bocht van de Oxersteeg als resultaat natuurlijke ondergrond



Afbeelding 7. Oxe met erf en bebouwing



Afbeelding 6. Luchtfoto met erf ligging erf in relatie tot landschapselementen

2.1 Dekzandruggen en beekdalen

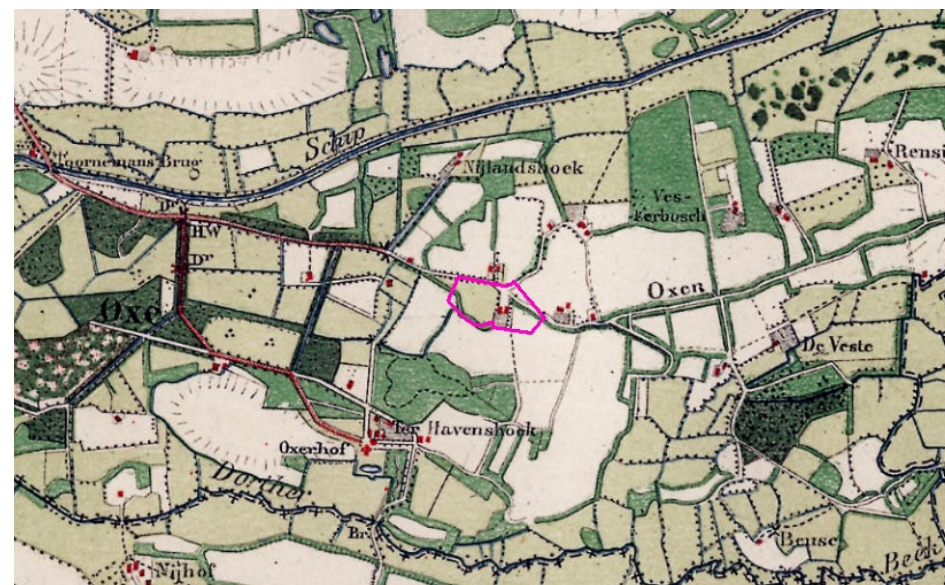
De planlocatie ligt op een overgang van een dekzandrug (hoger gelegen) en beekdalbodem (lager gelegen). In de omgeving is het kenmerkende reliëf van dekzandkoppen waarneembaar. Van oudsher worden de hoger gelegen gronden gebruikt voor bewoning en als akkergrond en de lager gelegen gronden dienen als weidegronden. Met diezelfde reden ligt de huidige boerderij op een hoger gelegen stuk land en de weidegronden in het westen liggen lager. Vanwege de ligging in een gebied met kleinschalige essen c.q. kampen wordt op de gehele planlocatie een hoge bruine enkeerdgrond (bEZ23) met een diepe ontwatering (VII) en lemig fijn zand aangetroffen.

Van nature zal de beuk in dit landschap zich als hoofdsort ontwikkelen in een 'Droog Wintereiken-Beukenbos' (PNV 8) met aanvullende bomen, struiken en opslag passend bij de natuurlijke ondergrond.

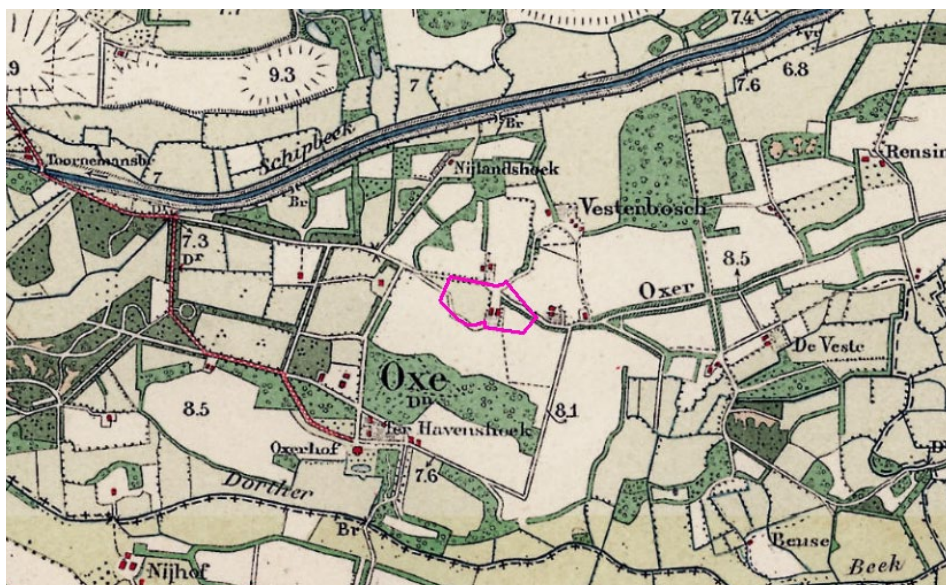
Deze soorten worden naast hun natuurlijk voorkomen veelvuldig ingezet op agrarische erven in de vorm van erfbeplanting met een specifieke functie. Denk hierbij aan fruitproductie, brandhout, bliksemafleider, bouwhout of schaduwwerking.



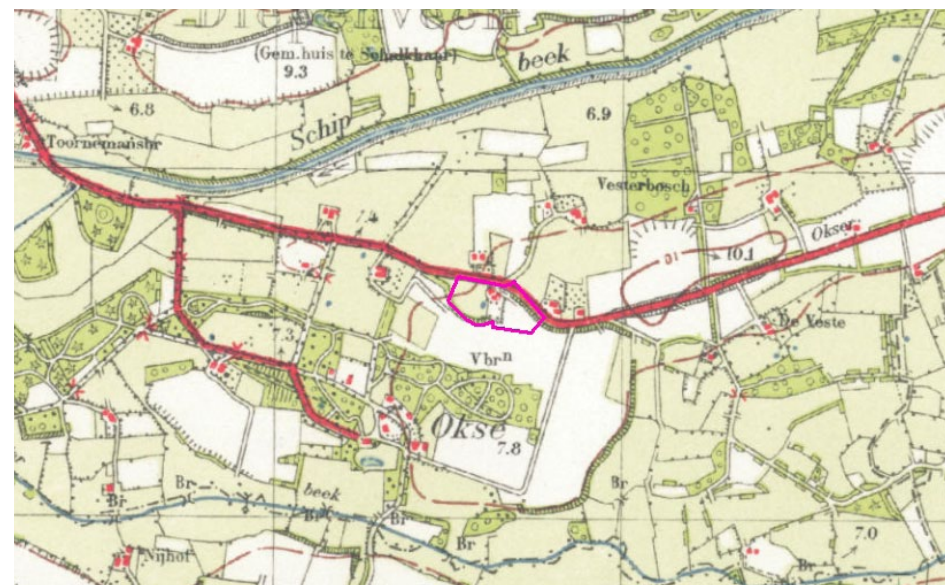
Afbeelding 8. Kaart 1850 met kleinschalig landschap tussen twee beken



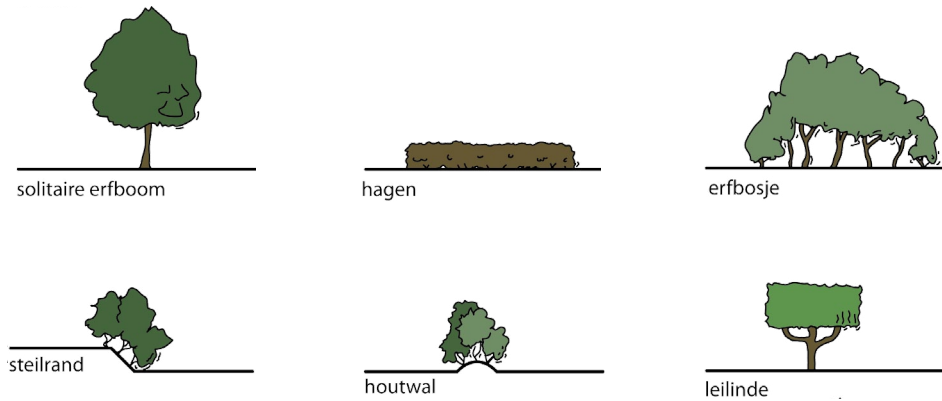
Afbeelding 9. Kaart 1900 met erven en landschappelijke beplanting op topografische grenzen



