

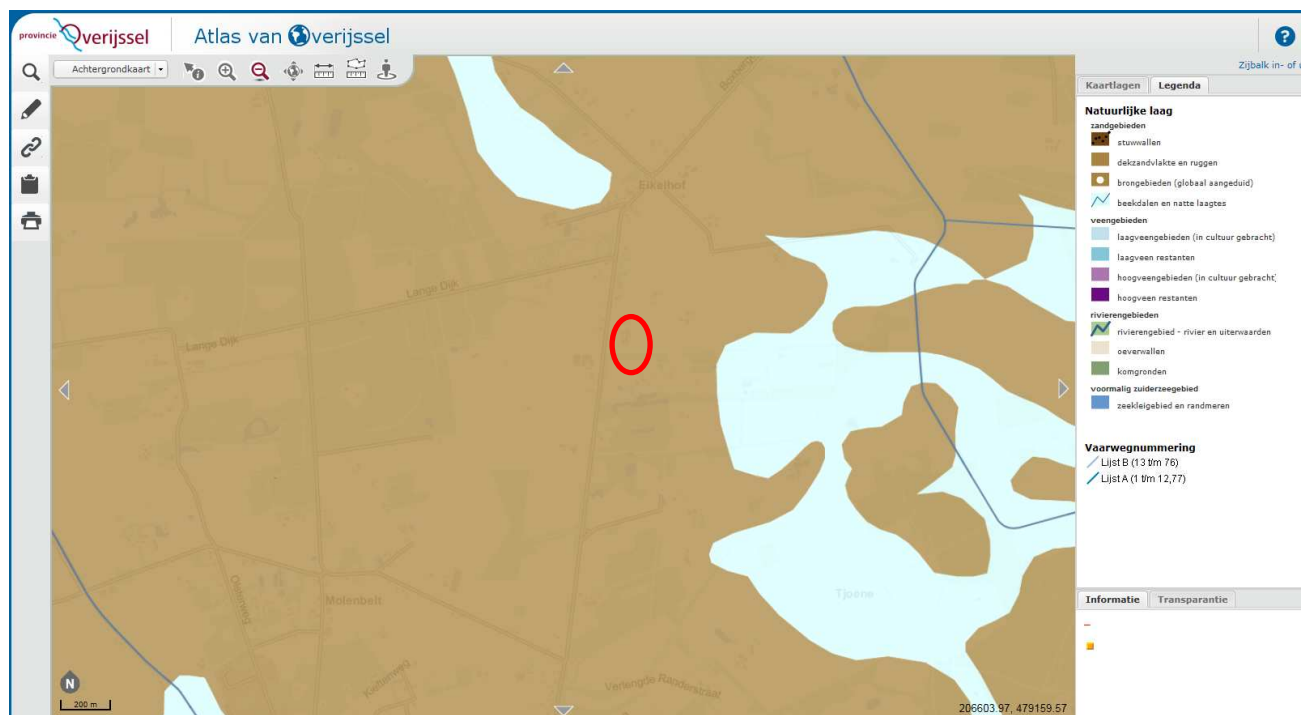
## Onderbouwing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) Boxbergerweg 12 te Olst

### Gebiedskenmerken

In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. Het beleid voor deze gebiedskenmerken is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de provinciale verordening. Hierin is bepaald dat inzichtelijk moet worden gemaakt dat voldaan wordt aan dit beleid. Wanneer in het beleid normerende uitspraken worden gedaan, voorziet het bestemmingsplan /ruimtelijke onderbouwing (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een (bestemmingsplan)regeling conform deze normerende uitspraken. Wanneer in het beleid richtinggevende uitspraken worden gedaan, voorziet het (bestemmings-)plan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een (bestemmingsplan)regeling conform deze richtinggevende uitspraken. De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de agrarische cultuur laag, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het plangebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

### Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken en wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de beek. Pas de laatste eeuw is deze samenhang door technische mogelijkheden verminderd en zijn de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden. Het plangebied bevindt zich grotendeels op één van de dekzandvlaktes van Overijssel, zie onderstaande afbeelding. De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. De meeste dekzandvlaktes zijn in de loop der tijd in cultuur gebracht en nu te onderscheiden als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is om de hoogteverschillen te versterken en de landschappelijke verschillen met natuurlijke beplanting te accentueren.



