

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Raalterweg 12 te Schalkhaar (nabij Landgoed Frieswijk) inclusief ruimtelijk kwaliteitsplan.

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 7-03-2023
Notanummer	: 2023-168
Datum	: 7-03-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Link naar digitaal bestemmingsplan Raalterweg 12.docx, Ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan.docx

Parafering

20-02-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling20-02-2023: Wethouder

Agendering

* 20-02-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

8-03-2023

B & W d.d.: 7-03-2023

Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan "Raalterweg 12"
2. In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Raalterweg 12"
3. Het ontwerp bestemmingsplan "Raalterweg 12" ter inzage te leggen conform artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de initiatiefnemer is geïnformeerd.

Inleiding

Het agrarisch bedrijf aan de Raalterweg 12 te Schalkhaar is beëindigd. De eigenaresse wenst haar vrijgekomen agrarische bebouwing deels in te zetten in de Rood voor Rood-regeling in ruil voor een nieuwe vrijstaande woning met losstaand bijgebouw en het resterende deel in te brengen in de Sloopbank. Tevens voorzien de plannen in een reguliere woonbestemming voor de bestaande boerderij (Raalterweg 12).

Als compensatie voor de nieuwe vrijstaande woning (met losstaand bijgebouw) en de reguliere woonbestemming voor de bestaande boerderij, investeert de eigenaresse in een nieuw wandelpad met meidoornhaag langs de cultuurhistorische waardevolle grens met Landgoed Frieswijk. Daarnaast wordt het erf landschappelijk ingepast en de nieuwe vrijstaande schuurwoning en het bijgebouw worden natuurinclusief gebouwd.

Om de afspraken over de benodigde ruimtelijke procedure en de uitvoering van de plannen vast te leggen, wordt uw college voorgesteld om in te stemmen met de

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een herziening van het bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de percelen Raalterweg 12 te Schalkhaar, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- * Landschapsontsierende bebouwing te slopen;
- * Een nieuwe vrijstaande schuurwoning met losstaand bijgebouw te realiseren;
- * Een wandelpad langs de perceelsgrens met Landgoed Frieswijk te realiseren

met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan is op 10 januari 2023 door het college van B&W vastgesteld (nota 2022-1141) en op 17 januari 2023 door de burgemeester en particulier ondertekend.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P407-OW01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Betrokken partijen en participatie

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. Bij de voorbereiding van het project is Landgoed Frieswijk als buur nauw betrokken en zij hebben formeel ingestemd met de plannen. De resultaten van de uitgevoerde milieuonderzoeken zijn afgestemd met de Omgevingsdienst IJsselland en zijn akkoord bevonden.

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1 en 2: in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp raadsbesluit

Het agrarisch bedrijf aan de Raalterweg 12 is beëindigd. De eigenaresse wenst haar vrijgekomen agrarische bebouwing in te zetten in de Rood voor Rood-regeling in ruil voor een nieuwe vrijstaande schuurwoning. Tevens voorzien de plannen in het regulier bestemmen van een bestaande woning.

Als investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt er 1.280 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt met een asbestdak. Van dit totaal wordt 700 m² gebruikt voor de compensatie van de nieuwe vrijstaande woning. De resterende 580 m² landschapsontsierende bebouwing wenst de eigenaresse in te brengen in de Sloopbank om op een later moment te verkopen aan een geïnteresseerde. Omdat ook over het oppervlakte voor de sloopbank een asbestcorrectiefactor geldt, wordt er met het sluiten van deze overeenkomst 730 m² (580 m² * asbestfactor) voorlopig geregistreerd voor de Sloopbank. De registratie is definitief zodra de herziening van het bestemmingsplan onherroepelijk is en de agrarische bebouwing is gesloopt.

Daarnaast wordt ook circa 2.500 m² aan kuilplaten en verharding weggehaald. De locatie wordt verder landschappelijk ingepast en er wordt langs de grens met Landgoed Frieswijk voorzien in een nieuw wandelpad met een meidoornhaag. De nieuwe schuurwoning wordt gesitueerd nabij de bestaande boerderij, waarbij zoals gebruikelijk uitgegaan is van de gedachte van één compact erf.

De nieuwe vrijstaande woning wordt uitgevoerd als een schuurwoning met een separaat bijgebouw. De woning mag daarom een inhoud van 750 m³ hebben met een bijgebouw van maximaal 100 m².

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen de plannen, en ook niet vanuit andere aspecten.

Besluitpunt 3: het ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen

Het ontwerpbestemmingsplan moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid voor een ieder om tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen

Financiële consequenties en dekking

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade is in een anterieure overeenkomst geregeld. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Openbaarmaking en communicatie

Nadat uw college heeft besloten wordt de initiatiefnemer geïnformeerd en kan de nota openbaar gemaakt worden. Daarna wordt het ontwerp bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt een kennisgeving geplaatst in het digitale Gemeentebled en op de gemeentelijke website.

