

Ruimtelijke onderbouwing Emelaarseweg 22



Stichting Emelaarseweg 22

PlanRD bureau voor ruimtelijke ordening

30-7-2019

procedure	datum
Concept	03 december 2018
Ontwerp ter beoordeling gem.	14 december 2018
Definitief ontwerp	30 juli 2019
Vastgesteld Bsp.	
Inwerkingtreding Bsp.	
Onherroepelijk Bsp.	

Opdrachtgever	Stichting Emelaarseweg 22 Asschatterweg 76 3791 PD Achterveld (gem. Leusden)
Opdrachtnemer	<i>PlanRO</i> bureau voor ruimtelijke ordening Vuursalamander 78 / 3824 VJ Amersfoort 06 459 25 680 / www.planro.nl
status	Definitief ontwerp
projectnummer	14019
plan-idn	NL.IMRO.0327.231-000
datum	30 juli 2019

Inhoudsopgave	pag.	Bijlagen
Hoofdstuk 1 Inleiding	3	1. Inrichtingsplan
1.1 Voorwoord	3	2. Oriënterend onderzoek flora en fauna
1.2 Leeswijzer	5	3. Bouwkundige rapportage
Hoofdstuk 2 Relevant beleidskader	7	
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie	9	
3.1 Landschap	9	
3.2 Bebouwing	10	
3.3 Groen	11	
3.4 Volkstuinencomplex	12	
Hoofdstuk 4 Toekomstige situatie	13	
4.1 Bestaande woonbebouwing	13	
4.2 Gemeenschappelijk erf en ontsluiting	15	
4.3 Nieuwe woonbebouwing	16	
4.4 Groen	18	
4.5 Inrichtingsmogelijkheden bestemming agrarisch gebied	19	
Hoofdstuk 5 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	21	
5.1 Flora en fauna	21	
Hoofdstuk 6 Uitvoering	25	
Hoofdstuk 7 Samenvatting en conclusie	27	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Voorwoord

De Stichting Emelaarseweg 22, hierna te noemen 'Stichting', behartigt de belangen en boedelverdeling voor en namens de 23 erfgenamen van J.H. van Dijk, eerste en tweedelijns.

Doelstelling van de stichting is de gronden en opstallen 14 jaar na het overlijden te gaan verkopen waarmee er invulling kan worden gegeven aan een financiële verdeling onder de erfgenamen.

Het gehele perceel is ruim 7 ha groot en is reeds ter verkoop aangeboden. De verkoop daarvan is lastig mede i.v.m. de omvang van het perceel. Om de verkoopbaarheid te verhogen is besloten de gronden (met opstallen) in gedeelten gefaseerd ter verkoop aan te bieden.

Om die verkoop aantrekkelijker te maken wordt ingestoken op verbetering van het landschappelijke beeld, door de in vervallen staat verkerende bijgebouwen te slopen. Tegelijkertijd gebruik te maken van de regeling 'Ruimte voor ruimte' om daarmee een extra woning mogelijk te maken.

Het beoordeelde principe verzoek gaat uit van een tot stand te brengen eindbeeld voor het gehele gebied. In dit stadium kan daar met zekerheid nog geen invulling aan worden gegeven. Mogelijke potentiële gegadigden kunnen daar andere passende functies voor in gedachte hebben. Hierbij kan gedacht worden aan weiland, fruitgaarde of akkerbouw. Ook kan nog niet worden uitgesloten dat een deel van het perceel voor volkstuinen in gebruik blijft.

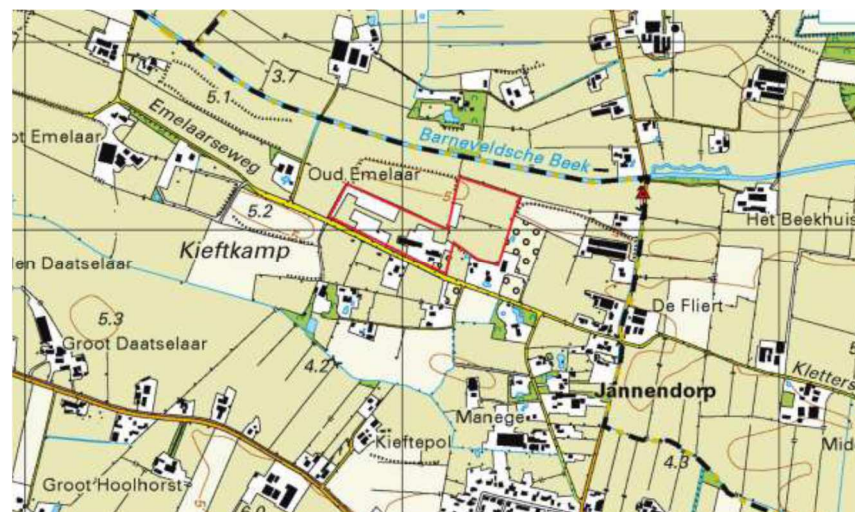
De ontwikkeling is sterk afhankelijk wie zich als gegadigde voor dat gedeelte van het perceel aandient. Bij de huidige gebruikers (volkstuinen vereniging) ontbreekt het aan financiële middelen het terrein in eigendom over te nemen.

Het nu in procedure brengen van een plan met nog de nodige ontwikkelings-onzekerheden is geen verantwoord ruimtelijk beleid, er zouden daarmee verwachtingen kunnen worden gewekt die niet waar gemaakt (kunnen) worden. Daarnaast dient dan opnieuw een planprocedure te worden doorlopen als zich een gegadigde aandient voor b.v. een functie verandering naar weidegrond of fruitgaarde.

Voor de betreffende gronden dient ruimtelijk maatwerk uitgewerkt te worden op welke wijze inhoud gegeven kan worden aan het gebied en een verdere verpaupering kan worden voorkomen. Daarvoor dient een stappenplan

opgesteld te worden die handvatten biedt aan de stichting om daar invulling aan te kunnen geven.

Aan de Emelaarseweg 22 staat een voormalige boerderij met diverse opstallen. Het perceel is kadastraal bekend als Stoutenb B1891 en Stoutenb B2901. De twee percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 7 ha. Na het wegvallen van de agrarische functie in 1975 is de boerderij omgevormd tot reguliere woning. De voormalige agrarische gronden zijn deels omgevormd tot volkstuincomplex en de voormalige schuren worden gebruikt voor opslag van o.a. caravans.



Afbeelding Ligging percelen Emelaarseweg 22

De boerderij wordt op dit moment niet meer bewoond en staat leeg sinds medio 2016. Het pand verkeert in een slechte bouwkundige staat o.a. veroorzaakt door problemen bij de fundering, de leegstand en het achterstallig onderhoud. In 2019 is een bouwkundig onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3, tevens heeft een gemeentelijke inspectie plaats gevonden. In beide gevallen wordt geconcludeerd dat de bestaande gevels opnieuw dienen te worden opgebouwd, waarmee sloop eigenlijk de enige reële optie is om de woning (eventueel) weer bewoonbaar te maken.

In eerste instantie is nog uitgegaan van behoud van de boerderij, in ieder geval de schil van het pand, dit als nadrukkelijke wens vanuit de gemeente het

kenmerkend pand te willen behouden. Dit uitgangspunt blijkt door de huidige bouwkundige staat en uit financieel oogpunt niet haalbaar. Ook is bij de inspecties gebleken dat het interieur lastig of zelfs onmogelijk is te herindelen naar de hedendaagse normen en gebruikswensen.

In overleg en samenspraak met de gemeente is naar oplossingen gezocht om toch het karakteristieke beeld uit historisch perspectief te behouden.

Volgens de gemeente kan dat worden bereikt door historiserende nieuwbouw toe te passen bij de herbouw van in ieder geval de voorgevel. Met historiserende architectuur wordt dan bedoeld het vormgeven van de woning (object) in de stijl van een vroegere periode. De oorspronkelijke vorm- en gevelindeling zal daarbij als uitgangspunt dienen voor het ontwerp 'look and feel' van de te herbouwen gevel. Om uitdrukking te geven aan het authentieke beeld van de gevel dient voor zover mogelijk is gebruik gemaakt te worden van de oorspronkelijke stenen. Afwijkingen in de maatvoeringen (hoogte en breedte) zijn daarbij acceptabel, mits deze het gevolg zijn van de indeling van het nieuwe pand naar hedendaags gangbare normen en maatvoeringen.