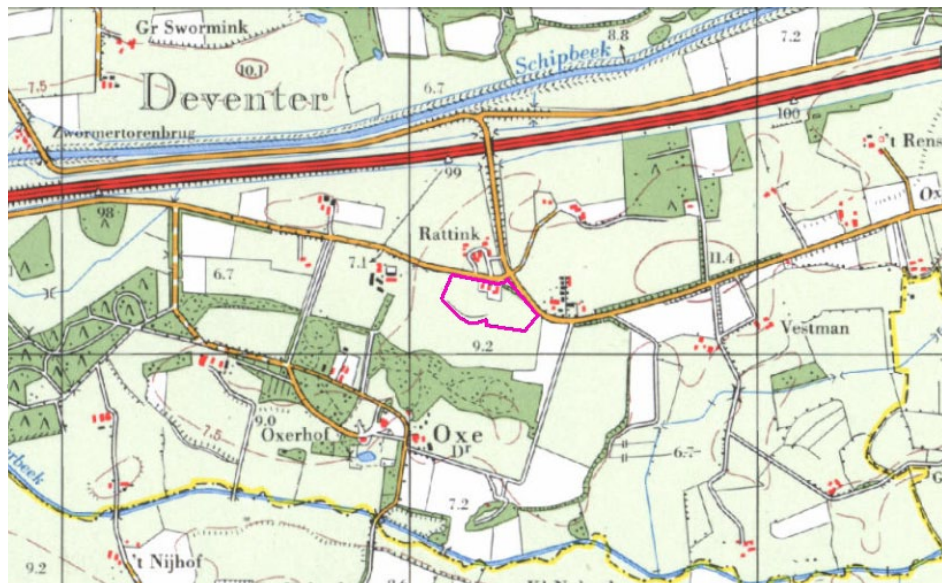
Afbeelding 10. Kaart 1920 met verdwijnen van landschapselementen en schaalvergroting landschap



Afbeelding 11. Kaart 1950 met schaalvergroting en impact van infrastructuur op het landschap



Afbeelding 13. Waardevolle landschapselementen op en om het erf



Afbeelding 12. Kaart 1980 met A1, gekanaliseerde Dortherbeek en schaalvergroting landschap

2.2 Agrarische ontwikkeling vormt het gebied

Agrarische activiteiten vormen de drijvende kracht achter de ontwikkeling van het landschap in de afgelopen eeuwen. Deze ontwikkelingen zijn voor een overgroot deel gebaseerd op de natuurlijke ondergrond. Het landschap kenmerkt zich door een blokverkaveling waarin graslanden de boventoon voeren. Op de kaart uit 1850 is dit waarneembaar, waar het erf al aanwezig is, samen met enkele andere erven, te midden van een akkercomplex. De Schipbeek ten noorden is reeds gegraven en de Dortherbeek heeft nog een kronkelend verloop. Beplanting is gekoppeld aan de lage en natte delen in het landschap en de akkers c.q. essen hebben beplanting op de topografische grenzen. Het landschap heeft hierdoor een bepaalde mate van kleinschaligheid gebaseerd op het onderliggende reliëf.

De aanwezige steilranden met houtwallen aan de zuidzijde zijn cultuurhistorisch waardevol als een agrarisch relict van dit oude landbouwsysteem. Ze zijn in het huidige landschap nog goed waarneembaar.

Op de kaart uit 1904 is duidelijk het akkercomplex te zien waarop de planlocatie is gelegen met een akkerlint naar het oosten via de toen genaamde Oxendijk. Dit wijst tevens op een natte omgeving waar het noodzakelijk was om een weg hoger aan te leggen. Het westelijke deel van de planlocatie is in gebruik als grasland. Op de kaart van 1922 zijn een groot deel van de karakteristieke houtwallen in het landschap verdwenen. De Dortherbeek is inmiddels gekanaliseerd en nieuwe erven ontstaan in het buitengebied waarmee de kleinschaligheid onder druk staat.

Schaalvergroting in de landbouw zorgt voor het verdwijnen van houtwallen, reliëf, karakteristieke topografische grenzen en een meer open landschap. Vanaf het midden van de 20^e eeuw heeft infrastructuur daarnaast en grotere impact op het landschap. De Okserdijk is een doorgaande ontsluitingsweg geworden en op de kaart van 1980 is de nieuwe snelweg A1 zichtbaar. Een nieuwe ontsluiting naar Deventer wordt aangelegd.



Afbeelding 14. Panorama bestaand erf: v.l.n.r. struweelrand op steilrand - doorkijk Oxersteeg - historische erf met erfbeplanting - landschapsontsiende bebouwing - bestaande houtwal langs Oxersteeg



Afbeelding 15. Noordzijde plangebied met representatief erf: siertuin en karakteristieke schuur



Afbeelding 16. Zuidzijde erf: karakteristieke knotlindes en monumentale boerderij



Afbeelding 17. Recente agrarische bebouwing doet afbreuk aan groene uitstraling landschap



Afbeelding 18. Hoge mate van erfverharding doet afbreuk aan groene uitstraling erf



Afbeelding 19. Relict van houtwal op steilrand met twee solitaire ten zuiden van erf

2.3 Erfensemble Oxersteeg

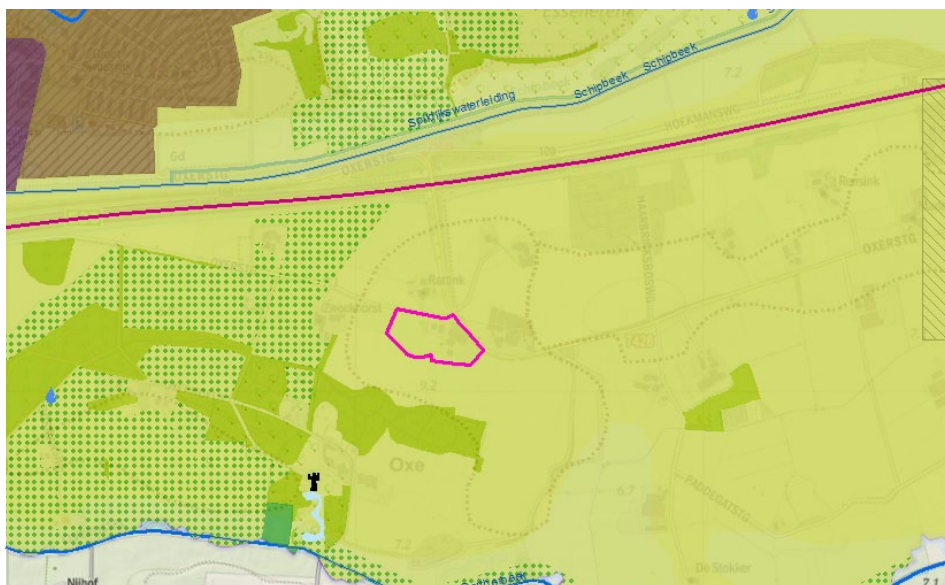
Het erf wordt door relictten van houtwallen afgeschermd van het omliggende landschap met aan de oostzijde een houtwal die bij de bestaande toegang doorzicht biedt op het erf. Aan de noordzijde bevindt zich een groene sober ingerichte ruimte die karakteristiek is te noemen voor (achter)erven in de omgeving. Hier wordt van oudsher gewerkt en is er meer erfverharding aanwezig. De westzijde van het erf is open te noemen aangrenzend aan weidegronden. Aan de zuidzijde bevindt zich het voorerf met een formeler karakter. Het erf als kenmerkend ensemble is door deze recentere ruimtelijke ingrepen in geringe mate herkenbaar.