Aanpak en uitvoering

Het ontwerp vaststellingsbesluit en het ontwerp bestemmingsplan worden gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan een ieder een zienswijze op het plan indienen. Na afloop van de inzagetermijn wordt het bestemmingsplan, samen met eventuele zienswijzen en de beantwoording daarvan, ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Raalterweg 12
Voorstelnummer pm
Raadstafel d.d. pm
Raadsvergadering pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,
nummer -pm-.

BESLUIT

-	het bestemmingsplan Raalterweg 12 vast te stellen;
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
-	een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren;
-	bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Raalterweg 12.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Raalterweg 12

Agendapunt

Voorstelnummer: [xxxxxx]

Team: PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

- het bestemmingsplan Raalterweg 12 vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren;
- bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Raalterweg 12.

Kern van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Raalterweg 12" met bijbehorende beeldkwaliteitseisen vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor het perceel Raalterweg 12 te Deventer, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- Landschapsontsierende bebouwing te slopen;
- Een nieuwe vrijstaande schuurwoning met losstaand bijgebouw te realiseren;
- Een wandelpad langs de perceelsgrens met Landgoed Frieswijk te realiseren met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan is op 10 januari 2023 door het college van B&W vastgesteld (nota 2022-1141) en op 17 januari 2023 door de burgemeester en particulier ondertekend. Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P407-OW01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: vaststellen bestemmingsplan

Het agrarisch bedrijf aan de Raalterweg 12 is beëindigd. De eigenaresse wenst haar vrijgekomen agrarische bebouwing in te zetten in de Rood voor Rood-regeling in ruil voor een nieuwe vrijstaande schuurwoning. Tevens voorzien de plannen in het regulier bestemmen van een bestaande woning.

Als investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt er 1.280 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt met een asbestdak. Van dit totaal wordt 700 m² gebruikt voor de compensatie van de nieuwe vrijstaande woning. De resterende 580 m² landschapsontsierende bebouwing wenst de eigenaresse in te brengen in de Sloopbank om op een later moment te verkopen aan een geïnteresseerde. Omdat ook over het oppervlakte voor de sloopbank een

ONTWERP RAADSVOORSTEL

asbestcorrectiefactor geldt, wordt er met het sluiten van deze overeenkomst 730 m² (580 m² * asbestfactor) voorlopig geregistreerd voor de Sloopbank. De registratie is definitief zodra de herziening van het bestemmingsplan onherroepelijk is en de agrarische bebouwing is gesloopt.

Daarnaast wordt ook circa 2.500 m² aan kuilplaten en verharding weggehaald. De locatie wordt verder landschappelijk ingepast en er wordt langs de grens met Landgoed Frieswijk voorzien in een nieuw wandelpad met een meidoornhaag. De nieuwe schuurwoning wordt gesitueerd nabij de bestaande boerderij, waarbij zoals gebruikelijk uitgegaan is van de gedachte van één compact erf.

De nieuwe vrijstaande woning wordt uitgevoerd als een schuurwoning met een separaat bijgebouw. De woning mag daarom een inhoud van 750 m³ hebben met een bijgebouw van maximaal 100 m².

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen de plannen, en ook niet vanuit andere aspecten.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm –

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de initiatiefnemers gelegd.

Besluitpunt 3: Vervroegd publiceren (*optioneel, bij gewijzigde vaststelling*)

Doordat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, is bij wet geregeld dat het gewijzigde bestemmingsplan niet eerder dan 6 weken na vaststelling gepubliceerd mag worden. Gedeputeerde Staten moeten in de gelegenheid worden gesteld om de wijziging te beoordelen. Aan Gedeputeerde Staten zal worden verzocht om eerder te mogen publiceren, indien zij geen bezwaar hebben tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Aangezien er geen provinciaal belang in het geding is, is de verwachting dat het vervroegd publiceren geen problemen zal opleveren.

Besluitpunt 4: Aanvulling redelijke eisen van welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om de beeldkwaliteitsparagraaf van het te ontwikkelen plan die voor de betrokken ontwikkelingen zijn opgesteld, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan de beeldkwaliteitsparagraaf.

Ketenpartners/ participatie

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. Bij de voorbereiding van het project is Landgoed Frieswijk als buur nauw betrokken en zij hebben formeel ingestemd met de plannen. De resultaten van de uitgevoerde milieuonderzoeken zijn afgestemd met de Omgevingsdienst IJsselland en zijn akkoord bevonden.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Financiële consequenties

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden.

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan/project. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- bekendmaken van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

M. Kossen

R.C. König

Bijlagen

1. bestemmingsplan Raalterweg 12 (toelichting, regels, verbeelding)