De nieuwe eigenaar zal hiervoor een architectonisch verantwoord ontwerp dienen te (laten) uitwerken en voor te leggen aan de gemeente of het beoogde eindresultaat (ontwerp) aan het verwachtingspatroon voldoet.

In hoofdstuk 4 wordt specifiek ingegaan op de randvoorwaarden en het na te streven eindbeeld.

De overige opstallen bij het boerenerf zijn in sterke mate in verval geraakt en de schuren, loodsen en stallen worden niet meer functioneel gebruikt.

Sinds 2016 staat de boerderij met bijbehorende percelen te koop en tot op heden hebben zich geen serieuze gegadigden aangediend.

Al eerder, in 2007, werd een principeverzoek ingediend voor een herontwikkeling van de percelen. Dit verzoek werd echter afgewezen, omdat onvoldoende kenbaar was gemaakt welke ruimtelijke kwaliteitswinst werd geboekt. De gemeente heeft daarbij wel aangegeven open te staan voor een aangepast inrichtingsplan.

Teneinde de locatie aantrekkelijker te maken voor mogelijke verkoop, is door de Stichting in april 2018 opnieuw een verkenning gedaan naar de mogelijkheden van sloop en vervangende woningbouw in het kader van de 'Ruimte voor ruimte' regeling. Dit heeft geresulteerd in een aangepast inrichtingsvoorstel en is een nieuw principeverzoek opgesteld. In mei 2018 zijn de stukken ter beoordeling aan de gemeente aangeboden.

Conclusie uit de gemeentelijke beoordeling is dat; het voorgestelde initiatief positief wordt beoordeeld met dien verstande dat de woonkavels nog wel een nadere uitwerking behoeven, tevens zijn er nog enige opmerkingen / aanbevelingen aangegeven t.a.v. de verschillende uitvoeringsaspecten.

De gemeente heeft het principeverzoek ook ter beoordeling voorgelegd bij de provincie. De reactie vanuit de provincie is, in grote lijnen stuit de geschetste ontwikkeling niet op wezenlijke strijdigheden met provinciale ruimtelijke belangen, de extra woning lijkt in beginsel wel te passen in en te rechtvaardigen op basis van het provinciale ruimte voor ruimte beleid. E.e.a. behoeft nog wel nadere uitwerking, waarbij speciale aandacht wordt gevraagd voor de situering van de nieuwe woning en de samenhang met de bestaande woning (één-erf gedachte!).

Ruimte voor Ruimte regeling

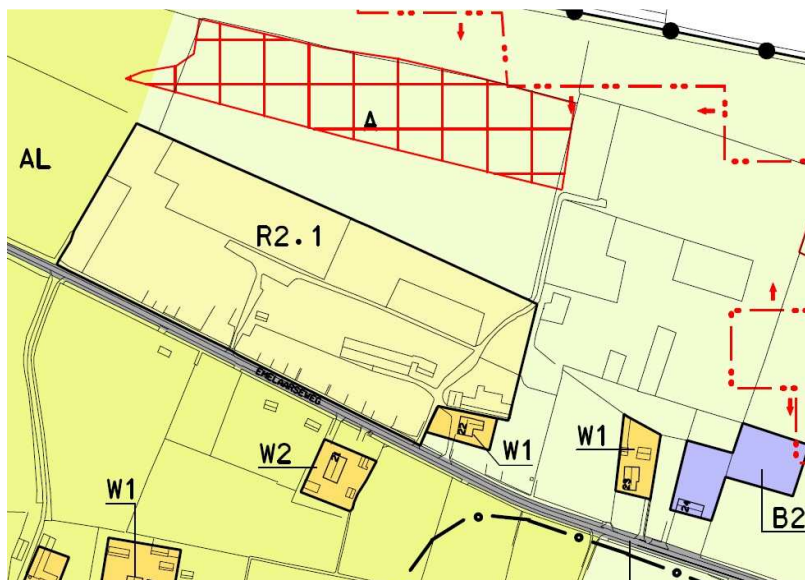
De regeling Ruimte voor Ruimte is een instrument waarbij in ruil voor de sanering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing het oprichten van nieuwe (burger)woningen in het buitengebied mogelijk wordt gemaakt. Het doel van de Ruimte voor ruimte regeling is o.a. het tegengaan van onnodige versterking van het buitengebied en het terugdringen van leegstaande landschap ontsierende bebouwing.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing gaat uit van sloop van 1213 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Op basis van de provinciale regeling 'Ruimte voor ruimte' wordt medewerking gevraagd voor de bouw van een extra woning naast de bestaande woning.

In hoofdstuk 2 Beleidskader wordt nader ingegaan op provinciaal en gemeentelijk beleid.

Vigerend bestemmingsplan en regelgeving

De betreffende percelen en zijn gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. De huidige boerderij heeft daarin een woonbestemming. De gronden aan de westzijde hebben de bestemming "Recreatieve voorzieningen" met daarbij de aanduiding 'R2.1 Volkstuincomplex'. De gronden aan de noordzijde van de boerderij hebben de bestemming "Agrarisch gebied".



Fragment bestemmingsplan Buitengebied 2009

Er kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan omdat deze enkel toepasselijk is op agrarische bestemmingen. Om de tweede woning (Ruimte voor Ruimte regeling) op het perceel toch mogelijk te maken dient een procedure van een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden gevolgd. De regels voor functieverandering van voormalige agrarische bedrijven gelden daarbij als toetsingskader.

Ruimtelijke onderbouwing en beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan

Deze ruimtelijke onderbouwing & beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan beoogd inzichtelijk te maken hoe de toekomstige situatie wordt vormgegeven en zich voegt in het omringende landschap. Tevens wordt onderbouwd hoe de ruimtelijke inpassing van de nieuwe woning zich manifesteert als ensemble met de bestaande woonboerderij.

De gemaakte opmerkingen en aanbevelingen die zijn gemaakt in het kader van de behandelde principa aanvraag en het daarop nader gevoerde overleg met de gemeente heeft geleid tot een beperkter plangebied en zijn er afspraken

gemaakt over de wijze waarop hieraan invulling kan worden gegeven. Dit afsprakenkader is leidend geweest bij de uitwerking van onderhavig plan.

1.2 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing komen achtereenvolgens de volgende aspecten aan de orde, de bestaande situatie en locatie, de voorgenomen ontwikkeling en wordt ingegaan op verschillende aspecten.

Hoofdstuk 1	Inleiding.
Hoofdstuk 2	Relevant beleidskader
Hoofdstuk 3	Beschrijft de bestaande situatie.
Hoofdstuk 4	Zoomt in op de voorgenomen ontwikkeling en inrichting.
Hoofdstuk 5	Planologische randvoorwaarden en nader onderzoek.
Hoofdstuk 6	Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid.
Tot slot wordt in Hoofdstuk 7 een korte samenvatting en conclusie verwoord.	

Hoofdstuk 2 Relevant beleidskader

In deze notitie wordt kort de essentie van het beleid samengevat. Bij de eerder ingediende principa aanvraag is e.e.a. al uitgebreid verwoord. Daarnaast wordt in de nog op te stellen bestemmingsplan herziening aan dit onderdeel nog uitvoering aandacht besteed.

Provincie

Zoals is opgenomen in de herijkte Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2028 (PRV) en is vastgesteld op 13 december 2016.

In artikel 3.11 'Functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ("ruimte voor ruimte")' is bepaald dat in afwijking van artikel 3.2 'Verstedelijkingsverbod landelijk gebied' de bouw van één of meerdere woningen wel is toegestaan op percelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd. Mits alle bedrijfsbebouwing daarbij wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing.

Afhankelijk van het aantal te slopen vierkante meters, biedt artikel 3.11 de mogelijkheid om in ruil voor sloop de bouw van nieuwe woningen toe te staan:

- in ruil voor 1000m² tot 2500 m² te slopen bedrijfsbebouwing, is één nieuwe woning toegestaan;
- in ruil voor 2500 m² tot 4000 m² te slopen bedrijfsbebouwing, zijn twee nieuwe woningen toegestaan;
- in ruil voor 4000 m² of meer te slopen bedrijfsbebouwing, zijn drie woningen toegestaan.