De historische boerderij (t-huis) ligt hoger gelegen in het landschap, in het centrum van de planlocatie, tussen de schuren van latere bouw. De boerderij is met dwars voorhuis naar het zuiden gericht. Door de korte ligging van deze boerderij aan de weg zijn de later gebouwde schuren naar het noorden komen te liggen. Het t-huis is aangewezen als Rijksmonument (12732). *Boerderij met dwars woonhuis onder pannen schilddak. De vensters voorzien van strekken, roedenverdeling en met luiken behangen. Links een rond, met riet gedekt voormalig karnhuis. Stal onder met pannen gedekt zadeldak.*

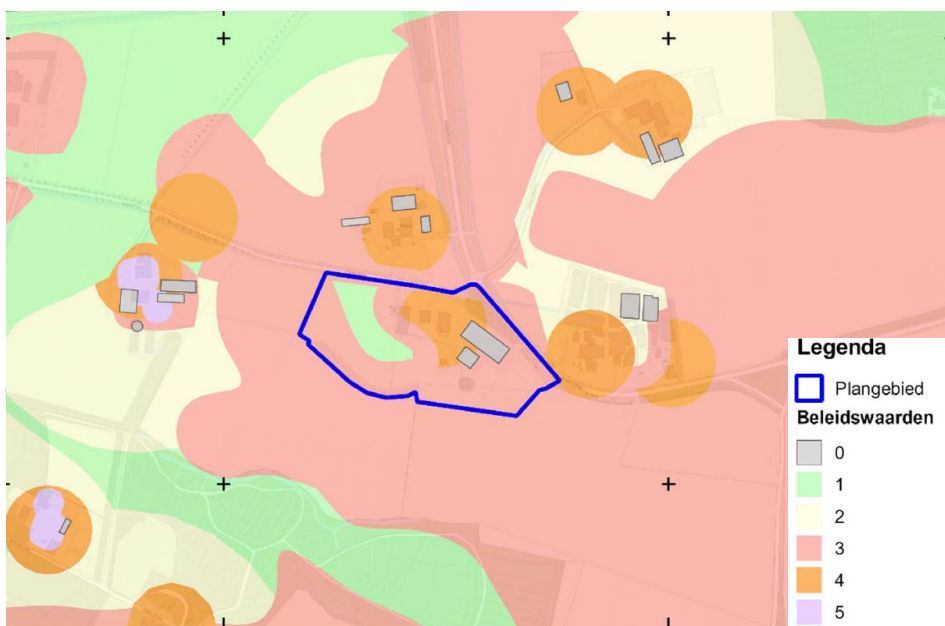
In tegenstelling tot de historische panden zijn recente schuren, bijgebouwen en hoge mate van verharding van een mindere beeldkwaliteit en zijn deze als landschapsontsierend te bestempelen. Dit doet afbreuk aan de groene uitstraling van het gebied en het oorspronkelijke erf met groene omlijsting en erfbeplanting. Het bestaande stroomhuisje wordt in tegenstelling door forse bomen en vegetatie aan het zicht onttrokken.

2.4 Relevant ruimtelijk beleid

De planlocatie is in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel (2017) gelegen in een gebied met de gebiedskenmerken van het oude hoevenlandschap met het ontwikkelperspectief 'mixlandschap'. Ten zuidwesten van de planlocatie ligt bestaande natuur met daarbij de zone langs de Dortherbeek, met het ontwikkelingsperspectief 'Ondernemen Met Water'. Het kleinschalige gebied



Afbeelding 21. Oude hoevenlandschap, ontwikkelperspectief mixlandschap, nabij bestaande natuur



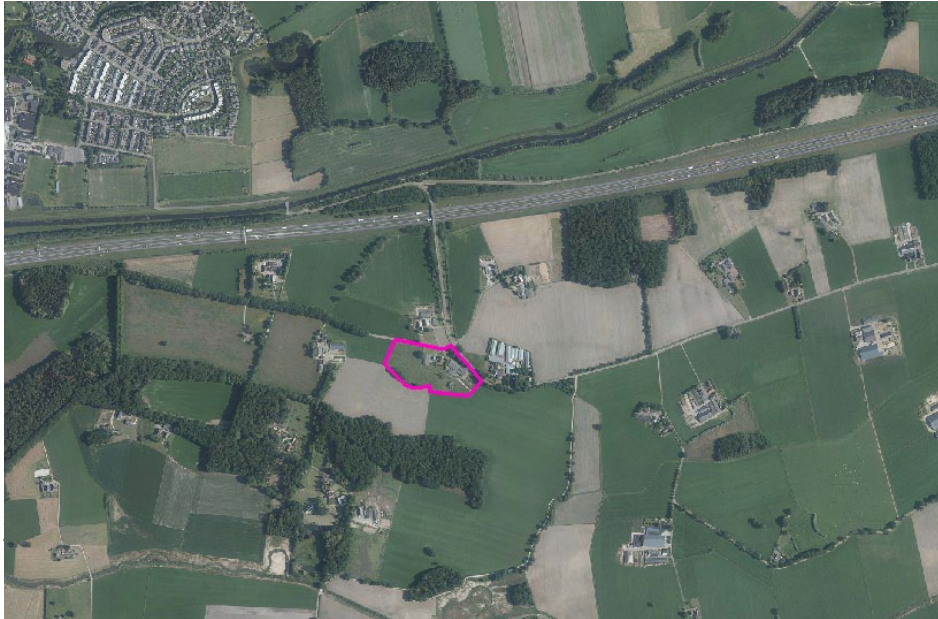
Afbeelding 22. Plangebied op archeologische beleidskaart, gemeente Deventer

met landgoederen en kleinschalige kampen biedt met name aanknopingspunten vanuit provinciaal beleid, waarbij het accent landschap ligt op een veelzijdige gebruiksruimte. Tevens is het van belang om te noemen dat het gebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft vanwege de (agrarische) historie.

Vanuit het LOP Salland (2008) vormt de huidige landschappelijke karakteristiek de basis en nieuwe ontwikkelingen worden ingezet als motoren voor landschapsbehoud, -versterking en -ontwikkeling. Het plangebied ligt in het dekzandruggenlandschap waar diverse ruimtelijke elementen een sterke verwevenheid tonen en waarin historische ensembles van grote waarde zijn. Op de ruggen is groene verdichting van het landschap gewenst met beplante wegen en nieuwe bebouwing dient voorzien te worden van landschapselementen.

De Welstandsnota Deventer (2011) geeft daarnaast specifieke richtlijnen voor het oude hoevenlandschap. Uitgangspunt is het handhaven, herstellen en versterken van de karakteristieke kleinschaligheid van het oude hoevenlandschap. Ontwikkelingen op erven dienen opgevangen te worden door aanwezige, of te realiseren landschapselementen.