Ruimtelijk kwaliteitsplan

Raalterweg 12 Schalkhaar

erfontwikkelaar

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

1911

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

17 OKTOBER 2022

Bestandsnaam

1911-01-RKP01.indd

Aantal pagina's

16

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

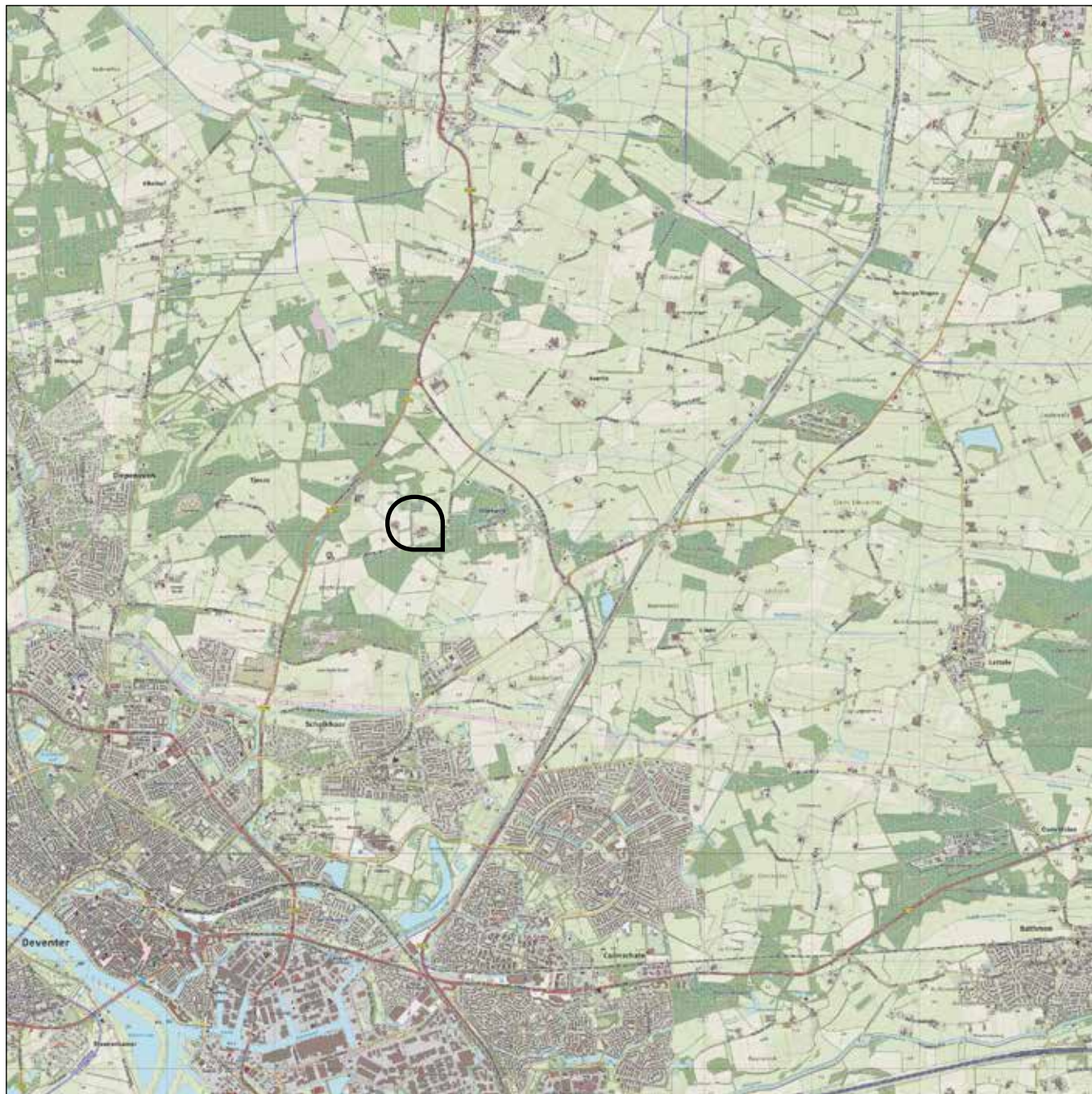
1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	gemeente deventer	4
3	BESTAANDE SITUATIE	6
3.1.	landgoed frieswijk	6
3.2.	bestaande erf	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	samenvatting maatregelen	9
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	10
4.4.	samenvatting kgo	10
4.5.	beeldkwaliteitsparagraaf	12
4.6.	landschapsmaatregelen en NIB maatregelen	14

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Raalterweg 12 te Schalkhaar. Initiatiefnemer wil op deze locatie enkele landschapsontsierende bebouwing slopen (1.330 m²) en middels de rood voor rood regeling één compensatiewoning bouwen. De bestaande boerderij blijft behouden en zal een woonbestemmign krijgen. De compensatiewoning met bijgebouw zal op het bestaande erf worden gepositioneerd en volgens de één erfgedachte worden ingepast

De gemeente Deventer wil hier middels de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Dit wordt bereikt door de sloop van de landschapsontsierende bebouwing en deels door het landschappelijk goed inpassen van het ensemble na transformatie.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Deventer. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied en slooplocatie



Het erf was in gebruik als melkveehouderij en later als akkerbouwbedrijf. De stallen kennen geen gebruikswaarde meer. Om verrommeling te voorkomen is gekozen om de stallen op deze locatie te slopen en het erf te bestemmen tot wonen. De bestaande ligboxen- en jongveestal en de wagenberging (1.330 m²) zullen gesloopt worden. In samenspraak met de gemeente Deventer is gekozen om de woning ten noordoosten van de te slopen opstallen te bouwen. De bestaande bedrijfswoning wordt betrokken in de plannen en zal tevens landschappelijk goed ingepast moeten worden. Het erf moet zich als eenheid blijven presenteren.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

De natuurlijke laag

De laag van het agrarisch-cultuur landschap

De stedelijke laag

De laag van de beleving

Toelichting:

[Dekzandvlakte en essenlandschap](#)

Het gebied ligt in de natuurlijke laag dekzand met het essenlandschap als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is mixlandschap met wonen, werken en recreëren als goede buur.