De nieuw te realiseren woning(en) dienen, in samenhang met de te handhaven boerderij, te worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

De nieuwe woningen dienen landschappelijk goed te worden ingepast. Omliggende agrarische bedrijven mogen bij deze regeling niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Uit de toelichting op een ruimtelijk plan dient te blijken dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Voorliggend plan voorziet in de sloop van 1213 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in ruil voor de bouw van één nieuwe woning. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan het vereiste van te slopen bedrijfsbebouwing.

Landschapsonwikkelingsplan Gelderse Vallei (LOP)

Het LOP beoogt handvatten te bieden voor ontwikkelingen binnen het landschappelijk raamwerk met behoud van landschappelijke identiteit. Een belangrijke wens uit het LOP is het behouden en versterken van de aanwezige landschappelijke waarden, onder meer de kleine landschapselementen.

Bij herinrichting van erven / bedrijven wordt een landelijke en streekeigen inrichting aangeraden. De inrichting van het erf mag het landschap niet negatief beïnvloeden en nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de kavelindeling. Ten aanzien van erfinrichting worden relevante aanbevelingen gedaan:

- streef binnen de clusters van bebouwing naar compactheid en samenhang tussen de diverse gebouwen;
- behoud zo mogelijke waardevolle, oude gebouwen;
- pas nieuwe schuren -in dit geval de woningen- in met landschappelijke beplanting als onderdeel van het voormalige, huidige of nieuwe houtwallenpatroon in de omgeving.

Gemeente

Welstandsnota 2014

Aandachtpunten zijn o.a. het behoud van het landschapsbeeld, het agrarische karakter en de versterking van streekeigen landschapselementen.

In dit gebied zijn de volgende wensen van toepassing:

Algemeen:

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting;
- bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de Monumenten Inventarisatielijst (MIP) worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

Massa en vorm bebouwing:

- de bebouwing wordt terughoudend vormgegeven;
- panden hebben een individuele uitstraling;
- de gevelindeling wordt gekenmerkt door een evenwichtige opbouw.

Detaillering, kleur en materiaalgebruik:

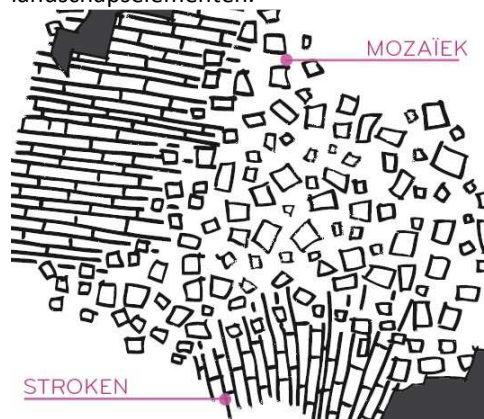
- de hoofdkleuren zijn terughoudende naturel of gedempte (aard)kleuren en afgestemd op de omgeving.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Landschap

De Emelaarseweg vormt onderdeel van het kampenlandschap en kenmerkt zich door een verkaveling in een onregelmatige mozaïekstructuur met afwisselend open en besloten ruimten. Een kamp is een klein landbouwgebied dat door 1 man kan worden bewerkt. Een andere benaming is ook wel hoeve. Het geeft aan dat er 1 boerderij op een kamp staat. Het gebied is doorgaans omzoomd door heggen, houtwallen en/of houtsingels.

Door ruilverkaveling en geleidelijke verwijdering en aftakeling van kleine landschapselementen zijn echter grote delen van het oorspronkelijke kampenlandschap tot vrij open agrarische werklandschappen getransformeerd. De belangrijkste cultuurhistorische waarden van het kampenlandschap worden gedragen door de talloze oude, monumentale boerderijen en de resterende houtwallen en lanen. Een belangrijke wens uit het LOP is het behouden en versterken van de aanwezige landschappelijke waarden, onder meer de kleine landschapselementen.



Afbeelding Landschapstypen

De deelgebieden Mozaïek en stroken hebben veel met elkaar gemeen, beide zijn van oudsher kleinschalig van opzet. De wegen zijn voorzien van boombeplanting, veel kavelgrenzen zijn beplant en tussen de agrarische percelen liggen (kleine) bospercelen. Toch zorgt de mozaïekverkaveling voor een andere beleving en sfeer dan de langgerekte strokenverkaveling. Dit wordt voornamelijk bepaald

door de vormen van de ruimten, de plek van de bebouwing (verspreid versus in linten) en de verschillende typen landschapselementen.

Het mozaïeklandschap is in essentie een halfopen landschap met een grote diversiteit aan beplantingselementen. Steeds in maat en vorm variërende ruimten vormen een mozaïek van kamers. Bomenrijen, lanen, bospercelen, houtwallen en boomgroepen wisselen elkaar voortdurend af en omkaderen akkers, weilanden, tuinbouwpercelen en kwekerijen. Beplante wegen en verscholen beken slingeren door dit mozaïek. Erven met oude en nieuwe gebouwen door elkaar liggen verscholen tussen het groen.

Flora en fauna

Het kampenlandschap is rijk aan flora en fauna, een indruk van de voorkomende soorten zijn hieronder weergegeven.

Flora:

Es, els, eik, iep, linde, esdoorn, kastanje, berk, vlier, hazelaar, meidoorn, sleedoorn, paardenbloem, pinksterbloem, madeliefje, klaproos, kamillesoorten, kamperfoelie, ereprijs, herderstasje, wikkesoorten, fluitenkruid, boterbloemsoorten, margriet en diverse soorten varens.

Fauna:

Ree, das, vos, steenmarter, bunzing, hermelijn, egel, haas, wezel, muizen- en rattensoorten, diverse vleermuissoorten, zwaluwsoorten, kleine zangers zoals fitis, tijftjaf, tuinfluiter, diverse mezensoorten, nachtegaal, lijsterachtigen, winterkoning, roodborst, huismus, ringmus, heggenmus, tortel, houtduif, gaai, ekster, spreeuw, roodstaartjes, witte kwikstaart, sperwer, buizerd, torenvalk, uilensoorten en kraaiensoorten, kievit, kikker en pad, hazelworm. Ook komen insecten en andere dieren voor zoals libellensoorten, krekels en sprinkhaansoorten, keverssoorten, duizendpootachtigen en pissebedden. In de sloten komen de bekende beekvissen voor zoals bierpje, modderkruiper, voorn, stekelbaars.

Het plangebied

In potentie zijn de onderhavige kavels aan te merken als passend binnen het omliggende landschapstype en Landschapsbeeld. De aanwezige housingels en het struweel kaderen reeds de percelen af. Door achterstallig onderhoud en de aanwezigheid van exoten in de groene randen geeft de huidige aanblik een rommelige indruk en worden met name de hoge sparren als landschapsvreemd ervaren.

3.2 Bebouwing

Woonboerderij

De bebouwing wordt gekenmerkt als langhuisboerderij en stamt uit het jaar 1930. Uitgevoerd met een afgewolfd zadeldak voorzien van rode Tuile de Nordpannen. In 1988 is een beperkte uitbouw aan de rechterzijde gerealiseerd.

Het pand Emelaarseweg 22 is opgenomen in de lijst met objecten die in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn geselecteerd.

In de MIP objecten database zijn cultuurhistorische gegevens opgenomen van 152.400 waardevolle Nederlandse gebouwde objecten uit de periode 1850-1940. Het MIP werd in de periode 1987-1994 uitgevoerd door de provincies en de vier grote steden, in samenwerking met de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ).

Doelstelling was om een inzichtelijke lijst te krijgen voor potentiële nieuwe rijks- en gemeentelijke monumenten, de overige beschrijvingen dienden een signalerende functie ter ondersteuning van uit te voeren beleidsvraagstukken.

De Stichting heeft o.a. voor het te koop aanbieden van het pand in oktober 2018 een bouwkundige onderzoek laten uitvoeren naar de huidige bouwkundige staat. Een samenvatting uit die rapportage en conclusie van het onderzoek is hierna weergegeven.