Afbeelding - Weergave natuurlijke laag (Bron: Atlas Overijssel)

#### Normerende uitgangspunten

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

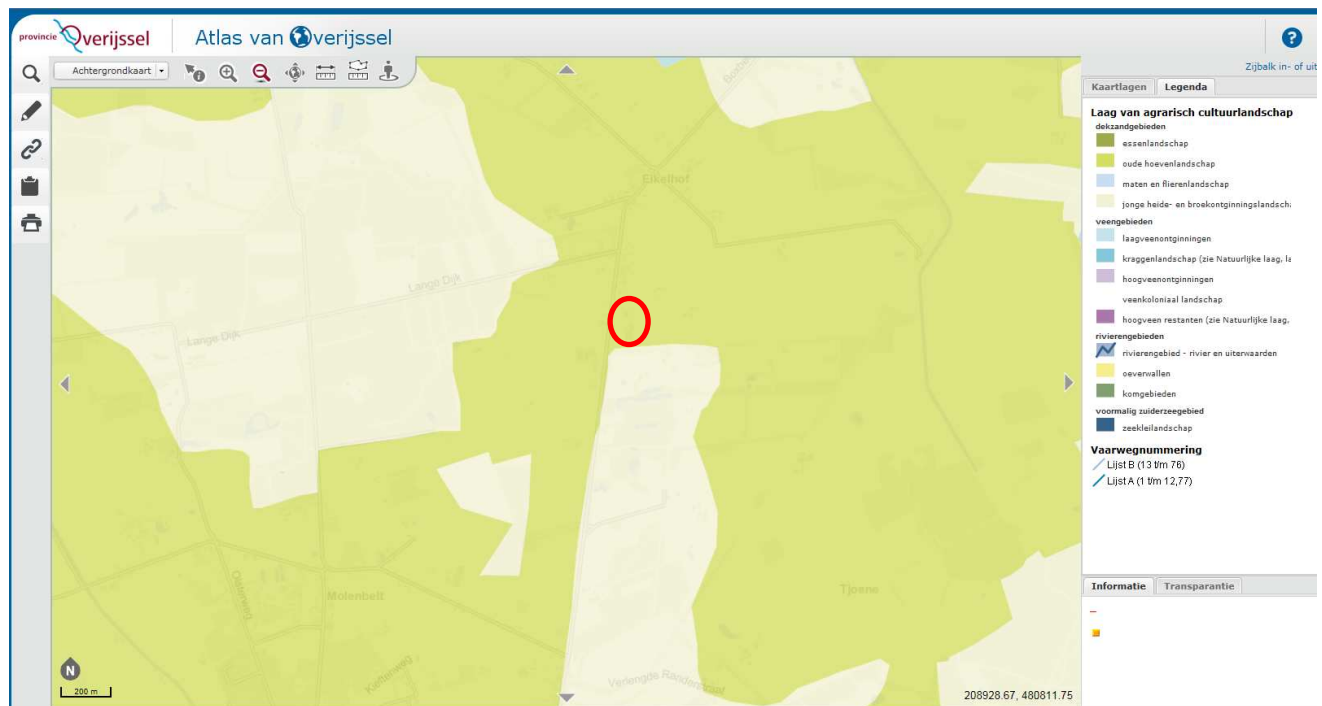
#### Richtinggevende uitgangspunten

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen met betrekking tot de instandhouding van het huidige reliëf. Door het verwijderen van veel bebouwing en verhardingen wordt deze juist meer zichtbaar.

#### Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen. Het plangebied ligt in het oude Hoevenlandschap (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding - Weergave agrarisch landschap (Bron: Atlas Overijssel)

Het oude hoevenlandschap heeft verspreide erven met vaak een 'eigen' es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen 'bezet' waren. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Dit is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het betreft contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen. Daartussen kleinere bovenlopen van beken. De ambitie is de kenmerkende afwisseling te versterken. Het gaat hierbij met name om de open es, de routes over de erven, de erven en de landschapsbeplanting.

#### Normerende uitgangspunten:

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

#### Richtinggevende uitgangspunten:

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap,

en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

In het voorgenomen plan wordt het bestaande erf geherstructureerd. Het bebouwingsvolume neemt af. Door de sloop van de landschapsontsiende bebouwing wordt er openheid gecreëerd op het erf. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast, waardoor de openheid van het erf wordt geborgd. Ook wordt het aanwezige reliëf in het plangebied niet aangetast met de voorgenomen ontwikkeling.

#### *Stedelijke laag*

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap. Uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden robuuste ensemble
- Koppelen erf aan landschap

Binnen het plangebied wordt de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van de landschapsontsiende opstallen en het verwijderen van de vele verharding aanzienlijk verbeterd. Daarnaast wordt door de nieuwe erfindeling het erf beter gekoppeld aan het landschap.

