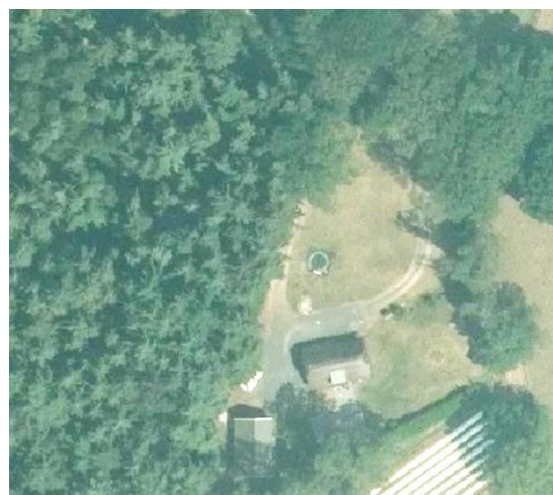


Ruimtelijk kwaliteitsplan Schiphorsterweg 4 en Klinkenweg 2 Okkenbroek



Erf Schiphorsterweg 4

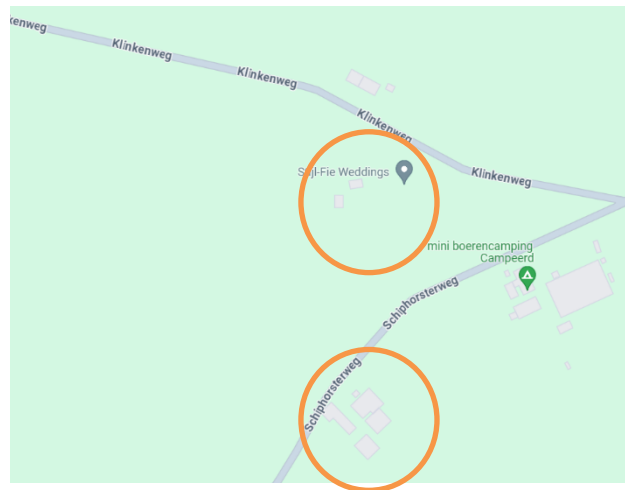


Erf Klinkenweg 2



Het plan heeft betrekking op de erven aan de Klinkenweg 2 en Schiphorsterweg 4 te Okkenbroek. Aan de Klinkenweg staat een recreatiewoning. Initiatiefnemer is voornemens om de deze bestemming te wijzigen van 'Recreatie' naar 'Wonen' met de mogelijkheid om de woning te vergroten van 300 m³ naar 500 m³ inhoud. Het erf aan de Schiphorsterweg is een agrarisch bedrijf. De initiatiefnemer wil het bedrijf beëindigen en de agrarische bestemming wijzigen van 'Agrarisch' naar bestemming 'Wonen' voor drie wooneenheden. (boerderijsplitsing karakteristieke boerderij)

Beide locaties zijn planmatig gekoppeld omdat beide locaties in het bezit zijn van één familie en er daardoor mogelijkheden zijn om aan de KGO compensatie regels te kunnen voldoen met de aanleg van nieuwe natuur.



Topografische kaart met beide locaties.

Op basis van het gemeentelijk beleid 'Kansen Uit Buiten' is gevraagd één plan te maken voor beide erven en het landschap. Het voorliggende erf- en landschapsplan en ruimtelijk kwaliteitsplan zijn gebaseerd op een analyse van het landschap en gemeentelijk beleid en wensen van de initiatiefnemers. Er is één plan voor beide erven. Voor beide erven is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Er wordt voorgesteld om dit in één planprocedure te realiseren (combiplan regeling Deventer).