- Voor een renovatie van het hoofdgebouw naar de huidige eisen van deze tijd dient het oorspronkelijke hoofdgebouw volledig te worden kaal gestript tot aan het casco, er moet een funderingsonderzoek plaatsvinden om de oorzaak van de scheurvorming en gespatte gevel te achterhalen waarna naar funderingsherstel /- verbetering plaats dient te vinden. De schil van de woning dient te worden geïsoleerd en de westgevel zal moeten worden gesloopt en opnieuw worden opgebouwd.
- Een eventuele renovatie zal niet de plafondhoogtes (in meerdere ruimtes 215-225cm hoog) in alle ruimtes kunnen verhogen. De huidige indeling van de boerderij kenmerkt zich door de vele kleine ruimtes op de begane grond. Een eventuele renovatie zal de indeling van het hoofdgebouw niet kunnen optimaliseren zonder nog ingrijpendere aanpassingen.
- Om de woning te renoveren met als doel een aanvaardbaar niveau met een toekomstbestendig energielabel te krijgen moet deze nagenoeg geheel worden gesloopt en opgebouwd. Het is, mede gezien de hogere

investeringskosten en het twijfelachtige resultaat aan te bevelen de woning te slopen en een nieuwe woning te bouwen die voldoet aan alle huidige eisen.

De gemeente Leusden heeft in maart 2019 eveneens een bouwinspectie uitgevoerd. Ook uit die rapportage blijkt dat de gevels en de kapconstructie van het pand herbouwd zouden moeten worden om het pand weer geschikt te maken voor bewoning.

Het is aan de toekomstige eigenaar/bewoners om hier beslissingen te nemen ten aanzien van renovatie en/of herbouw na sloop, al dan niet met toepassing van een aangebouwde uitbreiding. In ieder geval ligt de huidige locatie en verkavelingsrichting vast.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op welke wijze hieraan planologisch invulling zal worden gegeven.

Overige opstallen

De diverse overige opstallen bevinden zich in een algehele zeer slechte staat en komen enkel nog voor sloop in aanmerking. Geen van de voormalige agrarische opstallen heeft een bijzondere architectuur of vormgeving en/of beeldbepalend is dat behoud ervan dient te worden overwogen. Het tegenovergestelde is echter het geval, de troosteloze aanblik van de in vervallen staat verkerende bebouwing bepaald in negatieve zin mede juist het landschapsbeeld.



Afbeelding te slopen opstallen

Deze ruimtelijke onderbouwing beoogd in het kader van de 'Ruimte voor ruimte' regeling om de voormalige agrarische opstallen te slopen in ruil voor de bouw van een nieuwe woning. Op de hiervoor weergegeven afbeelding zijn rood omlijnt de te slopen opstallen weergegeven, in totaal circa 1213 m².

3.3 Groen

Aan de voorzijde van de boerderij is ooit een siertuin aangelegd met er naast gelegen fruitgaarde. De twee toegangen tot het boerenerf worden aan weerszijden begeleid met opgaand groen en bij de boerderij met een liguster scheerhaag.



Afbeelding voorzijde boerderij



Afbeelding achterzijde boerderij



Afbeelding huidige situatie aan de voorzijde ten oosten van de boerderij

De tuinen, het erf, de houtopstanden, bosschages en struweel hebben allen met achterstallig onderhoud van doen veroorzaakt door leegstand en er geruime tijd geen actief beheer meer heeft plaats gevonden.

Houtsingels

Houtsingels lijken veel op houtwallen, alleen is bij houtsingels geen sprake van een opgeworpen wal en zijn singels vaak smaller dan houtwallen. In de singel bepalen vooral bomen het visuele aspect. In de breedte bestaat een singel uit één of meer rijen bomen. De bomen worden meestal in een wild of driehoeksverband geplant, op onderlinge afstanden van minimaal anderhalve bij anderhalve meter. Een deel van de bomen krijgt de ruimte om tot volwassen bomen uit te groeien. In de randzone domineren struiken. In de begroeiing kunnen plaatselijk – via spontane ontwikkeling – andere soorten verschijnen. Dit zijn vaak verschillende bosrandsoorten. Afhankelijk van de situatie zijn dit bijvoorbeeld kamperfoelie, hop, haagwinde, bramen en bosrandkruiden. Elzensingels zijn in eerste instantie, voor de komst van het prikkeldraad, aangelegd als veekering. Bijkomend voordeel was dat de bomen ook beschutting bodem tegen verstuiving van bodemdeeltjes. Bij harde wind konden met name de lichte organische deeltjes uit de bodem wegwaaien; en dat waren nu juist de bestanddelen van de bodem die de vruchtbaarheid van de akkers bepaalden. Singels leverden bovendien brand- en geriefhout, waaraan in het gemengde bedrijf grote behoefte was. Omdat de boer verschillende diktes hout nodig had,

werd een uitgekiend beheer gevoerd. Hij zorgde er voor dat er altijd op zijn bedrijf bomen en struiken van verschillende ouderdom aanwezig waren. Dit noemen we hakhoutbeheer, waarbij verdeeld over het gebied of over de eigendommen van de boer jaarlijks een deel van de singels tot aan de basis van de stammen werd teruggezet. In het gebied zijn hierdoor elzensingels van alle leeftijdsklassen aanwezig, van recent gekapt tot aan de oogstbare leeftijd van 20 tot 25 jaar.

Langs randen van onderhavige percelen komen enkel singels voor waarbij de afgelopen twintig jaar nauwelijks of geen beheer meer heeft plaats gevonden. Tevens zijn in de loop der tijd de singels aangevuld met landschapsvreemde bomen (coniferen en sparren) exoten.



Afbeelding noordelijke singel als begrenzing van het perceel

Solitaire bomen

Op de percelen komen verschillende grote bomen voor (eik, kastanje, berk en wilg) solitair of als groep en als onderdeel van de singel beplanting. De solitaire bomen en boomgroepen worden aangemerkt als behoudenswaardig. Grote bomen die onderdeel uitmaken van een singel kunnen worden aangemerkt als geriefhout / kaphout en dienovereenkomstig beheerd worden, waarmee een authentieke landschappelijke singel weer ontstaat. Ook zijn er nog enkele fors uitgegroeide solitaire exoten (den, spar of conifeer) aanwezig binnen het plangebied.



Afbeeldingen solitaire bomen

De beeldbepalende landschappelijk betekenis daarvan is mogelijk zelfs als storend te ervaren en zijn niet direct als behoudenswaardig aan te merken. Wel kan enige betekenis worden toegekend t.b.v. de fauna m.n. als mogelijke nest- en schuilgelegenheid.

Aan de toekomstige eigenaar / bewoner wordt overgelaten of behoud daarvan past binnen het totale inrichtingsplan.

3.4 Volkstuinencomplex

De bestaande volkstuinen in het westelijke deel van het perceel blijft voorlopig gehandhaafd tot het moment dat zich een gegadigde aandient voor die gronden. De nieuwe eigenaar zal hier een bepaalde invulling en gebruik voor ogen hebben die met het huidige gebruik mogelijk niet is te verenigen. Daarbij kan gedacht worden aan functieverandering naar weidegrond, akkerbouw of in te richten als fruitgaarde. Ook kan niet worden uitgesloten dat het gehele terrein voor natuurontwikkeling wordt ingezet.

De huidige (vervallen) kippenschuur van circa 45m² valt buiten het voorgestelde plangebied en die op termijn zal worden vervangen of gerenoveerd ten dienste van een beheer- en opslaggebouw. Dit beheergebouw krijgt sanitaire voorzieningen en gaat dienen voor opslag en als schuil- en vergaderlocatie.

Hoofdstuk 4 Toekomstige situatie

De ingediende principeverzoeken en de daaruit naar voren gekomen aandachtspunten en aanbevelingen met de daarna gevoerde overleggronden tussen de initiatiefnemers en de gemeente hebben tot deze ruimtelijke onderbouwing en uitgewerkt inrichtingsplan geleid.

Naast een toelichting op de keuze voor de situering, landschappelijke inrichting en natuurontwikkeling, zijn tevens randvoorwaarden uitgewerkt waar de verschillende aspecten voor herinrichting aan moeten voldoen.



Afbeelding fragment Inrichtingsplan

Rechts de bestaande woonboerderij (oranje) met bijgebouw (bruin), links t.o.v. het gemeenschappelijk erf de nieuw te realiseren woning met bijgebouw.