#### *Lust- en leisurelaag*

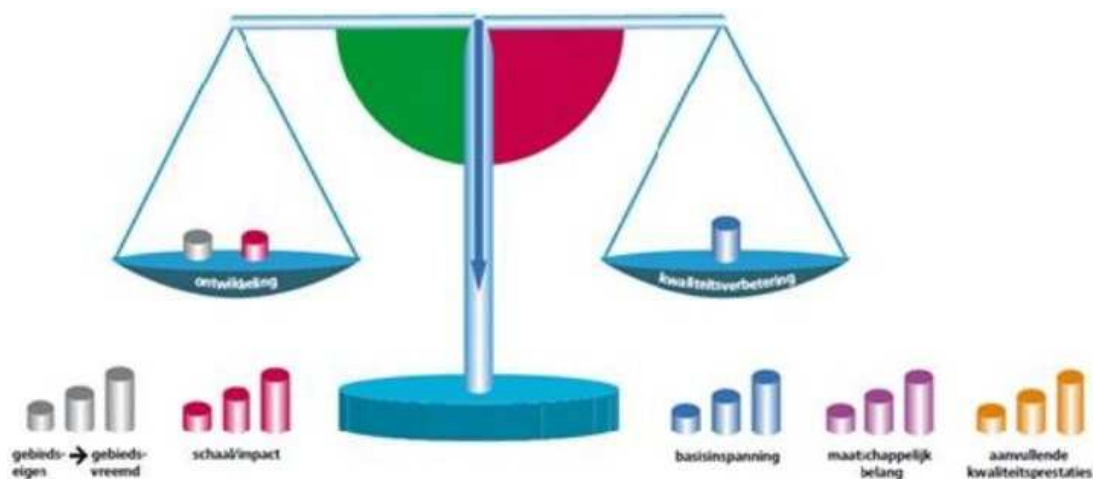
De lust- en leisurelaag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De lust - en leisurelaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken, en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevingsaspect en identiteit worden steeds belangrijkere pijlers van ruimtelijke kwaliteitsbeleid.

Het plangebied is gelegen in het gebied stads- en dorpsranden. Dit is een overgangsgebied welke gekenmerkt wordt door het beste van twee werelden: stedelijke voorzieningen, verspreid liggende woon- en werkfuncties, padennetwerk in een landschappelijk raamwerk. Binnen deze gebieden wordt ruimte geboden voor ontwikkelingen die de stad-land relatie versterken. Het is een gebied met een mix van woon-, werk- en recreatiemilieus. In dit plan wordt het woonmilieu versterkt en wordt, door de sloop van de landschapsontsiende schuren, dit woonmilieu gekoppeld aan het landschap.

#### ***Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving***

Door de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader, zoals o.a. 'Rood voor Rood', 'Rood voor Groen' en 'Nieuwe landgoederen' vervallen en is er een nieuw document opgesteld: de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). KGO is vastgelegd in de provinciale verordening (artikel 2.1.6). De KGO gaat er vanuit dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, mits hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke ruimtelijke kwaliteit in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Twee principes zijn leidend:

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



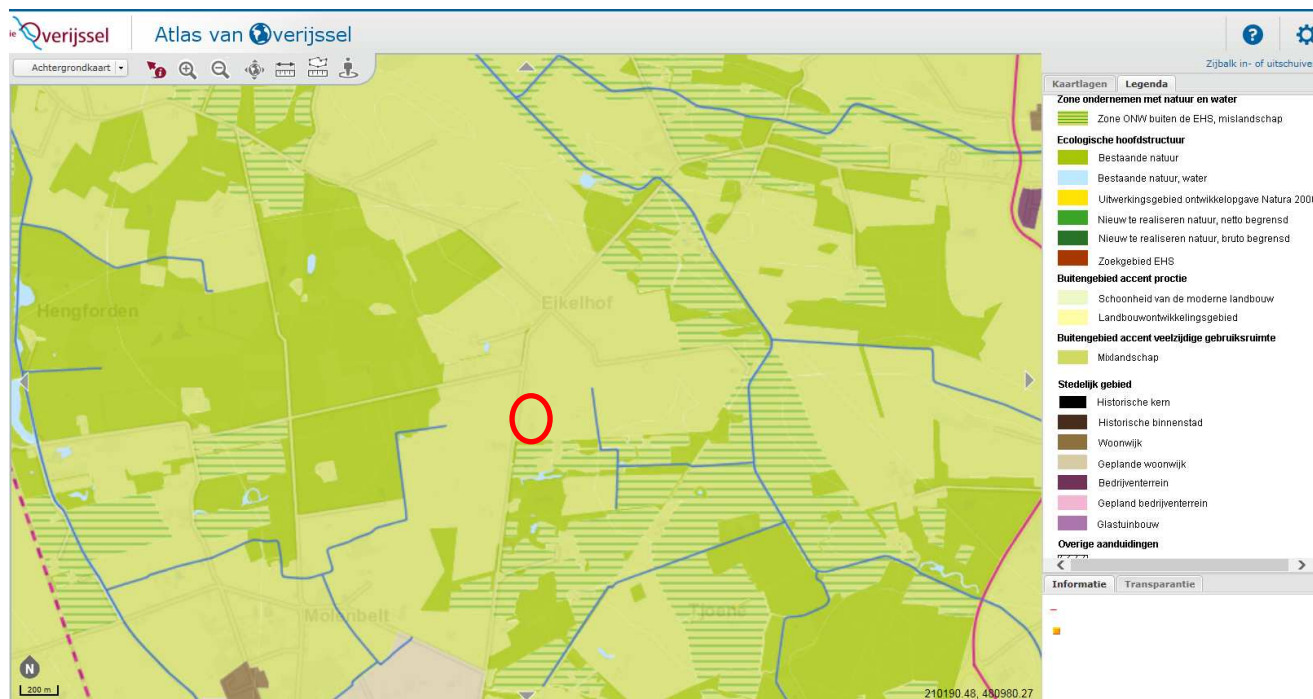
Afbeelding - KGO, verbeelding van de balans (Bron: Provincie Overijssel)