Het samenhangend systeem van open essen, kleinschalige

flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen.

2.2. GEMEENTE DEVENTER

[Landschapsontwikkelingsplan gemeente Deventer](#)

Het erf aan de Raalterweg valt binnen het landschapsontwikkelingsplan in het deelgebied: 'De Dekzandruggen met de oude ontginningen'. De gekozen indeling in deelgebieden is enerzijds ontleend aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Anderzijds is hierbij rekening gehouden met de beleving en het gebruik van het gebied.

Karakteristiek van het landschap:

De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd.

De historische ensembles die in het gebied voorkomen zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit. Plaatselijk is de aanwezigheid van landgoederen dominant in het landschap van de dekzandruggen, vooral ten noorden van Deventer en rondom Heino. De buitenplaatsen vormen karakteristieke elementen in het landschap van Salland. Op een aantal plaatsen is de link tussen de hogere ruggen en de lagere delen heel karakteristiek: bij de



[natuurlijke laag](#)



[agrarisch cultuurlandschap](#)

grotere essen bij Bathem, Averlo en het landgoederenland-
schap bij Diepenveen en Heino.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de
karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te
verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (pas-
send binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien
het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat
landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de
ruggen zijn beplant.

Karakteristiek

Rug verdicht met landschapselementen als bosjes,
landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire
bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende
doorkijkjes;

Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;

Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend
toegepast, aansluitend aan open karakter;

Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven,
soms over erf;

Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er
sprake is van doorgaande historische structuren;

Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan
omgeving aan.

Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene
achtergrond;

Knooperven;

Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke
erfgrenzen);

Zandwegen;

Kleinschalige grillige blokverkaveling deels omzoomd met
houtwallen;

Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een
steilrand;



wensbeeld landschap vanuit visie Dekzandruggen

Visie:

Het landschap rondom Frieswijk vormt de oorspronkelijke
overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap.

Het is een oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed
stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug. Het gebied is
in de 20e eeuw ontgonnen wat heeft geresulteerd in een
uitgesproken ontginningslandschap.

Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk
bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en
de aanwezigheid van de landbouw. Op de hogere gronden
zijn in het verleden essencomplexen en kampen (eenman-
sesssen) ontstaan. Door het verdwijnen van randbeplanting
rondom de enken zijn de complexen minder herkenbaar
geworden.

De provinciale Rood voor Rood
regeling biedt de mogelijkheid om
landschapsontsierende stallen te slopen
in ruil voor het bouwen van een woning.
Doel van deze regeling is de ruimtelijke
kwaliteit op het platteland te verbeteren. In
de plannen die worden opgesteld moet dan
ook beschreven worden op welke wijze de
ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. LANDGOED FRIESWIJK