4.1 Bestaande woonbebouwing

De huidige woonboerderij is qua historische beeldvorming en beleving als behoudenswaardig aan te merken. Dat is ook in eerste instantie het uitgangspunt geweest, echter de eigen- en gemeentelijke bouwkundige inspecties naar de bouwkundige staat van het pand noopt tot een ander inzicht. Uit beide rapportages blijkt dat: om het pand weer voor bewoning geschikt te maken sloop niet valt te voorkomen. De gevels en kapconstructie moeten opnieuw worden opgetrokken waarbij aandacht moet worden besteed aan de fundering om de oorzaak van verzakkingen te achterhalen. Daarnaast is het interieur van de bestaande woning zodanig gedimensioneerd, lage plafondhoogten, kleine ruimten gescheiden door dragende muren dat herbouw ook om die reden noodzakelijk maakt en daarmee invulling kan worden gegeven aan hedendaagse gebruikswaarde van de ruimten.

Bij herbouw dient rekening te worden gehouden met wat in het Bouwbesluit van 2012 wettelijk is vastgelegd, de plafondhoogte van de woonkamer en keuken in een nieuwe woning dient ten minste 2,6 m te zijn, voor het slaapkamerplafond mag de hoogte 2,4 m zijn. Ook zal bij herbouw uitvoering gegeven moeten worden aan isolatie van de woning, geïsoleerde spouwmuur i.p.v. de steensmuur en een geïsoleerde dakconstructie, dubbele beglazing etc. Herbouw naar hedendaagse eisen en maatstaven met handhaving van de bestaande maatvoeringen is niet mogelijk.

De gemeente vindt het huidige karakteristieke beeld van het pand uit historisch perspectief behoudenswaardig voor de omgeving. Bij de nieuw te realiseren woning dient dit historische beeld bestendig te blijven. Vanaf de voorzijde gezien dient de woning eenzelfde uitstraling “look and feel” te behouden als het aanzicht van de oorspronkelijke (bestaande) woning. Bij de herbouw, van in ieder geval de voorgevel, dienen voor zover mogelijk de oorspronkelijke stenen hergebruikt te worden. De maatvoeringen (hoogte en breedte) zullen worden aangepast naar standaard hoogte ruimten, bouwkundige normen en richtlijnen om de woning toekomst bestendig te kunnen realiseren. Die historiserende nieuwbouw zal kostenverhogend zijn, als stimulans om hieraan toch uitvoering te geven wordt medewerking verleend aan een extra volume (300 m³) woonbebouwing. Als daar geen uitvoering aan kan of wordt gegeven is herbouw enkel mogelijk op basis van de bestaande inhoud van de woning. In ieder geval dient het ontwerp van de nieuwe woning te zijn afgestemd op karakteristiek van de

oorspronkelijke woning en uitgesloten wordt om ter plaatse een moderne vormgeving en/of afwijkende bebouwing te realiseren.

Een nadere uitwerking op welke wijze invulling zal worden gegeven aan restauratie en het bewoonbaar maken van het pand kan in dit stadium niet worden aangegeven. Het pand staat in zijn huidige vorm en oorspronkelijke indeling te koop, het is aan de nieuwe eigenaar / bewoner hier afwegingen in te maken en voorstellen uit te werken voor herbouw en/of (gedeeltelijke) nieuwbouw.

De woonboerderij is in het beeldkwaliteitsplan opgenomen om de samenhang met de nieuw te bouwen woning en de directe omgeving inzichtelijk te maken.

Relevante regelgeving overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan:

1. de inhoud van een woning mag niet meer dan 600 m³ bedragen, of niet meer dan de bestaande inhoud indien die meer dan 600 m³ bedraagt;
2. de goothoogte en de hoogte van een woning mogen niet meer bedragen dan de goothoogte en de hoogte, zoals die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaan, dan wel rechtens mogen bestaan, vermeerderd met ten hoogste 1 m;
3. mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwperceel de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woning of woningen worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in artikel 13 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt.

Ad 1

Het vigerende bestemmingsplan biedt bij grote boerderijen oplossingen voor verbouw en nieuwe functies, voor de relatief kleine boerderijen zijn er geen nadere mogelijkheden uitgewerkt.

De bestaande inhoud is reeds meer dan 600 m³, namelijk 626 m³.

Om de historische boerderij te kunnen behouden als cultureel beeldbepalend pand zal buiten de vastgelegde regelgeving naar oplossingen moeten worden gezocht. Voor de toekomstige eigenaar / bewoner zal voorop staan een bewoonbare woning met voorzieningen en leefruimten naar de hedendaagse eisen en die voldoen aan het wensbeeld. Dat is binnen de schil van de huidige woning niet realiseerbaar, zie het bouwkundige onderzoek. De rapportage is als bijlage bijgevoegd.

Door de geconstateerde zeer slechte bouwkundige staat van het pand is in overleg met de gemeente geconcludeerd dat enkel nog herbouw van het pand als een reële optie overblijft.

Voor de herbouw zijn met de gemeente de volgende afspraken gemaakt:

- vanaf de voorzijde gezien dient de woning eenzelfde uitstraling “look and feel” te behouden als die van de oorspronkelijke (bestaande) woning;
- bij de herbouw van in ieder geval de voorgevel, dienen de oorspronkelijke stenen hergebruikt te worden. Als herbouw met oorspronkelijke stenen niet mogelijk is, wordt met zoveel mogelijk gelijk uitziende stenen gewerkt;
- de maatvoeringen (hoogte en breedte) kunnen worden aangepast om daarmee de woning toekomst bestendig te kunnen realiseren.
- als stimulans voor de historiserende nieuwbouw zal medewerking worden verleend aan een extra bouwvolume van 300 m³ woonbebouwing.

Die aanbouw en/of uitbreiding dient te zijn voorzien van een kap en qua vormgeving en maatvoering (goothoogte en hoogte) te zijn afgestemd op de vormgeving van de te herbouwen woonboerderij.

Met dit extra volume kan uitvoering worden gegeven aan een indeling voor de binnenruimten die meer overeenkomt aan de hedendaagse maatstaven.

De uitbreidingsmogelijkheid geeft aan de toekomstige eigenaar / bewoner een serieuze afweging het oorspronkelijke karakteristieke beeld van het pand te behouden.

Samenvatting en conclusie bij het uitgevoerde bouwkundig onderzoek.

Voor een renovatie van het hoofdgebouw naar de huidige eisen van deze tijd dient het oorspronkelijke hoofdgebouw volledig te worden kaal gestript tot aan het casco, er moet een funderingsonderzoek plaatsvinden om de oorzaak van de scheurvorming en gespatte gevel te achterhalen waarna naar funderingsherstel/-verbetering plaats dient te vinden. De schil van de woning dient te worden geïsoleerd en de westgevel zal moeten worden gesloopt en opnieuw opgebouwd.

- Een eventuele renovatie zal niet de plafondhoogtes (in meerdere ruimtes 215-225cm hoog) in alle ruimtes kunnen verhogen.
- Een eventuele renovatie zal de aanbouw qua ontwerp niet passend maken bij het originele hoofdgebouw.
- De huidige indeling van de boerderij kenmerkt zich door de vele kleine ruimtes op de begane grond. Een eventuele renovatie zal de indeling van het

hoofdgebouw niet kunnen optimaliseren zonder nog ingrijpendere aanpassingen zoals onder hoofdstuk 3 is beschreven.

Om de woning te renoveren met als doel een aanvaardbaar niveau met een toekomstbestendig energielabel te krijgen moet deze nagenoeg geheel worden gesloopt en opgebouwd. Het is, mede gezien de hogere investeringskosten en het twijfelachtige resultaat, aan te bevelen de woning te slopen en een nieuwe woning te bouwen die voldoet aan alle huidige eisen.

Ad 2

Bij het handhaven van de bestaande woonboerderij wordt in de regelgeving van de bestemmingsplan herziening opgenomen dat de bestaande hoogte maten dienen te worden gerespecteerd en niet kunnen worden vermeerderd met 1 meter.

Ad 3

Voormalige agrarische opstallen zullen zijn gesloopt, zie ook hoofdstuk 3.2 Bestaande situatie onder Bebouwing.

Vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009

De locatie t.p.v. de woonboerderij heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' met een oppervlak van 1010 m².

Het voornemen is om de woning mee te nemen bij de in voorbereiding zijnde bestemmingsplan herziening. Daarmee kan het bestemmingsvlak 'Wonen' worden aangepast en worden afgestemd op de nieuwe inrichting.

De huidige bestemming is oost-west gericht parallel aan de Emelaarseweg en werd toen der tijd bepaald door de erachter gelegen opstallen. Die bebouwing zal worden afgebroken en ontstaat de mogelijkheid de woonbestemming qua richting en vorm te heroverwegen.