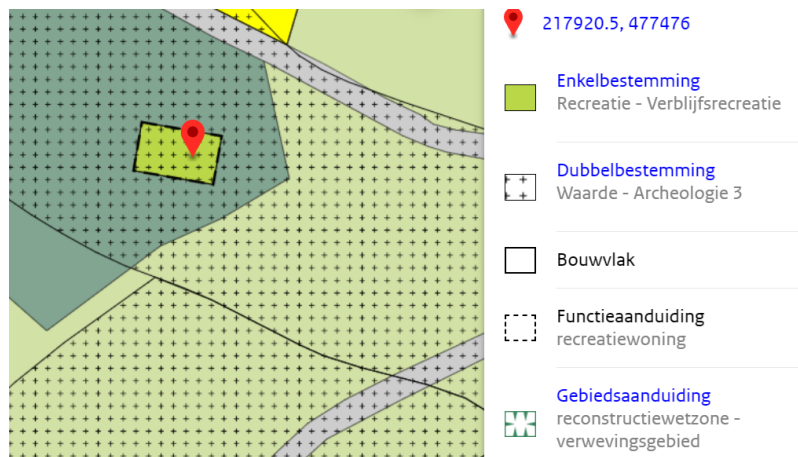
Plan Klinkenweg 2 Okkenbroek

Op perceel Klinkenweg 2 te Okkenbroek staan een recreatiewoning en een schuur. De woning is een aantal jaren geleden geheel vernieuwd. De inhoud van de woning is 300 m³. Er is een bestaand bijgebouw (schuur) met een oppervlakte van 50 m².



Foto recreatiewoning met schuur vanaf de Klinkenweg

Het gehele perceel aan de Klinkenweg 2 te Okkenbroek heeft in het vigerend bestemmingsplan bestemming 'Recreatie' met functieaanduiding 'Recreatiewoning'. De oppervlakte van het perceel is 2.434 m².



Uitsnede omgevingsplan

Vergroten van de woning

De eigenaren willen graag de bestemming wijzigen van 'Recreatie' naar bestemming 'Wonen' om de woning te kunnen vergroten naar een gezinswoning. Zij willen graag naar bouwrechten van een woning met een maximale inhoud van 500 m³. Voor deze vergroting is door een bouwbedrijf een bouwplan gemaakt. Het plan is als bijlage bijgevoegd. Op het erf- en landschapsplan is het bouwplan verwerkt. Het plan is op 21 november 2023 besproken met de coördinator Welstand en Planadviesraad.

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand en is akkoord bevonden.

Aanpassen situering bouwblok

De huidige situering van het bouwblok 'Recreatie' is mandelig met een perceel dat in eigendom is van Stichting IJssellandschap. De Stichting heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling en het aanpassen van de situering van het bouwblok. Het akkoord van de Stichting is als bijlage bijgevoegd. Voor de nieuwe situatie is een tekening met concept verbeeldingskaart bijgevoegd.

Aanpassen van de situering van het bouwblok is besproken en buurman is akkoord.

Compensatie voor de ontwikkeling Klinkenweg 2 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)

Ter compensatie willen de initiatiefnemers een agrarisch bestemd perceel grond omzetten en ontwikkelen naar nieuwe natuur. Het beoogde perceel is eigendom van de ouders van de initiatiefnemers en ligt aan de Schiphorsterweg 4 Okkenbroek op 300 m¹ afstand van locatie Klinkenweg 2. Met een erfbezoek van de Gemeente is deze locatie bezocht en is aangegeven dat natuurontwikkeling op dit perceel een goede locatie keuze is. Ook over deze ontwikkeling is vooroverleg geweest met Stichting IJssellandschap. Ook zij vinden natuurontwikkeling op deze plek een goed plan. Voorgesteld wordt om de natuurontwikkeling en investeringen ruimtelijke kwaliteit Klinkenweg 2 in te zetten om te kunnen voldoen aan het provinciaal- en gemeentelijk KGO beleid.

De KGO investeringen voor het vergroten en wijzingen van recreatiebestemming naar bestemming 'wonen' met vergroten van de woning van 300 m3 inhoud naar 500 m3 inhoud.