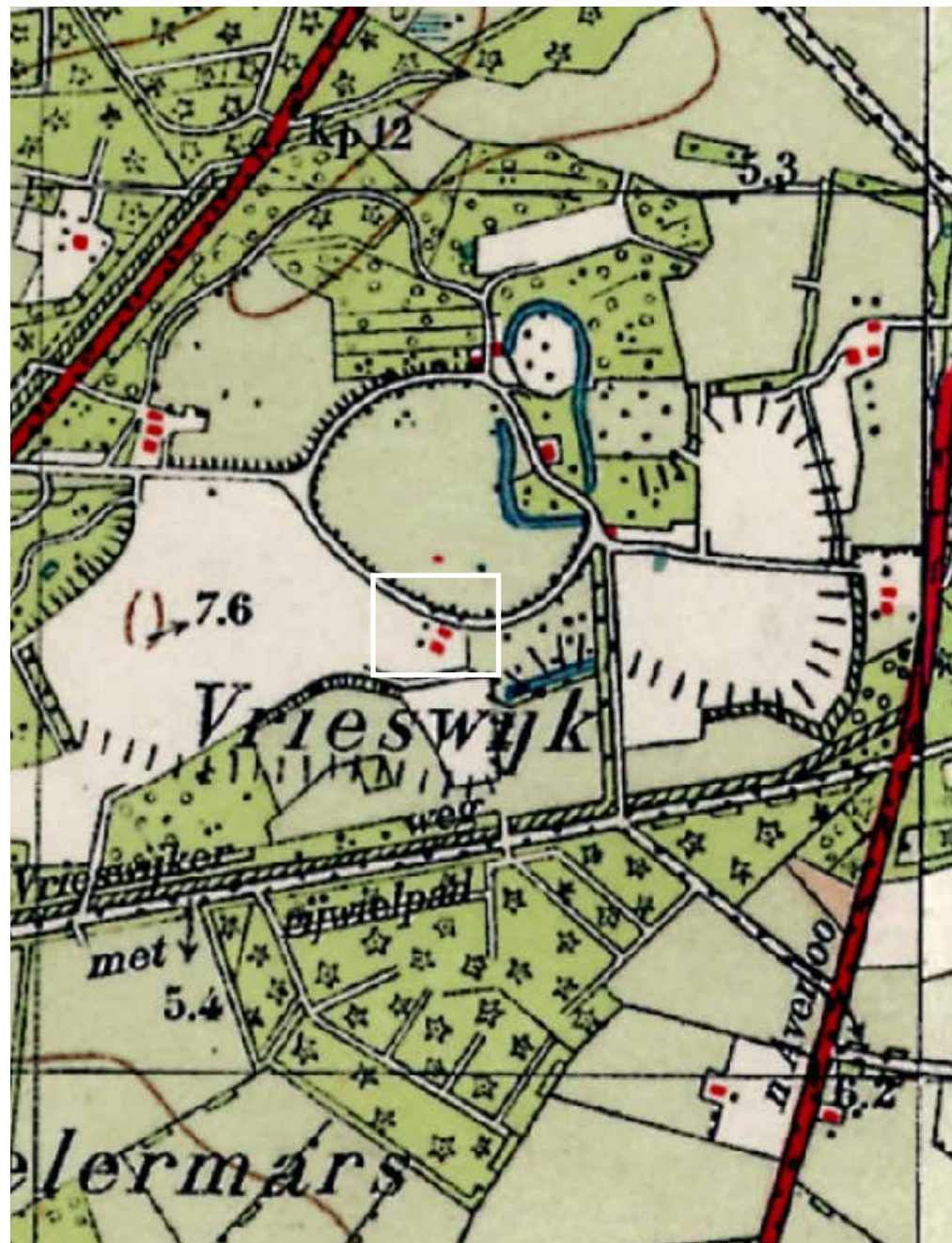
Het erf is onderdeel van landgoed Frieswijk. Landgoed Frieswijk heeft een rijk verleden. Reeds in de 14e eeuw wordt het genoemd als een leengoed van de bisschop van Utrecht. In die tijd was het vermoedelijk niet meer dan een boerenerf. In 1775 kwam er een havezate, een hoofdgebouw met twee bijgebouwen, in Lodewijk XVIe stijl. Om de gebouwen en tuin werden rechthoekige grachten gegraven. De tuin werd volgens de toen heersende franse mode aangelegd. De entree vanaf de Raalterweg kreeg een rechte oprijlaan met een brug over de gracht. Ook op andere plaatsen werden lange rechte lanen met aan weerszijde bomen aangelegd.

In de 19e eeuw werd de Franse stijl omgezet in een Engelse landschapstijl. De bijgebouwen werden afgebroken. De lange oprijlaan werd een hartvormige oprijlaan die voor de havezate langs liep. Links van het huis werd een koetshuis gebouwd en rechts een tuinmanswoning. De rechte gracht voor de havezate werd een vijver en de gracht werd aan de noordzijde uitgebreid met een ronding. Rechte lijnen werden vloeiender gemaakt.

De Engelse landschapstijl is op het landgoed nog goed te herkennen. De havezate is in 1936 afgebroken. Het koetshuis, de tuinmanswoning, 5 boerderijen en boswachterswoning sieren nog altijd het landgoed. Landerijen en bossen wisselen elkaar af en worden verrijkt met prachtige waterpartijen. Het plangebied ligt centraal op het landgoed. De toegangsweg vanaf de Raalterweg kent nog de oorspronkelijk ronding. Van oorsprong werd deze begeleid door een meidoornhaag. Ten oosten van het erf en ten noorden van de gracht was een plantage.

3.2. BESTAANDE ERF

Structuren van erven en inheemse beplantingen zijn gebonden aan het bodemtype en de grondwaterstand. Op de nattere plekken in het landschap komt andere beplanting voor dan op de drogere gronden. De soortsamstelling is bepalend voor de identiteit van een locatie. Net als de bebouwing is de beplanting ook geconcentreerd langs de ontginningsassen. De lanen accentueren de wegen en verdelen het gebied in kamers. De aanwezige groenstructuur bestaat met name uit bomenrijen langs wegen, wegbermen, houtsingels en enige erfbeplanting.