Het archeologisch bureauonderzoek dat de gemeente Deventer heeft uitgevoerd (versie nummer 1.3-12-09-2018) geeft aan dat er een grotendeels hoge archeologische verwachting is in het plangebied. Dit is in het archeologiebeleid vertaald naar beleidswaarde 3 en beleidswaarde 4. Een deel van het plangebied valt binnen beleidswaarde 1 wat in principe betekent dat het totale terrein wordt behandeld als waarde 4.



Afbeelding 23. Luchtfoto weide omgeving met landschapselementen en bestaande natuur

2.5 Kansen en kwaliteiten

De volgende punten liggen aan de basis van het ontwikkelplan en zijn inspiratie voor de inrichting.

Kwaliteiten

- Karakteristiek reliëf en hoogteverschillen in de omgeving;
- Erfensemble met monumentale bebouwing (herstel bijgebouw noodzakelijk) en verdeling in voor- en achtererf;
- Cultuurhistorisch waardevolle erfbeplanting.

Kansen

- Versterken kleinschaligheid landschap naar cultuurhistorisch voorbeeld;
- Relicten van landschappelijke beplanting;
- Vergroenen uitstraling buitenruimte door sloop landschapsontsierende bebouwing en verharding;
- Nabijheid bestaande natuur en Natuur Netwerk Nederland;
- Versterken beleving archeologisch waardevolle ondergrond;
- Verhoging ecologische waarde bestaande en nieuwe inrichting.



3.1 Gewenste ontwikkeling van het erf

De eigenaren willen het voormalige agrarische erf ontwikkelen naar een woonerf met meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De bestaande bebouwing biedt kansen voor herontwikkeling. Hiermee ontstaan nieuwe functies en financiële dragers die bijdragen aan het behoud en herstel van de bebouwing. Voor de ontwikkeling zijn onderstaande uitgangspunten opgesteld. Daarnaast gelden de eisen/regelingen van de gemeente, tevens weergegeven in Hoofdstuk 1.

3.2 Landschap

De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast (basisinspanning) en ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woningbouwkavel wordt extra geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit (KGO-maatregelen) met een ecologische meerwaarde:

- Versterken houtwal langs de Oxersteeg bij nieuwe woning;
- Nieuwe wegbeplanting Oxersteeg;
- Versterken cultuurhistorische waardevolle steilrand;
- Realisatie poel in natuurlijke laagte;
- Sloop van meer dan 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing (met ruim 2.100 m² betreft dit meer dan het tweevoudige) als extra investering in ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Erf en bebouwing

Het nieuwe woonerf wordt een beleefbaar onderdeel van het erfensemble:

- Sloop alle landschapsontsierende bedrijfsbebouwing;

- Realisatie nieuwe woningbouwkavel, met een woning (of twee wooneenheden) van maximaal 1400 m² met een bijgebouw van 100 m² (KGO-regeling);
- Continuering historisch erf;
- Versterken één-erf-gedachte;
- Verwijderen deel van verharding voor een groenere uitstraling;
- Natuurlijke inrichting met ecologische en landschappelijke meerwaarde;
- Behouden en versterken waarde van het historische erf;
- Monumentale hoofdboerderij en bijgebouw krijgen een woonfunctie (woonbestemming) met de mogelijkheid bij de woonboerderij tot woningsplitsing;
- Behoud karnhuisje;
- Realisatie enkele kleinschalige, ondergeschikte bijgebouwen bij het erfensemble.

3.4 Archeologische waardevolle ondergrond

In het voorliggend plan wordt rekening gehouden met archeologische (verwachtings)waarde met als doel de restanten te behouden. De nieuwe houtwalwoning is gepland op de plek van te slopen stallen. Deze locatie heeft door de aanwezigheid van de diepe kelder geen archeologische verwachting meer. Voor de nieuwe beplanting wordt gebruik gemaakt van inheemse bomen, passend bij de plek, die oppervlakkig wortelen en hiermee de waarden c.q. mogelijke resten respecteren. De regenwaterafhankelijke poel ligt in lagere verwachtingszone 1.



BESTAAND



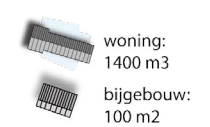
BASISINSpanning



KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING



BEBOUWING NIEUW



Afbeelding 25. Inrichtingsplan met nieuwe woonruimtes en maatregelen (Basisinspanning) voor de verhoging van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, tevens locatie doorsnede weergegeven



Afbeelding 26. Referentiebeeld representatief groen voorerf met erfbomen (fruit) en hagen



Afbeelding 27. Bestaand achtererf met groene uitstraling aan de Oxersteeg (Google Maps, 2014)

4.1 Historisch erf met meerwaarde

Het bestaande agrarisch erf vormt het startpunt en de inspiratiebron voor de herontwikkeling van de Oxersteeg 12. Behoud van de monumentale woonboerderij met bijgebouw en karnhuisje voor een woonfunctie is onderdeel van de basisinspanning voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Gebiedseigen ingrediënten van het agrarische cultuurlandschap vormen de leidraad van het inrichtingsplan. Hiertoe is het van belang dat de recente landschapsontsierende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dat delen van de erfverharding worden verwijderd ten behoeve van de groene uitstraling. Het erf wordt qua verhard oppervlak kleiner en het buitengebied daarmee groener. Hierbij ligt de focus op een open en representatieve groene ruimte aan de Oxersteeg en een meer besloten en formeel erf met groene randen aan de zuidzijde. Bij de nieuw te bestemmen woningen worden twee afzonderlijke bijgebouwen gerealiseerd om het erf vrij te houden van permanent geparkeerde auto's. Door deze ingreep ontstaan er afzonderlijke interne privé-buitenruimtes en een landschappelijke afronding van het erf in zijn geheel. Hierdoor ontstaat een ensemble als duidelijke eenheid die zicht aanpast aan landschappelijke omstandigheden (zoals reliëf).

De omliggende weidegronden krijgen een natuurlijk karakter met een mogelijkheid tot extensieve begrazing, maar het hoofddoel blijft om de karakteristieke openheid te behouden naar cultuurhistorisch voorbeeld.



Afbeelding 29. Doorsnede A-a (Basisinspanning): versterken houtwal Oxersteeg bij nieuwe woning en ontwikkelen houtwalwoning aan het landschap zonder siertuin



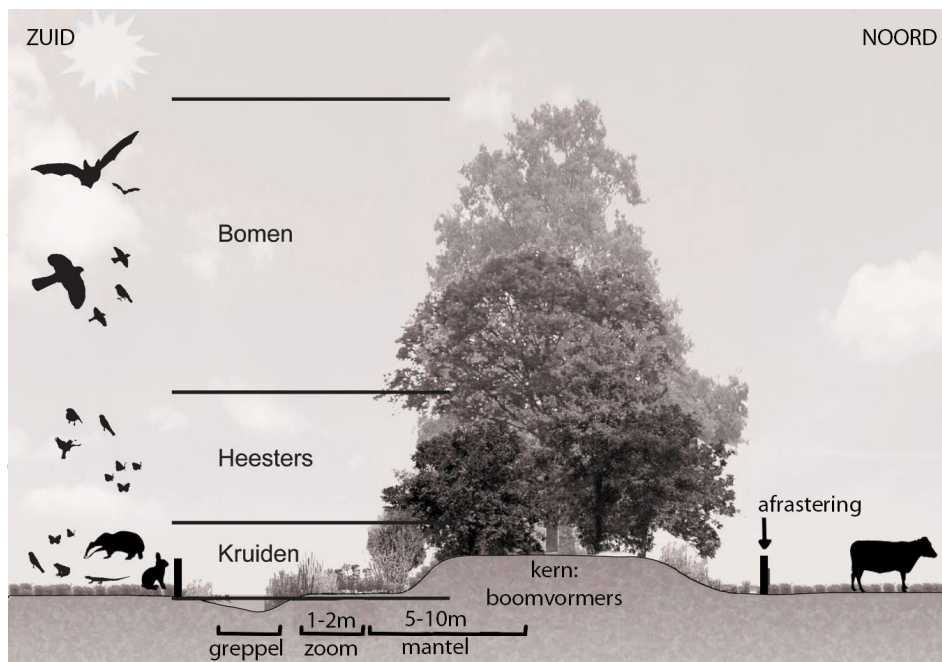
Afbeelding 30. Referentiebeeld buitenruimte woning, zonder siertuin, terras aan open landschap