Uitgangspunt is dat plannen ontwikkelingsruimte krijgen als deze passen binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie en worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken. Voorwaarde daarbij is dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht is met de te leveren kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplanting. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties wordt het plan getoetst aan de hand van de volgende drie variabelen:

- Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd
- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving
- Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen

#### Gebiedseigenheid van de ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling betreft de transformatie van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonerf met de mogelijkheid voor de realisatie van twee woningen aan de Boxbergerweg 12 te Olst. De locatie heeft thans al de bestemming Wonen met de mogelijkheid tot één woning. De woonfunctie past goed in dit gebied. De functie is veelvoorkomend (de naastgelegen erven betreffen woonerven) en het erf ligt in een gebied dat grotendeels is aangewezen als 'mixlandschap'. Daarnaast bepaalt uiteraard het uiterlijk van het eindresultaat in sterke mate of de ontwikkeling esthetisch past in het gebied of niet. In het inrichtingsplan zijn hier uitgangspunten voor opgesteld, waaraan voldaan moet worden. Hiermee is geborgd dat het uiterlijk van het eindresultaat esthetisch past in het gebied.



Afbeelding - Weergave ontwikkelperspectief omgevingsverordening - mixlandschap (Bron: Atlas Overijssel)

### Schaal van de ontwikkeling en impact op de omgeving

De schaal van de ontwikkeling is mede bepalend voor de impact op de omgeving. De schaal van de ontwikkeling aan de Boxbergerweg 12 te Olst is klein. Binnen de contouren van het erf wordt circa 875 m<sup>2</sup> aan schuren gesloopt. Ter compensatie wordt naast de bestaande woning, een tweede woning van maximaal 750 m<sup>3</sup> gebouwd, met een beperkt oppervlakte aan verhardingen en bijgebouwen. Het bouwvolume op het erf neemt daarmee aanmerkelijk af. Daarnaast wordt de ontwikkeling landschappelijk goed ingepast. Al met al wordt daarmee een (forse) winst in ruimtelijke kwaliteit geboekt. De impact op de omgeving is dan ook klein.

### Eigen belang versus maatschappelijke belangen

De initiatiefnemer is op zoek naar een goede invulling voor het erf, ter compensatie van de sloop van circa 875 m<sup>2</sup> aan schuren. Door de feitelijke transformatie naar een woonerf wordt de ontwikkeling economisch uitvoerbaar. Functies in de omgeving van het plangebied worden niet beperkt. Het plan dient daarmee een eigen belang, maar past binnen het overheidsbeleid.

Het plan voorziet in een nieuwe invulling voor een voormalig agrarisch erf, waarmee leegstaande landschapsontsierende schuren gesloopt kunnen worden. Dit levert een (forse) winst in ruimtelijke kwaliteit op.

### Conclusie

Op basis van het KGO-beleid is alleen het goed ruimtelijk inpassen van de ontwikkeling voldoende. Er wordt een (forse) winst in ruimtelijke kwaliteit geboekt door de sloop van circa 875 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende, leegstaande bebouwing en alle verhardingen.

- er wordt invulling gegeven aan een leegstaand voormalig agrarisch erf;
- de woonfunctie is gebiedseigen (de locatie heeft nu ook al een woonfunctie);
- het totale bouwvolume op het erf neemt af;
- bestaande functies in de omgeving worden niet beperkt;
- het nieuwe woonerf wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast met inheemse gebiedseigen beplanting.

Op basis van het beleid is dan ook geen extra investering in ruimtelijke kwaliteit noodzakelijk.