het erf rond 1900

Gebouwen, erven en landschappen zijn zeer sterk met elkaar verweven. De fysieke ondergrond van zand en het type bedrijfsactiviteit zijn bepalend voor de ontwikkeling van de erven. Erven en gebouwen vormen ensembles in het landschap. Van oudsher is op erven een indeling in 'voor' en 'achter' te herkennen. Deze functionele scheiding tussen 'voor' en 'achter', tussen wonen en werken, is terug te vinden in de architectuur en de situering van de gebouwen en de erfaankleding. Het plangebied is altijd ontsloten geweest via de de Raalterweg en de Waterdijk. Het erf ligt door op een markante plek in het landschap. Er is fraai zicht vanaf de Waterdijk op het erf. De nokrichting van de bebouwing is verspreid. Aan de westzijde van het erf bevindt zich een bescheiden tuin met fruit- en nutsbomen. (voorzijde) Bijgebouwen bevinden zich achter of naast het hoofdgebouw op het erf. De bebouwing op het erf heeft veelal een geringe maat. De erven en de erfbebouwing hebben zich aangepast aan de modernisering van de agrarische sector. Zowel de boerderijwoning als de gebouwen zijn in omvang toegenomen. Om landbouwmachines te kunnen stallen zijn de bedrijfsgebouwen ook hoger geworden ook is er aan de noordzijde gebouwd 'buiten' de oorspronkelijke contour. Hierdoor wordt een cultuurhistorische ronding doorbroken (zie afbeelding hiernaast). De beplanting van het erf bestaat over het algemeen uit enkele grote bomen en hagen.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomenrijen of houtwallen langs of over het erf. Daarmee is het erf verweven met het landschap. In de nabije omgeving komen veel bossen voor. Het contrast met de meer open essen is waardevol. De erven kennen geen harde overgang naar het landschap en worden niet geheel afgeschermd.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf vormt een cluster aan de rand van een es;
- de schuren zijn landschapsontsierend door het gebrek aan gebruikswaarde en de esthetische verschijning
- de erven kennen een verstrooide opbouw;
- het erf is gezien de ligging op het landgoed cultuurhistorisch gezien waardevol;
- fraaie doorkijk vanaf de Waterdijk op het erf;
- de wagenberging ligt buiten het oorspronkelijke contour van het erf, hierdoor wordt de structuur verstoord;
- het zandpad als ontsluiting is waardevol en kent een cultuurhistorische waarde;
- er is een duidelijke scheiding op het erf tussen de voorzijde en de achterzijde.



het bestaande erf



zicht op het erf vanaf de Waterdijk

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

bouw één compensatiewoning;
twee inritten behouden
slopen oude stallen en opruimen
kuilvoeropslagen
behouden bestaande gebiedseigen
beplanting

Uitgangspunten gemeente:

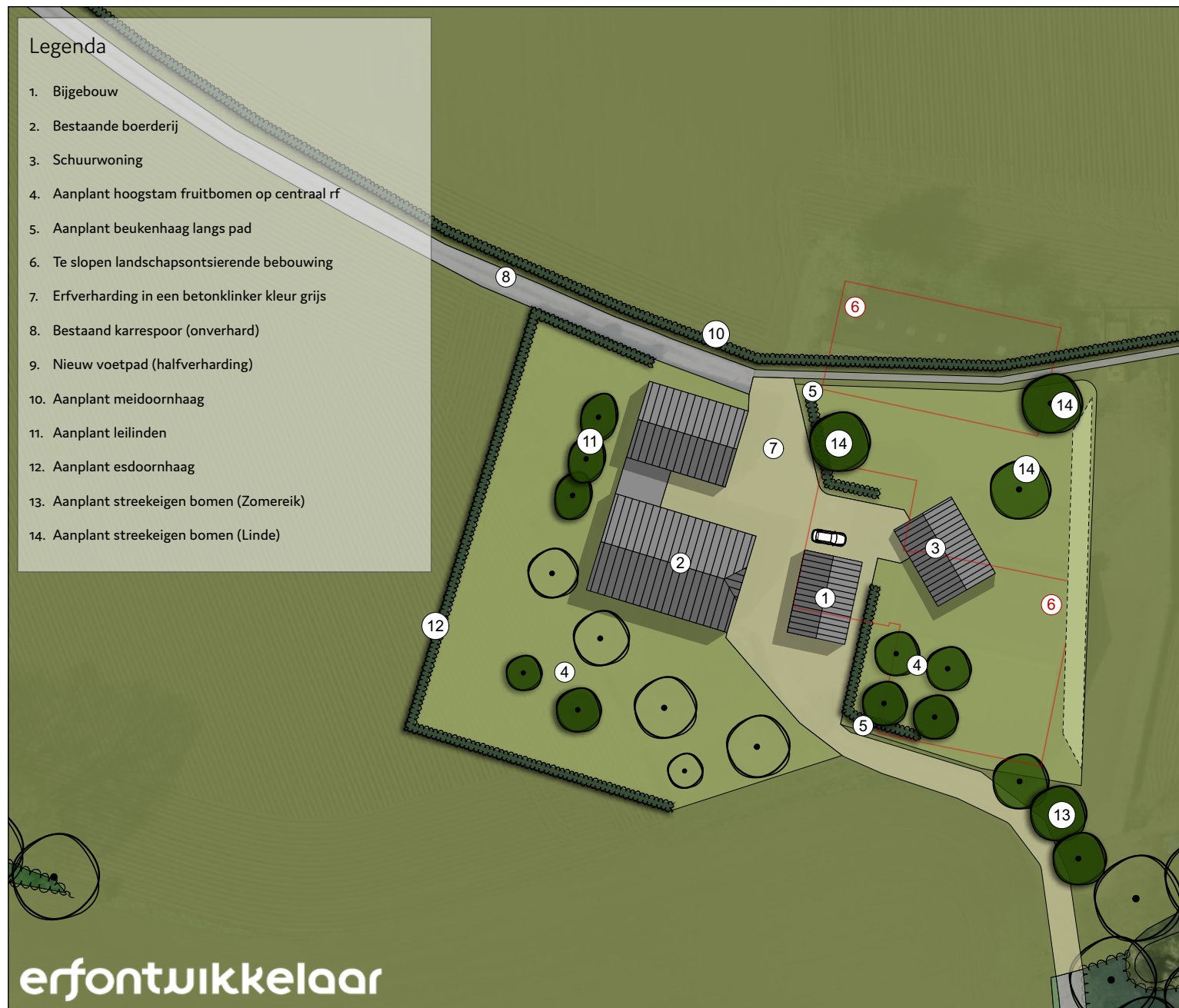
het erf moet zich als eenheid blijven
presenteren
landschappelijk goed inpassen van het
gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van
de dekzandruggen zoals is omschreven in
het landschapsontwikkelingsplan .