Afbeelding 28. Versterken bestaande houtwal met mantel-zoom en bomen



Afbeelding 33. Westelijke toegang erf met behouden zicht op open landschap



Afbeelding 31. Principe ecologische meerwaarde met variatie in beplanting en opbouw houtwal

4.2 Landschappelijke drager houtwalwoning

De van oudsher sterke koppeling van erven aan het kleinschalige landschap met landschappelijke beplanting wordt met de nieuwe inrichting hersteld. De houtwal wordt als basisinspanning versterkt en biedt de ontwikkeling een forse groene achtergrond en de relatie met het historisch erf. Kern van de ontwikkeling is dat de nieuwe kavel (woning maximaal 1400 m³ + bijgebouw 100 m²) verscholen ligt in de houtwal aan de oostzijde van het bestaande erf. Deze opzet werkt voor een volume wat een vrijstaande woning herbergt, maar ook voor 2 woningen onder dezelfde kap. Wel is het dan van belang dat het nog steeds 1 helder volume betreft en de bijgebouwfuncties in de hoofdmassa zitten. Daarnaast is het wenselijk zijn om de toegangen van de woningen in verschillende gevels te leggen, zodat de woning nog steeds een verschijning heeft als zou het 1 enkele woning zijn.

De nieuwe houtwalwoning wordt een beleefbaar en zichtbaar onderdeel van het erfensemble en een continuering van rijk beplant historische erf met de één-erf-gedachte. De woning heeft kenmerken van agrarische bebouwing met een eigen buitenruimte om de impact op het groene buitengebied te minimaliseren. Hierdoor ontstaat een heldere referentie naar de schuren die hier ooit stonden en



Afbeelding 32. Schetsimpresie (zicht)relatie nieuwe woning met historisch erf (één-erf-gedachte)

Groenelement	Soort	Maat	Eenheid
Beuk: solitair	Fagus sylvatica	16 - 18 cm	6 stuks
Inheemse Esdoorn: solitair	Acer campestre	16 - 18 cm	4 stuks
Haagbeuk: solitair	Carpinus betulus	16 - 18 cm	4 stuks
Erfboom: hoogstam, solitair, vruchtdragend: Appel, Zoetkers, Peer	Inheems: Malus, Pyrus, Prunus avium	16 - 18 cm	3 stuks
Beukenhaag: 1,2 - 1,5 m hoogte	Fagus sylvatica	60 - 100 cm, 5 stuks / m1 in twee rijen	50 m1 = 250 stuks
Houtwal: bosplantsoen, menging boom- en heestervormers	Betula pendula, Acer campestre, Prunus avium, Rhamnus frangula, Sorbus aucuparia, Ilex aquifolium, Sambucus racemosa, Corylus avellana, Salix caprea, Lonicera periclymenum	60 - 100 cm, plantverband 1,5 x 1,5	2000 m ² = 2000 stuks

Afbeelding 34. Toe te passen beplanting (basisinspanning)



Afbeelding 35. Referentiebeeld Ruwe Berk



Afbeelding 36. Referentiebeeld Carpinus betulus



Afbeelding 37. Referentiebeeld Acer campestre



Afbeelding 38. Referentiebeelden beukenhaag met zomer- en winterbeeld



Afbeelding 39. Referentiebeelden erfbomen hoogstam/fruit (volgroeid): *Prunus avium* - *Pyrus* - *Malus*



Afbeelding 40. Referentie halfverharding erf

wordt versnippering van de bebouwing voorkomen. De opzet past zo naadloos in het agrarisch landschap. Uitgangspunt is een woning aan het landschap, zonder eigen siertuin. Om die reden heeft de woning aan de zonnige zuidzijde alleen een terras. Het bijgebouw is geïntegreerd in de woning en is via nieuwe erfverharding bereikbaar. Via de bestaande (ondergeschikte) toegang, door de houtwal, wordt de woning ontsloten met behoud van de zichtlijnen op het open landschap.

4.3 Beplanting voor ruimtelijke kwaliteit

Naar cultuurhistorisch voorbeeld vormt de (bestaande) erfbeplanting de basis van de ontwikkeling, waarmee de één-erf-gedachte wordt versterkt. Op het bestaande erf blijft de bestaande erfbeplanting behouden en deze wordt versterkt met gebiedseigen beplanting passend op de ondergrond. Dit betreffen solitaire beuken, winterlindes en fruitbomen. De houtwal wordt daarnaast versterkt met nieuwe wintereiken, beuken en een forse mantel-zoomvegetatie. De heesterlaag (mantel) wordt aangeplant met een menging van bosplantsoen: vuilboom, lijsterbes, hulst, bergvlier, hazelaar, boswilg en wilde kamperfoelie. De kruidenlaag in de zoom zal natuurlijk ontstaan.

Achterliggende gedachte voor het gebruik van gebiedseigen beplanting, passend op de ondergrond, is dat de bijdrage aan zowel de ruimtelijke als de ecologische kwaliteit op deze manier het hoogste is. Inheemse beplanting vormt enerzijds voor meer soorten een aantrekkelijkere leefomgeving dan uitheemse

beplanting. Daarnaast bieden de voorgestelde variatie en gradiënten in beplanting meer verschillende potentieel geschikte leefomgevingen met een hogere biodiversiteit en visuele kwaliteit als gevolg.

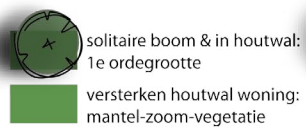
Solitaire inheemse bomen (1^e ordegrootte >12 meter) vormen de groene ruggengraat van het erf. De inheemse hoogstam erfbomen (2^e ordegrootte 6 - 12 meter) passen bij het groene erf en koppelen de nieuwe ontwikkeling aan het bestaande erf. De randen van het bestaande achtererf, met beukenhagen (1,2 - 1,5 meter hoogte), dragen bij aan de groene uitstraling en doen geen afbreuk aan de karakteristieke openheid. Groen doorlatende verharding of halverharding versterkt tevens het groene beeld van het erf. De nieuwe groene rand en beplanting op het erf trekken het landschap tot aan de gevels van de woningen waarbij het erf in zijn geheel opgaat in het kleinschalige landschap.



BESTAAND



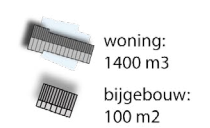
BASISINSPANNING



KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING



BEBOUWING NIEUW



Afbeelding 41. Inrichtingsplan met maatregelen (KGO) voor de verhoging van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, tevens locatie doorsnedes weergegeven

KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

5.1 Landschappelijke meerwaarde

Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woningbouwkavel wordt extra geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit (KGO) zoals aangegeven op het inrichtingsplan. Als eerste ingreep wordt er circa 2100 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt om de groene uitstraling van het erf te vergroten waar ruimte ontstaat voor voorgestelde ontwikkelingen. Dit is fors meer dan 850 m² (zoals bij toepassing van de regeling Rood voor Rood minimaal noodzakelijk is).