Aanpassen van het bestemmingsvlak en afstemming is ook van belang in het kader van de ernaast gelegen te ontwikkelen nieuwe woning. Daarnaast geeft een noord-zuid gerichte oriëntatie mogelijkheden om bijgebouwen achter de woonbebouwing op te richten i.p.v. ernaast in de huidige situatie. Dit komt de visuele beleving ten goede, de nadruk komt daarmee meer te liggen op de woonbebouwing zelf.

4.2 Gemeenschappelijk erf en ontsluiting

De gebouwen zijn dusdanig gesitueerd dat sprake is van een 'compact' ensemble. De authenticiteit van de huidige erfindeling blijft in stand: de nieuw te realiseren woning vervangt immers de te slopen agrarische opstallen op dezelfde locatie waarbij het oorspronkelijke tussenliggende erf gehandhaafd blijft.

De herinrichting en vormgeving van het erf zelf heeft met name betrekking op het aanbrengen van verharding en is daarmee meer is afgestemd op de toekomstige woonfuncties. In het ontwerp voor het gemeenschappelijke erf is prominent de beeldbepalende bestaande grote kastanjeboom opgenomen centraal op het plein.

Het plein (gezamenlijk erf) vormt het centraal gelegen verbindend element tussen de oorspronkelijke bebouwing en de nieuw te realiseren woonbebouwing. De westelijk gelegen ontsluiting blijft qua ligging ongewijzigd evenals de groene begeleiding met bestaande bomenrij. Beoogd wordt een samenhangende en uniforme inrichting van het gemeenschappelijk erf tot stand te brengen, in de uitvoering en materialisering van de bestrating en detailleringen van het woonerf.

Ontsluiting vindt plaats via de bestaande toegangswegen, met de herinrichting is daarbij onderscheid aangebracht in hiërarchie. De westelijk gelegen toegangsweg zal worden verbreed en functioneert als hoofd ontsluiting, met name voor het gemotoriseerd verkeer. De ontsluiting langs de bestaande boerderij blijft ongewijzigd en zal met name dienst doen als secundaire ontsluiting (langzaam verkeer).

4.3 Nieuwe woonbebouwing

In het kader van de regeling 'Ruimte voor ruimte' wordt de mogelijkheid benut om een tweede woning binnen het voormalige agrarische bouwperceel te realiseren.

Locatie

De twee bestaande inritten, de locatie van de af te breken opstallen en de te behouden bomen zijn als uitgangspunt genomen voor de locatiekeuze van de nieuw te bouwen woning.

Om het authentieke beeld op de bestaande boerderij zoveel mogelijk tot zijn recht te laten komen is er bewust voor gekozen om de nieuwe woning op een gepaste afstand en meer naar achteren te positioneren t.o.v. de bestaande boerderij. In de visuele beleving komt daarmee de nadruk te liggen op de oorspronkelijke boerderij, zoals dat ook het geval was ten tijde van het actieve agrarische bedrijf met de erachter gelegen bedrijfsopstallen.

Bij de voorgestelde locatie van de nieuwe woning is tevens rekening gehouden met de schaduwwerking van de te handhaven grote bomen. Dit is niet enkel ingegeven voor een aangename woonsituatie maar mede om zonenergie te benutten als bron voor het toekomstgericht zelfvoorzienend kunnen opwekken van energie.

Beoogd is een passende setting als geheel vorm te geven zowel functioneel als geclusterd in het landschap met behoud van het oorspronkelijke karakter. Met bovengenoemde uitgangspunten is de motivatie weergegeven voor de westelijk en meer naar het noorden gepositioneerde nieuw te bouwen woning, waarbij het ensemble als geheel aangemerkt kan worden als passend in het omliggende landschapsbeeld.

Architectuur

In dit stadium van de planontwikkeling kan nog geen definitieve uitwerking van de te bouwen woning worden weergegeven. Deze ruimtelijke onderbouwing is erop gericht de toekomstige woning planologisch mogelijk te maken en als kavel met bouwmogelijkheid te koop aan te kunnen bieden.

Het is aan de toekomstige eigenaar / bewoner hier een ontwerp voor uit te werken rekening houdend met de hierna weergegeven aanbevelingen en randvoorwaarden.

- De architectuur van de woning dient vorm gegeven te worden met een knipoog naar de oude boerenschuren.

- De woning heeft een lage goot (circa 3 meter) en voorzien van een kap met een maximale bouwhoogte van 9 meter.
- De locatie is die waar de oorspronkelijke agrarische bijgebouwen hebben gestaan.
- De aan te houden bebouwingsrichting is die van de ter plaatse te slopen oorspronkelijke agrarische opstallen.

Met deze voorwaarden wordt beoogd de historische ruimtelijke setting te bestendigen.

De inrichting voor de woning behoudt een meer agrarische uitstraling en niet zoals bij de bestaande boerderij waar de siertuin doorloopt tot aan de Emelaarseweg. Het geeft daarmee vorm aan de oorspronkelijke functie-indeling van het oorspronkelijke agrarisch bedrijf.

De huidige onverharde toegangsweg krijgt een vergelijkbare klinkerbestrating als bij de toegangsweg naar de bestaande woonboerderij.



Afbeeldingen van beide ontsluitingen



Afbeelding voorbeeld van mogelijke inrichting van de ontsluiting

Bij de westelijke ontsluiting blijft de huidige inrichting qua locatie en groene begeleiding in een agrarische setting gehandhaafd, enkel zal de mogelijkheid worden benut ter plaatse een verharding aan te brengen.

Beeldkwaliteit

De architectonische uitstraling van de nieuwe woning wordt voorgesteld als een volume dat zich ruimtelijk en esthetisch met respect toont aan de oorspronkelijke boerderij. Gebruik makend van gebiedseigen archetypen en materialen dient de uitstraling veeleer refererend aan een agrarische kapschuur te worden vormgegeven.

Onderstaande referentiebeelden geven richting aan het gewenste en mogelijke architectonische beeld.



Vigerende regeling bestemmingsplan Buiten gebied 2009

De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsmogelijkheid naar andere bestemmingen bij een voormalig agrarisch bouwperceel voor een extra vrijstaande woning gaat uit van een grondoppervlak bij de nieuwe woning van ten hoogste 800 m² die wordt aangewezen met de bestemming Wonen.

Het onderhavig inrichtingsplan kan niet worden verwezenlijkt met toepassing van de wijzigingsmogelijkheid uit het vigerende bestemmingsplan, de 'Ruimte voor ruimte' regeling is enkel toepasbaar bij agrarische bestemmingen en is niet van toepassing bij de bestemming 'Recreatieve voorzieningen'.

Om het initiatief toch te kunnen verwezenlijken dient daarvoor een herziening van het bestemmingsplan opgesteld te worden.

Met die herziening kan tevens maatwerk worden uitgewerkt die specifiek op deze locatie van toepassing is.

Het voornemen is de nieuwbouw locatie als zelfstandig perceel te kunnen verkopen met een minimale oppervlakte van 8300 m². Ideaal zou zijn als zich een gegadigde aandient die tevens belangstelling heeft voor het agrarisch perceel ten noorden van het plangebied en/of belangstelling heeft voor het perceel waar nu het volkstuinen complex is gesitueerd.

Met dit als gegeven ontstaat er ruimtelijk gezien een zeer grote woonkavel die voor het grootste deel landschappelijk zal worden ingericht. Hetzij als weide, gazon, fruitgaarde, graan- of bloemakker, in alle gevallen dient hier onderhoud en beheer voor plaats te vinden en is opslagruimte voor materieel een vanzelfsprekende vereiste. Als de gronden gebruikt gaan worden als weidegrond zal er tevens behoefte zijn aan ruimten voor stalling van de dieren.

De 800 m² te bestemmen voor 'Wonen' is gelet op de omvang van het perceel en het gebruik te beperkend t.a.v. de bouw van de bijgebouwen. De onderhouds-

bebouwing en/of stallen zouden juist om praktische en esthetische redenen op enige afstand van de woning moeten kunnen worden gerealiseerd.

Die ruimtelijke afweging is ook zo beoordeeld bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, immers de voor 'Wonen' bestemde percelen gelegen aan of nabij de Emelaarseweg hebben allemaal een veel groter bestemmingsvlak gekregen. Bij de huisnummers 23, 25, 16, 9 en 9a varieert die oppervlakte van 1035 m² tot 1780 m².