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de
gebiedskenmerken (essenlandschap)
volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is
van toepassing, (hier wordt in hoofdstuk
4.2. apart op ingegaan)

Legenda

1. Bijgebouw
2. Bestaande boerderij
3. Schuurwoning
4. Aanplant hoogstam fruitbomen op centraal rf
5. Aanplant beukenhaag langs pad
6. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
7. Erfverharding in een betonklinker kleur grijs
8. Bestaand karrespoor (onverhard)
9. Nieuw voetpad (halfverharding)
10. Aanplant meidoornhaag
11. Aanplant leilinden
12. Aanplant esdoornhaag
13. Aanplant streekeigen bomen (Zomereik)
14. Aanplant streekeigen bomen (Linde)



het erf na sloop van de stallen

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Het erf aan de Raalterweg bestaat uit een boerderij met enkele opstallen. Na sloop van de schuren kan er een compensatiewoning gebouwd worden. Het erf moet de landelijke verschijning behouden. De compensatiewoning moet daarom worden uitgevoerd in een schuurarchitectuur.

Als toetsingskader is in hoofdstuk 5 een beeldkwaliteitsprogramma opgenomen.

De boerderij blijft het hoofdgebouw op het erf. Het zal gezamenlijk met de schuurwoning en de vrijstaande schuur een ruimtelijke eenheid moeten blijven vormen. Daarbij wordt het erf ontstloten door de bestaande inritten.

Een wens vanuit het landgoed is om een voormalige structuur (ronding) weer te herstellen. Hiernaast zal een wandelpad aangelegd worden waarmee het pad over het erf afgesloten kan worden.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om de diversiteit in richtingen te versterken en te herstellen. Dit wordt bereikt door de bebouwing een verschillende oriëntatie te geven, en middels het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, hagen het erf landschappelijk in te passen.

De erven op het landgoed komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Over het algemeen verspreide bebouwing en half open erfensembles, al dan niet voorzien

van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. De tuinen open en is er zicht op de bebouwing. De erven in het essenlandschap kennen een duidelijke cluster en worden veelal ontsloten door meerdere inritten. Veelal zien we wel een hoofdentree naar het 'vooreref' en een nevenontsluiting naar het 'achtereref' (veelal een koepad of een kavelpad).

Om enige privacy te behouden zal op het erf hagen aangebracht worden. De boerderij is landschappelijk goed ingepast met streekeigen hagen en fruitbomen. De schuurwoning zal vanuit de tevens omgeving te zien zijn. Hiermee blijft de gewenste eenheid op het erf gewaarborgd. Op het erf is gekozen om vrijstaande bomen aan te planten. Dit zijn lindes/fruitbomen ennoten. Deze bomen komen van oorsprong op het erf voor.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

oorspronkelijke structuur wordt hersteld;
bestaande streekeigen beplanting rondom de boerderij blijft behouden;
het achtereref wordt ingepast middels hagen en (fruit-) bomen.

4.3. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische

bedrijven en wonen.(mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een bestaand erf. Het bebouwde oppervlakte neemt af. De schaal van de ontwikkeling is klein. De impact op de omgeving kan als negatief ervaren worden in de verspreide positionering van de gebouwen. (buiten de oorspronkelijke bebouwingscontouren).

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Daarnaast is er een maatschappelijk belang. Op het erf aan de Raalterweg 12 staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van de verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van dit erf verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd.

Deze tegenprestatie zal bestaan uit het slopen van 1330 m² landschapsontsierende bebouwing en het opruimen van ca. 2500 m² erfverharding en kuilplaten. Er is gekozen om 700 m² aan landschapsontsierende bebouwing in te zetten voor de realisatie van één compensatiewoning. De overige sloopmeters worden elders binnen de gemeente ingezet. Dit kan mits de er aanvullende investeringen in het

landschap plaatsvinden. Deze investering zal bestaan uit het aanleggen van een wandelpad (zie pag. 10). met een begeleidende meidoornhaag. Zowel het pad als de haag is een wens vanuit het landgoed als de gemeente Deventer. Het is een meerwaarde voor de omgeving.