Aanwezige relictten van karakteristieke landschapselementen uit het oude hoevenlandschap vormen de aanleiding voor extra investering in ruimtelijke kwaliteit. De bestaande struweelbeplanting op de steilrand wordt versterkt tot een houtwal met mantel-zoom opbouw als groene afscheiding op een topografisch waardevolle grens. Hiermee wordt het (reliëf van het) historische landschapselement beleefbaar in het landschap.

Aan de westzijde van de ontwikkeling vormt een nieuwe bomenrij de afscherming van het voormalige kampje, om de kleinschaligheid van het landschap te versterken. In het verleden was de Oxersteeg tevens beplant en hiermee sluit het plangebied ook aan bij de westelijke bomenrij. Gekoppeld aan deze bomenrij wordt een lager gelegen gedeelte aan de noordwestzijde van het grasland benut voor de ontwikkeling van een poel. Dit lager gedeelte is gevormd door beken en met deze ruimtelijke ingreep is de ontstaansgeschiedenis van het gebied beleefbaar.



Afbeelding 42. Doorsnede B-b (KGO): versterken houtwal op steilrand met mantel-zoom en bomen



Afbeelding 43. Referentie versterken houtwal steilrand met mantel-zoom en afgrastering



Afbeelding 44. Doorsnede C-c (KGO): realisatie bomenrij met kruidenlaag langs Oxersteeg en aanleggen poel met beplanting in lager gelegen deel van het plangebied



Afbeelding 46. Referentie poel met flauwe oever, ruigte en boom aan rand van het open weiland



Afbeelding 45. Referentie (volgroeide) haagbeukenrij Oxersteeg (hier: kruidenlaag en raster afwezig)



Afbeelding 47. Referentie beuk en raster



Afbeelding 48. Referentie raster (gladde draad) met houten palen langs poel, bomenrij en weide

5.2 Ecologische meerwaarde

De nabijheid van bestaande natuur, ecologische verbindingzone en door de provincie geschetste combinatiemogelijkheden met natuur vormt het uitgangspunt voor de ecologische meerwaarde die de ruimtelijke ingrepen kunnen bieden. Op basis van cultuurhistorisch waardevolle elementen wordt het landschap enerzijds kleinschaliger en anderzijds wordt de leefomgeving voor flora en fauna versterkt met een hogere biodiversiteit als gevolg.

De houtwal op de steilrand biedt door de opbouw met een kruiden-, heester en bomenlaag een ecologische meerwaarde ten opzichte van het huidige magere struweel. Daarbij zorgt de ontwikkeling van een regenwaterafhankelijke poel voor extra leefgebied voor watergebonden soorten, zoals kikkers of padden. De poel is 100 m² en op het diepste punt 1 meter diep, ongeveer 1/3 van de poel wordt dieper dan 0,5 meter uitgegraven. Daarbij heeft de noordzijde een flauw talud van 1:5. Een beleemde bodem (of folie) in de poel is noodzakelijk. Hierbij wordt tevens een boom en struweel geplant om extra leefgebied te creëren voor soorten die baat hebben bij de nabijheid van een poel. Een kruidenlaag en nieuwe oever/moerasplanten kunnen zich ontwikkelen door uitrastering van de poel en het land onder de nieuwe bomenrij.

De nieuwe bomenrij verbindt verschillende (bestaande) groene elementen en zorgt voor een groene dooradering van het gebied. Binnen deze element is gekozen voor vogelvriendelijke en esthetisch aantrekkelijke soorten (met bloei, wintergroenheid, spectaculaire herfstkleur, vruchten of geur). De overige gronden krijgen een natuurlijke inrichting en extensieve begrazing/beheer die de karakteristieke openheid behouden en ecologische meerwaarde bieden ten opzichte van het huidige grasland.



Afbeelding 51. Referentie boomvormers in een houtwal op steilrand met heesters als onderlaag



Afbeelding 49. Referentie versterken houtwal met mantel en afrastering zoom



Afbeelding 50. Referentie veldesdoorn als kleine solitaire boom bij poel

5.3 Extra beplanting verhoogt ruimtelijke kwaliteit

Keuze voor gebiedseigen beplanting, passend op de ondergrond, is van belang omdat zowel de ruimtelijke als de ecologische kwaliteit op deze manier met dezelfde ingreep te verhogen is. Inheemse beplanting vormt enerzijds voor meer soorten een aantrekkelijkere leefomgeving dan uitheemse beplanting. Daarnaast biedt de voorgestelde variatie en gradiënten in beplanting meer potentieel geschikt leefgebied met een hogere biodiversiteit en visuele kwaliteit als gevolg.

De houtwal wordt versterkt met nieuwe boomvormers (ruwe berk) en een forse mantel-zoomvegetatie. De heesterlaag (mantel) wordt aangeplant met een menging van bosplantsoen: vuilboom, lijsterbes, hulst, bergvlier, hazelaar, boswilg en wilde kamperfoelie. De kruidenlaag in de zoom zal op natuurlijke wijze ontstaan doordat deze is uitgerasterd.

Solitaire inheemse bomen (1^o ordegrootte >12 meter) vormen de groene ruggengraat langs de Oxersteeg. De inheemse veldesdoorn (2^o ordegrootte 6-12 meter) bij de poel past bij de schaal en functie van de poel en koppelt de poel aan de bomenrij.

Groenelement	Soort	Maat	Eenheid
Ruwe berk: bomenrij & houtwal	Betula pendula	16 - 18 cm	9 stuks
Haagbeuk: bomenrij & houtwal	Carpinus betulus	16 - 18 cm	8 stuks
Veldesdoorn: nabij poel	Acer campestre	16 - 18 cm	1 stuks
Houtwal: bosplantsoen, menging	Rhamnus frangula, Sorbus aucuparia, Ilex aquifolium, Sambucus racemosa, Corylus avellana, Salix caprea, Lonicera periclymenum	60 - 100 cm, plantverband 1,5 x 1,5	1300 m ² = 1300 stuks

Afbeelding 52. Toe te passen beplanting (KGO)

WIST U DAT?



Hier wonen 12 insecten, schimmels en mossen.

Uitheems: bijv. Amerikaanse eik



Hier wonen 423 insecten, schimmels en mossen!

Inheems: bijv. Zomereik

Afbeelding 53. Ecologische meerwaarde inheems sortiment



Afbeelding 55. Streekeigen verschijningsvorm monument met representatief voorerf



Afbeelding 56. Streekeigen verschijningsvorm monument en zijerf



Afbeelding 54. Historische foto monument met t-huis, karnhuisje en schuur

5.4 Monumentale meerwaarde

De voorgestelde inrichtingsmaatregelen versterken de (beleving van de) monumentale waarde en de herkenbaarheid van het ensemble. Specifieke meerwaarde in relatie tot de aspecten van het monument wordt als volgt gerealiseerd:

Relatie met het landschap

Het monument ligt op een natuurlijke verhoging en is daarmee beeldbepalend in de directe nabije omgeving. Door landschapsontsierende bebouwing te verwijderen wordt de relatie van het monument met onderliggende en omliggende landschap nog beter beleefbaar en herkenbaar. Het is de erfbeplanting die zicht vanuit het landschap op het monument van oudsher gedeeltelijk ontnemt. Dit wordt in ere hersteld door onder andere landschapsontsierende bebouwing te verwijderen, bomen en struweel aan te planten.

Erfstructuur

De erfstructuur van hoofd- en bijgebouw wordt met de inrichtingsmaatregelen versterkt doordat landschapsontsierende worden verwijderd. De nieuwe (bij) gebouwen worden ontwikkeld op een ondergeschikte positie aan het monument in onderlinge samenhang qua structuur en uiterlijk.