Voorgesteld wordt om bij nieuwe woning een daarop afgestemd bestemmingsvlak te geven van 800 m².

4.4 Groen

Relevante streefbeelden (uit het LOP) bij erfbeplanting zijn:

- gebruik houtwallen en houtsingels van bomen en struiken langs stallen en schuren;
- gebruik in de omgeving van beken grauwe wilg en inlandse vogelkers;
- gebruik langs het perceel en de oprit eiken op korte afstand van elkaar;
- de aanplant van een eikengarde is mogelijk;
- gebruik in een boomgaarde hoogstamfruitbomen;
- gebruik voor de gevel leilinde of perenboom aan de zonzijde van het voorhuis;
- gebruik een haag langs de weg in plaats van een sloot;
- maak gebruik van hagen, passend bij de locatie;
- gebruik buxus en struiken zoals sering, boerenjasmijn, hulst en bessen.

Erfbeplanting dient te worden aangelegd volgens de karakteristieken van het boerenerf. Om de biodiversiteit te vergroten kan er worden gewerkt met bosjes en houtwallen. Dit vergroot de nestel- en foerageer gelegenheid voor vogels, kleine zoogdieren, reptielen en insecten.

Er kan daarbij een geleidelijke gradiënt en een gevarieerde opbouw van randprofielen worden toegepast. Soorten die toegepast kunnen worden zijn: eiken, bessen, een heesterlaag met Gelderse Roos, Hondсроos en Lijsterbes.

Door het plangebied in de nieuwe situatie een dergelijke groene uitstraling te geven past de voorgenomen functiewijziging uitstekend in het landelijk gebied. Daarnaast wordt zo invulling gegeven aan uitbreiding van het biotoop van in het gebied voorkomende dieren en versteviging van de landschappelijk lijnelementen. Tevens wordt hiermee invulling gegeven aan de compensatie van verdwenen schuil en broedgelegenheden bij de afgebroken agrarische opstallen.

Bomen en singels

Uitgangspunt is om de bestaande loofbomen te behouden en te integreren binnen de toekomstige inrichting van het gebied. Bij alle bestaande houtsingels worden de exoten (sparren en coniferen) verwijderd, de ontstane en aanwezige open plekken worden herbeplant met streekeigen soorten (els, eik, wilg) zodat een aaneengesloten singel ontstaat.

Indien het volkstuinencomplex gehandhaafd blijft wordt voorzien in een afschermdende struweellaag parrallel aan de Emelaarseweg en een nieuwe singel (elzen en/of knotwilg) ten oosten van het complex.

4.5 Inrichtingsmogelijkheden bestemming agrarisch gebied

Naast het inrichten als weidegrond, tuinbouw of fruitgaarde kan ook gedacht worden aan een meer natuurlijke inrichting, de belevingswaarde van het landschap kan nog worden versterkt door het creëren van een zichttas op het er achtergelegen landschap.

Winter- en bloemakker

Een winterakker of graanakker is een terrein dat in plaats van grasland jaarlijks wordt ingezaaid, in de zomer tot bloei komt en in de wintermaanden als voerakker voor vogels dienst doet. Daarmee wordt een ecologische bijdrage geleverd aan de voedselvoorziening van het gebied.

Bloemrijke akkers verbeteren het leefmilieu van vogels, vlinders en klein wild. Op deze wijze ingerichte akkers en randen laten zien dat natuurbeheer en landbouw prima samen gaan. Ze bieden voedsel, rust en nestgelegenheid voor vogels. De combinatie van randen en akkers resulteert in waardevolle akker "natuur". Dit is geen echte natuur, omdat zowel de rand als de akker kunstmatig in stand gehouden wordt. Maar het resultaat is wel grote diversiteit aan flora en insecten en een keur aan vogels.

Jaarlijks wordt een deel van het terrein ingezaaid met een natuurbraakmengsel, zomermengsel, kleinwildmengsel, graslandmengsel en akkerbloemmengsel of een combinatie. Ook kunnen er granen aan het mengsel worden toegevoegd waardoor extra voedsel beschikbaar komt.



Afbeeldingen van bloemakkers

De geelgors is een typische vogel van het kleinschalig agrarisch gebied. Voor intensivering van landbouw is hij zeer gevoelig. Hij voelt zich thuis in een omgeving van graan, akkerranden en struweelheggen. Wintervoer op de akker is een absolute voorwaarde. Bij goed onderhoud van de natuurakker zal hij terug kunnen keren.

Het waarnemen van verschillende vogelsoorten zal een teken zijn dat het goed gaat met de natuur in de directe omgeving. Indien de gele kwikstaart, geelgors of veldleeuwerik weer worden waargenomen kan het project als een positieve bijdrage aan de natuur worden aangemerkt.



Afbeeldingen Geelgors, Kwikstaart en Veldleeuwerik

Hoofdstuk 5 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

In deze notitie wordt enkel het reeds uitgevoerde onderzoek samengevat. Bij de eerder ingediende principa aanvraag zijn de verschillende aspecten reeds verwoord. Daarnaast zal in de nog op te stellen bestemmingsplan herziening aan die (verplichte) onderdelen uitvoering aandacht worden besteed.

5.1 Flora en fauna

De locatie Emelaarseweg 22 ligt buiten het Natura 2000-gebied en eveneens buiten de grenzen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (zie afbeelding). Een strook ten noorden van het plangebied en ten zuiden van de Barneveldse Beek ligt wel binnen het NNN, deze gronden vormen geen onderdeel bij de voorgenomen functieveranderingen. De NNN en Natura 2000 blijven daarom verder buiten beschouwing en vormen geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen initiatief.



Fragment kaart Natuurnetwerk Nederland en ontwikkelingslocatie

Het voorgenomen initiatief houdt in dat bestaande opstallen zullen worden gesloopt en nieuwbouw mogelijk wordt gemaakt. In verband daarmee is in het kader van de zorgplicht nader ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van beschermde soorten (planten en dieren).

Oriënterend onderzoek flora en fauna

Bureau Blom ecologie heeft ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in september 2018 een oriënterend onderzoek uitgevoerd naar de effecten op de flora en fauna. In het kader van de Flora en faunawet zijn bij nieuwe ontwikkelingen de initiatiefnemers verplicht een oriënterend onderzoek uit te laten voeren naar de mogelijke negatieve effecten voor beschermde flora en fauna en beschermde gebieden.

De volledige rapportage is als bijlage toegevoegd.

Samenvatting onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie heeft aannemelijk geen relevante functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor vleermuizen is er potentie aanwezig maar de afwezigheid van gebruikerssporen en activiteit maakt dat er op dit moment geen sprake is van aanwezigheid van de soort. Mogelijk maken vleermuizen gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren. De planlocatie en de directe omgeving hebben (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels. De bomen zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of Belangrijk Weidevogelgebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van de sloop van de schuren, het renoveren van de huidige woning en het bouwen van een nieuwe woning is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Het voorgenomen initiatief maakt geen directe ontwikkelingen mogelijk die kunnen leiden tot hinder of beschadiging van aanwezige beschermde natuurwaarden. Voor het aspect flora en fauna is er geen reden om aanvullend onderzoek te laten uitvoeren.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodem-bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.
- Ten aanzien van algemene broedvogels dienen de werkzaamheden opgestart/uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

5.2 Geur

Uitgangspunt van de Wet geurhinder en veehouderij is het garanderen van een goed woon- en verblijfsklimaat en het voorkomen van beperking van bestaande agrarische bedrijven.

In artikel 4, lid 1 onder b van de Wet geurhinder en veehouderij is met betrekking tot een geurgevoelig object (woning) buiten de bebouwde kom bepaald, dat er een minimum afstand geldt van 50 meter tot een veehouderij waar dieren worden gehouden.

Een veehouderij mag niet in zijn belangen worden geschaad. Bouwen binnen een geurcontour is een inbreuk op het vergund recht van een veehouder en beperkt dan ook de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderij binnen de reeds gebruikte milieuruimte. Dit is de reden dat bij de toetsing met betrekking tot het leefklimaat moet worden gemeten vanaf de rand van het bouwblok van de veehouderij.

In de milieutoets dienen de gevolgen voor omliggende agrarische bedrijven vanwege de ontwikkeling van het Rood-voor-roodproject in beeld gebracht te worden.