4.4. SAMENVATTING KGO

sloop 1330 m² landschapsontsierende bebouwing
saneren 2500 m² verharding op en nabij het erf
aanleg wandelpad langs historisch waardevolle perceelgrens
aanleg meidoornhaag aan langs historisch waardevolle
perceelgrens (zie kaart volgende pagina)



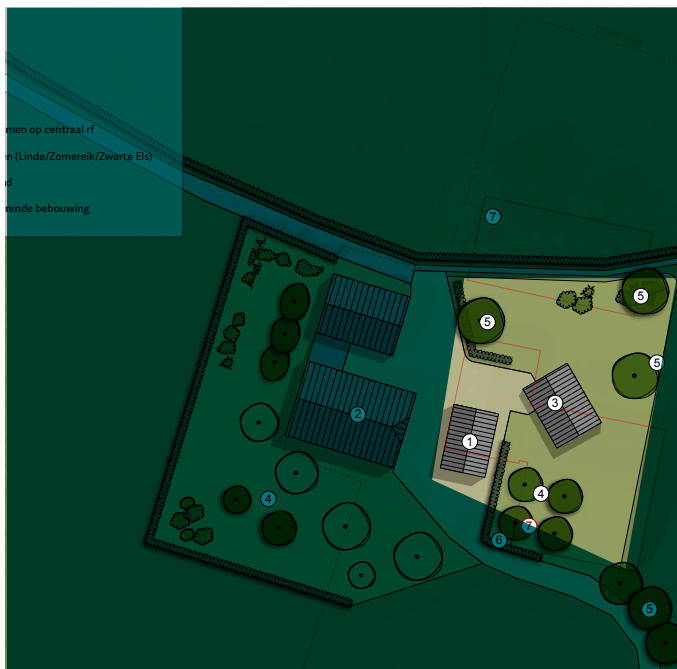
meidoornhaag en pad



4.5. BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

Op de inrichtingstekening (bijlage 1) worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen lijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. Binnen dit kader moet er voldoende ruimte zijn om een eigen ontwerp van een woning met erf te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting. **Als vervanging van de welstandsnota wordt, middels deze beeldkwaliteitsparagraaf criteria opgenomen.** Bij toetsing van het definitieve ontwerp van de woning zal dus ter vervanging van de welstandsnota (landelijke gebied - open enken) de volgende criteria gelden. Er kan één compensatiewoning worden gebouwd met een apart bijgebouw.

Schuurwoning



locatie schuurwoning

Vorm

Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen;

eenvoudig volume met een zadeldak;

de gevels die zichtbaar zijn vanaf het noorden visueel gesloten;

de boerderij vormt het hoofdgebouw de schuurwoning is hier qua vorm en verschijning onderdanig aan

Detailering

Sobere detailering;

geen aan of opbouwen;

Materiaalgebruik

Gevels: baksteen/hout/plaatmateriaal (gedekte kleurstelling en niet glimmend).

Kozijnen gedekte kleurstelling

de dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmende profielplaat of een riet- vegetatiedak dat past in de omgeving van het landgoed;

Aanvullende criteria:

Locatie volgens inrichtingstekening

de schuurwoning moet met de langzijde schuin op de boerderij komen (zie inrichtingsplan).

tesamen vormt deze nieuwe schuurwoning met de boerderij één erf waarbij het middels een groene aankleding verankert in het landschap raakt. Gezien de ligging van het erf is het belangrijk dat het een landelijke agrarische uitstraling behoudt.

aan de kant van het landschap (d.w.z. de kanten die niet zichtbaar zijn vanaf het erf, de weg/openbare ruimte) zijn insnijdingen in het volume geen bezwaar mits de helft van de gevel doorloopt tot aan de daklijn.

Zo kan een overkapte buitenruimte gerealiseerd worden;

geen overstekken aan de gevels die zichtbaar zijn vanaf het erf;

een apart bijgebouw bij de schuurwoning mogelijk overeenkomstig het erfinrichtingsplan;

de schuurwoning mag maximaal één bouwlaag met kap hebben;

tussen de boerderij en de schuurwoning mogen geen bouwwerken worden gebouwd, afrasteringen

worden geplaatst en/of lijnvormige beplanting worden aangebracht.

de schuurwoning heeft een langwerpige hoofdvorm, de kap bestaat uit een zadeldak enkel met twee tegen over elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden o.i.d en loopt met de nok evenwijdig aan de lengte van het gebouw;

bij voorkeur een abstracte en moderne architectuur passend bij het erf en de opstallen, zie ook de referentiebeelden.

referentiebeelden zijn ter inspiratie op pagina 14 weergegeven

Vernieuwende architectuur

Het wordt aangemoedigd dat de architect op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

Op pagina 12 zijn sfeerbeelden opgenomen ->|



referentiebeelden voor de schuurwoning

4.6. LANDSCHAPSMATREGELEN EN NIB MATREGELEN



sfeerbeelden erfinrichting



beukenhaag



fruitbomen op het erf



bomen op het erf



referentie meidoornhaag



referentie verharding op erf

erf

Raalterweg 12, digitale link naar bestemmingsplan

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P407-OW01>