Erfinrichting

De nieuwe erfinrichting versterkt de herkenbaarheid en beleefbaarheid van het monument. Door een nieuwe woonfunctie te ontwikkelen binnen een groene erfinrichting wordt het monument behouden voor de toekomst.

Streekeigen verschijningsvorm

Het monument heeft een typische hoofdvorm en typische streekeigen kenmerken bij de bijgebouwen. Door deze ontwikkeling worden deze verschijningsvormen beter herkenbaar en beleefbaar. De voormalige functie van het historisch erf blijft herkenbaar en de nieuwe functies maken deze agrarische verschijningsvorm ook van binnenuit beter beleefbaar.

Herkenbaarheid

De boerderij blijft herkenbaar als hoofdvorm op het erf met een prominente plek en een representatieve inrichting die recht doet aan de voormalige woonfunctie. Daarnaast refereert de erfinrichting aan de agrarische functie van het erf als geheel.

Mate van gaafheid

Het monument wordt in ere hersteld door het op te knappen. Hierbij worden ingrepen die in het verleden afbreuk hebben gedaan aan de mate van gaafheid van het ensemble verwijderd, denk hierbij onder andere aan landschapsontsierende bebouwing en verharding.

Cultuurhistorische waarde

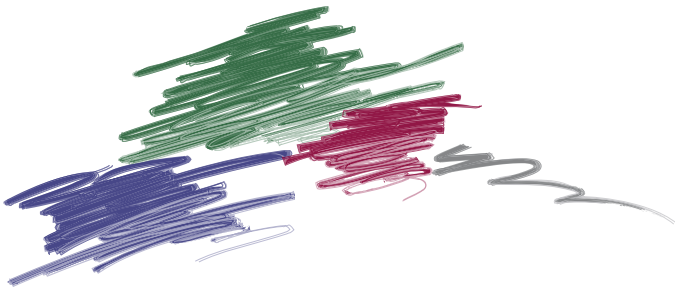
Het monument is lokaal cultuurhistorisch van belang als een voorbeeld van bebouwing in een ensemble met streekeigen kenmerken. Opknappen van het monument en het erf als geheel maken het monument beter herkenbaar en beleefbaar.



Afbeelding 57. Historische foto achtererf



Afbeelding 58. Relatie inrichting met bestaande en nieuwe landschapselementen, monument en beeldkwaliteit



6.1 Welstand

Het erf valt binnen de Welstandsnota in het 'Oude hoevenlandschap' en de inrichting past het erf landschappelijk in. 01ARCHITECTEN heeft ontwerpen en impressies opgesteld voor de woning onder vernieuwende architectuur. Dit hoofdstuk beschrijft de nagestreefde beeldkwaliteit van de herontwikkeling. Waar nodig wordt specifiek verwezen naar criteria, richtlijnen en karakteristieken omschreven in de Welstandsnota Deventer (2011). Handhaven, herstellen en versterken van de karakteristieke kleinschaligheid van het oude hoevenlandschap staat voorop. Ontwikkelingen op erven dienen opgevangen te worden door aanwezige, of te realiseren (landschaps)elementen.

6.2 Erven

Historisch erf

1. Erfinrichting ondergeschikt aan waardevolle groene (landschaps) elementen;
2. Erfinrichting sluit aan bij de bebouwing;
3. Erf is compact;
4. Erf is kleiner in omvang dan het huidige;
5. Rijk beplant erf met inheems sortiment passend op de ondergrond;
6. Transparante en gesloten overgangen van erf naar landschap;
7. Representatief groen voorerf aan de zuidzijde;
8. Groen sober achtererf aan de noordzijde.

Houtwalwoning

9. Erfinrichting ondergeschikt aan waardevolle groene (landschaps) elementen;
10. Erfinrichting sluit aan bij de bebouwing;
11. Erf is compact;
12. Benutten bestaande inritten aan noordzijde en door de houtwal.

6.3 Situering

Historisch erf

13. Optimaal benutten monumentale bebouwing door middel van functiewijziging;
14. Plaatsing van bebouwing in een duidelijke woonzone;
15. Positie van de bebouwing is variabel.

Houtwalwoning

16. Positie bebouwing is (visueel) ondergeschikt aan de houtwal aan weg.

6.4 Massa en vorm

Houtwalwoning

17. Woning heeft een eenvoudige hoofdvorm aansluitend bij bebouwing op het historisch erf;
18. Kap met daaronder alle bebouwing is bepalend voor de uitstraling;
19. Het gebouw bestaat uit één robuust volume;
20. In beleving gesloten gevels aan de zijde van de houtwal, de gevel aan de landschapszijde heeft een vrijere invulling;
21. Woning wordt gebouwd onder vernieuwende architectuur.



Afbeelding 60. Schetsimpressie voorgevel (noordwest) houtwalwoning met geïntegreerd bijgebouw en opdeling kap



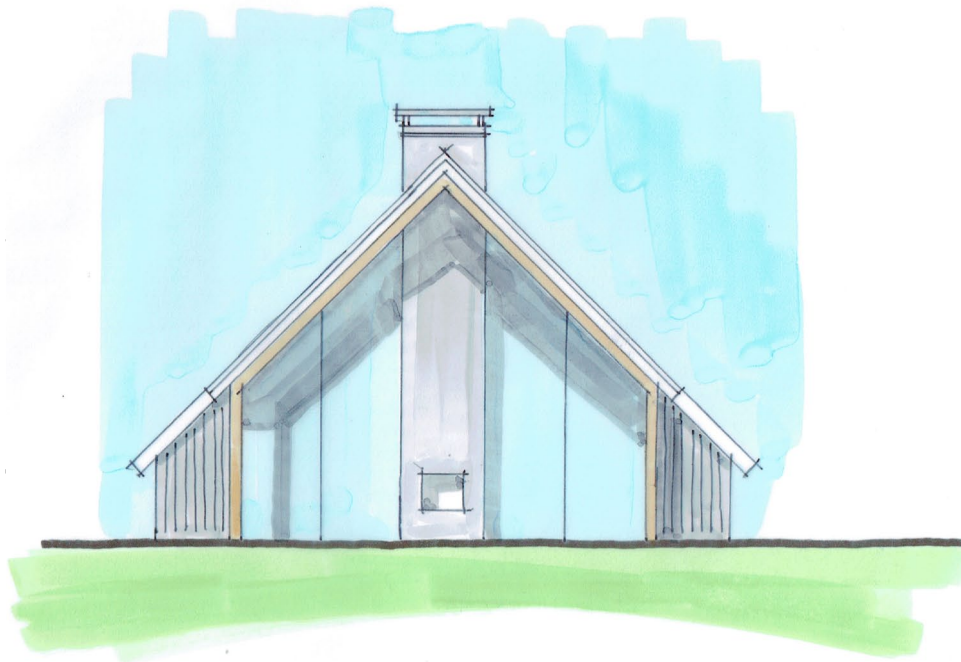
Afbeelding 59. Referentie open kopgevel houtwalwoning, terras aan landschap



Afbeelding 61. Impressie detaillering gevels en dak met bebouwing onder hetzelfde dak



Afbeelding 63. Schetsimpressie massa en gevelopzet



Afbeelding 62. Schetsimpressie kopgevel met eenvoudig zadeldak

6.5 Dak en gevels

Houtwalwoning

22. Nieuwbouw heeft een traditioneel zadeldak;
23. Dakvlak is beeldbepalend;
24. Gevels en dak zijn georiënteerd naar het landschap;
25. De noklijn heeft één richting;
26. Nokhoogte is maximaal 9 meter en is lager dan de hoogte van de (volgroeide) beplanting in de versterkte houtwal;
27. Goothoogte is lager dan de nokhoogte, lager dan de hoogte van de (volgroeide) beplanting in de houtwal en is lager of gelijk aan de vloer van de 1^e verdieping;
28. Minimale dakoverstekken aan de zijde van het erf en de weg;
29. Rustige vormgeving van het dak en de gevels;
30. Symmetrie in de gevels dient voorkomen te worden, tenzij de symmetrie ontstaat door een dusdanig sterk ritme dat de voordeuren in dit ritme wegvallen.