De meest nabij gelegen veehouderijen zijn gelegen op een afstand van:

- | | |
|--------------------------|----------|
| • Jan van Arkelweg 53 | 402,2 m. |
| • Jan van Arkelweg 55 | 400,9 m. |
| • Emelaarseweg 10 en 10a | 644,1 m. |
| • Hessenweg 195 | 747,5 m. |

Conclusie

De locatie van de nieuwe compensatiewoning, in het kader 'Ruimte voor ruimte' regeling is op zodanig grote afstand gelegen van de agrarische bedrijven dat voor de uitoefening van die bedrijfsvoering geen belemmeringen ontstaat.

De locatie is niet binnen een geur- en/of stankcirkel gelegen, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan.

5.3 Verkeer

Ontsluiting

De percelen zijn gelegen aan de Emelaarseweg te Achterveld. De weg is voldoende gedimensioneerd om de verkeersbewegingen van en naar het plangebied af te wikkelen.

Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) is het noodzakelijk akoestisch onderzoek te doen in het geval van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen) of bij een uitbreiding van dergelijke bestemmingen binnen de geluidszone van een weg worden gesitueerd.

Ook bij de realisatie van nieuwe infrastructuur is onderzoek nodig. Van laatstgenoemde is in dit plan geen sprake.

Op basis van de Wgh zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

Voor het onderhavig plan dient enkel het wegverkeerslawaaai te worden onderzocht en zal bij de herziening van het bestemmingsplan nader worden verantwoord.

Parkeren

Bij de bepaling van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van door het CROW opgestelde normen die zijn verwerkt in de ASVV 2012.

Voor beide woningen wordt uitgegaan van de norm dat er per woning 2 parkeerplaatsen nodig zijn. De woonpercelen zijn zeer ruime kavels en beschikken daarmee over voldoende ruimte voor de aanleg van parkeervoorzieningen.

Er zullen tenminste 2 parkeerplekken op eigen terrein worden ingericht.

5.4 Nog uit te voeren onderzoek

Bij de nog op te stellen bestemmingsplan herziening dienen nog aanvullende onderzoeken te worden uitgevoerd, deze zijn:

- Verkennend archeologisch onderzoek
- Verkennend asbest- en bodemonderzoek
- Geluidsonderzoek wegverkeerslawaaai
- Water en waterparagraaf
-

Hoofdstuk 6 Uitvoering

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw ruimtelijk plan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De initiatiefnemer is voornemens om binnen het plangebied een nieuwe woning te realiseren en de kavel voor verkoop aan te bieden.

Geen exploitatieplan

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt tenzij kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd of dat er geen sprake is van kostenverhaal.

Overeenkomst

Aangezien het project is aan te merken als een bouwplan zoals bedoeld in de Grondexploitatiewet, dient de gemeenteraad de kosten te verhalen die gemoeid zijn met het in exploitatie brengen van het plangebied.

In dit kader zal de gemeente Leusden een anterieure overeenkomst afsluiten met de ontwikkelende partij. Waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de gronden volledig ontwikkeld en waarbij de gemeente slechts zorgdraagt voor de planologische maatregel.

Op deze wijze is het verplichte kostenverhaal anderszins verzekerd, waardoor er geen exploitatieplan vastgesteld behoeft te worden.

De economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan is derhalve verzekerd, een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

6.2 Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Aangezien het bestemmingsplan geen grootschalige planologische wijzigingen mogelijk maakt is het in dit geval niet aannemelijk dat er aanleiding is voor vergoedbare planschade.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro worden afgesloten.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De nu voorgenomen planontwikkeling is mede tot stand gekomen na verschillende overleg ronden met de gemeente. In deze ruimtelijke onderbouwing is uitvoering gegeven aan de door de gemeente gemaakte opmerkingen en aanvullingen.

De ruimtelijke onderbouwing wordt voor advies nog behandeld in het Advies team Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Waarna het college dan een definitief besluit neemt op het bij de gemeente ingediende principe verzoek om medewerking te verlenen aan het ingediende plan en dit planologisch mogelijk te maken.

Overleg met omwonenden

Door de 'Stichting Emelaarseweg 22' is een informatie bijeenkomst georganiseerd op 13 mei 2019 voor omwonenden en vertegenwoordigers van het volkstuinen complex. Van de 9 uitnodigingen waren 2 verhinderd en van 2 is geen reactie ontvangen.

Op de bijeenkomst is een toelichting gegeven over het traject dat inmiddels is doorlopen en is de huidige stand van zaken van de procedure kenbaar gemaakt waarna het voorgenomen inrichtingsplan is besproken.

De aanwezigen waren enthousiast over de plannen en er zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Verder is afgesproken dat de stichting de burens blijft informeren over de procedure van het bestemmingsplan en mogelijke nieuwe ontwikkelingen.

Planologische procedure

De gemeente Leusden zal het bestemmingsplan, waarin de wijzigingen van de bestemmingen mogelijk worden gemaakt, te zijner tijd in procedure brengen.

Bij het ter visie leggen van het bestemmingsplan heeft een ieder dan de gelegenheid om een inspraakreactie / zienswijze in te dienen.

Eventueel ingediende inspraakreacties en zienswijzen zullen door de gemeente worden beoordeeld en beantwoord.

Als na beoordeling van eventuele zienswijzen, blijkt dat er nog steeds aanleiding bestaat om de medewerking te verlenen, zal het bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, nog beroep instellen bij de Raad van State.

Hoofdstuk 7 Samenvatting en conclusie

Stichting Emelaarseweg 22 behartigd de nalatenschap namens de erfgenamen familie Van Dijk. De stichting zelf bezit nauwelijks of geen financiële middelen om het onderhoud aan het pand en beheer van de percelen goed te kunnen (laten) uitvoeren.

De boerderij is al enige jaren onbewoond en staat ook alweer, met de bijbehorende percelen, geruime tijd te koop. De verkoopbaarheid van het totale perceel (circa 7 ha groot) stagneert juist door die omvang.

Een verdere verpaupering van de boerderij dreigt en de overige opstallen zijn reeds in vervallen staat.

Teneinde de locatie weer aantrekkelijk en geschikt te maken voor (deel)verkoop, is door de Stichting o.a. een plan uitgewerkt waarbij in ruil voor sloop van 1213 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing medewerking wordt gevraagd aan de bouw van een nieuwe woning.

Met de opbrengsten uit hetzij de verkoop van de boerderij of de ernaast gelegen kavel met bouwmogelijkheid van een woning kan tevens invulling worden gegeven aan het achterstallig onderhoud en beheer van het aanwezige groen.

Het voorgenomen initiatief is niet in strijd met de ruimtelijke en planologische uitgangspunten van het rijk, provincie en gemeente.

Met het initiatief wordt de impasse doorbroken van het niet kunnen verkopen, leegstand van de huidige boerderij en onderhoud en beheer van het aanwezige groen.

De gemeente Leusden wordt gevraagd om medewerking te willen verlenen aan hetgeen hiervoor in deze ruimtelijke onderbouwing is verwoord.

Kwaliteitswinst

1. Geen leegstand aan woonbebouwing;
2. behoud van het karakteristieke beeld van de woonboerderij;
3. de in vervallen staat verkerende opstallen worden vooruitlopend op de toekomstige ontwikkeling gesloopt;
4. alle houtsingels worden hersteld in hun landschappelijke voorkomen;
5. het agrarisch beeld (beleving) wordt hersteld qua inrichting en gebruik.
6. de ruimtelijke kwaliteit op de percelen en daarmee ook die van de omgeving als totaal zal weer het oorspronkelijke landelijke karakter uitstralen.

Overige te nemen maatregelen

1. Er wordt actief gezocht naar een mogelijke nieuwe eigenaar voor het agrarisch perceel ten noorden van het plangebied;
2. onderhandeld wordt met de vereniging van het volkstuintencomplex of op enige wijze het betreffende perceel kan worden aangekocht en daarmee hier dan blijvend invulling aan te geven;
3. indien het betreffende perceel (volkstuintencomplex) gehandhaafd blijft voorzien wordt in zone met afschermd struweel parallel aan de Emelaarseweg. Tevens de noordelijk gelegen houtsingel te verbreden en open gedeelten aan te vullen;
4. verwijderen van verwilderd groen en landschap ontsierende beplanting (exoten),
5. herstel (uitdiepen) van de oostelijk gelegen waterloop, op de eigendomsgrens.