6.6 Bijgebouwen

Historisch erf

31. Bijgebouwen zijn ondergeschikt qua schaal en positie op het erf;
32. Parkeren vindt plaats op het erf in de nabijheid van de bijgebouwen.

Houtwalwoning

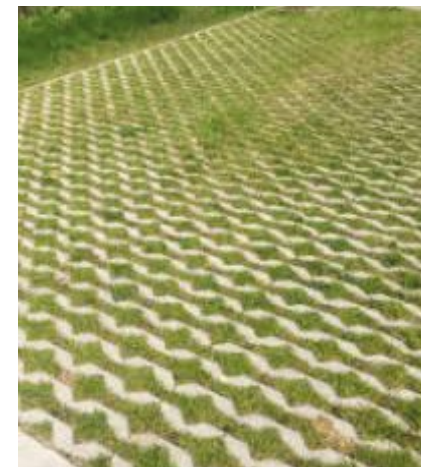
33. Woning met geïntegreerd bijgebouw vormt één geheel en draagt bij aan rustige uitstraling;
34. Parkeren vindt plaats op het erf in de nabijheid van het inpandige bijgebouw.



Afbeelding 65. Referentiebeeld houten gevels en matte gebakken pannen



Afbeelding 66. Referentie houten gevel aan landschap



Afbeelding 68. Referentie halfverharding



Afbeelding 67. Referentie halfverharding en houten gevels



Afbeelding 64. Referentie goothoogte, detaillering daklijn en doorzicht naar het landschap met gebakken verharding en houten gevels



Afbeelding 69. Uitstraling bebouwing bestaand achtererf (Google Maps, 2014)

6.7 Materiaal- kleurgebruik en detaillering

Historisch erf

35. Minder oppervlakteverharding dan in de huidige situatie;
36. Ingetogen materialisering;
37. Noklijn in één doorlopende materialisering uitvoeren;
38. Toepassing van natuurlijke materialen, gedekte tinten (geen felle kleuren en glanzende oppervlakken). Denk ook aan kleurenpalet van houtwerk en luiken van de bestaande boerderij;
39. Sobere detaillering en stijkenmerken van bebouwing op agrarische erven in het oude hoevenlandschap. Denk aan gebakken pannen als dakbedekking en houten of bakstenen gevels;
40. Erfafscheidingen bestaan uit beplanting en zijn geïntegreerd in het erfontwerp;
41. Samenhangende materialisering voor erfverharding van gebakken materiaal of halfverharding.
42. Nieuwe bijgebouwen sluiten qua karakter, detaillering en materialisering aan bij de bestaande bebouwing.

Houtwalwoning

43. Ingetogen materialisering;
44. Toepassing van natuurlijke materialen, gedekte tinten (geen felle kleuren en glanzende oppervlakken);
45. Sobere detaillering en stijkenmerken van bebouwing op agrarische erven in deze regio. Verwijzing naar schuren en bijgebouwen op deze erven;
46. Geen schoorstenen bij erf & weg, maar kan wel aan de landschapszijde;
47. Samenhangende materialisering voor erfverharding van gebakken materiaal of halfverharding;
48. Inritten worden per woning gescheiden indien er twee woningen in het volume worden geplaatst.

Investeringskosten				Prijs incl. BTW
1	Sloop			
	Sloop (2100 m ² * 25,-)			€ 52.500
	Asbestsanering conform offerte			€ 21.468
2	Inrichtingskosten			
	Leveren en planten solitaire bomen (incl. plantgatverbetering)	35	stuks	€ 3.400
	Leveren en planten haagplantsoen (incl. grondverbetering, 2 rijen, 50 m ¹)	250	stuks	€ 1.800
	Leveren en planten bosplantsoen (handmatig planten, 1 per m ²)	3300	stuks	€ 5.600
	Bestaande houtwal: onderhoud en onkruid vrij maken	2200	m ²	€ 3.400
	Bestaande bomen: controleren, snoeien en knotten	17	stuks	€ 1.800
	Aanbrengen afrastering (twee gladde draden, houten palen, twee eiken poorten)	810	m ¹	€ 8.300
	Poel: grond ontgraven + verwerken in gebied	1000	m ³	€ 3.200
	Poel: aanbrengen beplanting (1 per m ²)	50	stuks	€ 220
	Inboet op basis van beplantingswerk inclusief levering	10	%	€ 1.125
	Opslag aannemer, VAT-kosten, onvoorzien	12 + 20 + 5	%	€ 10.000
3	Advies			
3.1	Plankosten			€ 25.000
3.2	Onderzoekskosten			€ 10.000
4	Bouwrijpmaken			
	Bouwrijp maken			€ 15.000
5	Gecorrigeerde vervangingswaarde			
	30% gcw te slopen gebouwen			€ 51.000
6	Leges			
	Schatting gemeentelijke leges (BTW nihil)			€ 20.000
	Totaal			€ 233.813

Meerwaarde kavel voor en woning van 1400 m ³			
	Waarde kavel		€ 200.000
	Minus de inbegrupeerde grond		€ 15.000
	Totale meerwaarde kavel		€ 185.000

Afbeelding 70. Investering in ruimtelijke kwaliteit van de herontwikkeling



MEERWAARDE VAN DE HERONTWIKKELING

Investingering in kwaliteit (KGO)

Naast een goede landschappelijke inpassing van het erf (basisinspanning) en het behoud van waardevolle bebouwing, wordt extra geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit (KGO-maatregelen) met een landschappelijke en natuurlijke meerwaarde. Dit betreffen:

- het versterken van de houtwal langs de weg bij nieuwe woning;
- het versterken van wegbeplanting;
- het versterken van de cultuurhistorische waardevolle steilrand;
- de realisatie van de poel;
- het slopen van aanmerkelijk meer dan 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing (bij de sloop van minimaal 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing is, onder voorwaarden, de realisatie van een compensatiekavel mogelijk).

Middels de realisatie van dit plan wordt daarmee een aanmerkelijke landschappelijke en natuurlijke kwaliteitswinst geboekt. Dit is ook terug te zien in de verhouding tussen de opbrengsten en de investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Betreffende het voorgenomen plan zijn de investeringen in ruimtelijke kwaliteit aanmerkelijk hoger dan de opbrengsten van de nieuwe kavel.

De investeringen in ruimtelijke kwaliteit (zonder de investeringen in de te behouden monumentale bebouwing) zijn weergegeven in de tabel hiernaast. Het totaal aan investeringen bedraagt € 233.813,-. Daarnaast worden er nog meer kosten gemaakt, die nu buiten beschouwing zijn gelaten. Dit betreffen bijvoorbeeld de jaarlijkse beheerkosten.

De opbrengst betreft de meerwaarde van de nieuwe woningbouw-kavel. Deze woningbouw-kavel is getaxeerd. Deze meerwaarde is ook weergegeven in de tabel hiernaast en bedraagt € 185.000,-.