- landschappelijke inpassing erf Klinkenweg 2;
- realiseren van 2 ha. nieuwe natuur op perceel, kadastraal DPV L 0325, nabij Schiphorsterweg 4 Okkenbroek.

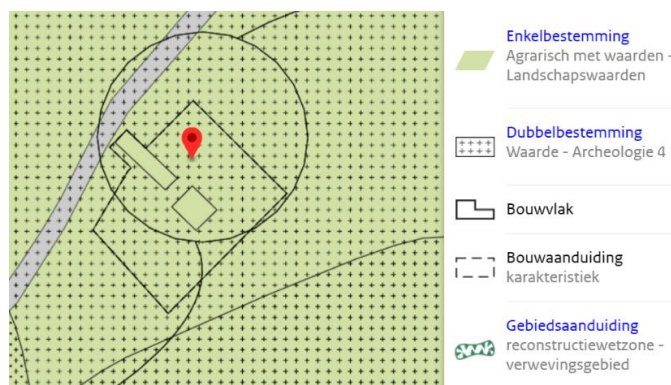
De oppervlakte van de nieuwe natuur is vastgesteld op basis van compensaties staffel 'Natuur' van Gemeente Deventer.

Het plan kan voldoen aan de regels voor het omzetten van de bestemming alsmede het vergroten van de woninginhoud.

Plan Schiphorsterweg 4

Op het erf Schiphorsterweg 4 Okkenbroek wonen de boer met zijn vrouw en een van hun kinderen met partner. Senior heeft een akkerbouwbedrijf met een omvang van ongeveer 15 ha. De varkenshouderij tak is reeds enige tijd geleden gestopt. Senior heeft geen opvolger en wil de agrarisch bestemming wijzigen naar een woonbestemming. Het werk voor de akkerbouw doet hij nu nog zelf maar over een paar jaar wil hij de gronden voor akkerbouw gaan verhuren/laten gebruiken door derden voor de teelt van veevoer.

In de bestaande krukasboerderij wonen in het voorhuis twee gezinnen. (junior en senior) De boerderij is reeds verbouwd tot twee zelfstandige wooneenheden. Het gedeelte voor junior is kadastraal afgesplitst.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De karakteristieke boerderij heeft een inhoud van ca. 2.000 m3. Alleen het voorhuis is in gebruik voor bewoning. Het plan is de boerderij te splitsen in drie zelfstandige wooneenheden. Voor de splitsing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is als bijlage bijgevoegd.



Foto karakteristieke boerderij

Compensatie maatregelen voor ontwikkeling Schiphorsterweg 2 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)

Om te kunnen voldoen aan de regels voor het behoud en splitsen van de karakteristieke boerderij is het plan om een oude varkensschuur met een oppervlakte van 283 m² en een overkapping in de tuin te slopen. Eveneens wordt een gierkelder achter de oude boerderij verwijderd. De nieuwe situatie wordt landschappelijk ingepast. Een tekening met de bestaande situatie en het sloopoverzicht alsmede het erf- en landschapsplan zijn als bijlagen bijgevoegd.

Voor het bouwkundig splitsen/verbouwen van de boerderij is een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Deze is eveneens als bijlage bijgevoegd.

Het plan voldoet aan de KGO regels voor splitsing en behoud van karakteristieke boerderij.

Bijgebouwen op het erf

Op het erf staan twee (kap)schuren met een gezamenlijke oppervlakte van 461 m². Deze zijn passend bij de grote boerderij en niet landschapontsierend. De initiatiefnemers willen ze graag behouden en gebruiken voor hobbyboeractiviteiten en bijgebouw functie voor drie woningen. Met gebruik making van de hobbyboer regeling mag 450 m² bijgebouwen aanwezig zijn. (100 m² per woning en 150 m² extra voor hobbyboerregeling). In het plan is de verdeling van de schuren per woning aangegeven.

Het plan voldoet aan de regels van maximale oppervlakte bijgebouwen.

Omgevingsanalyse

Natuurlijke ondergrond

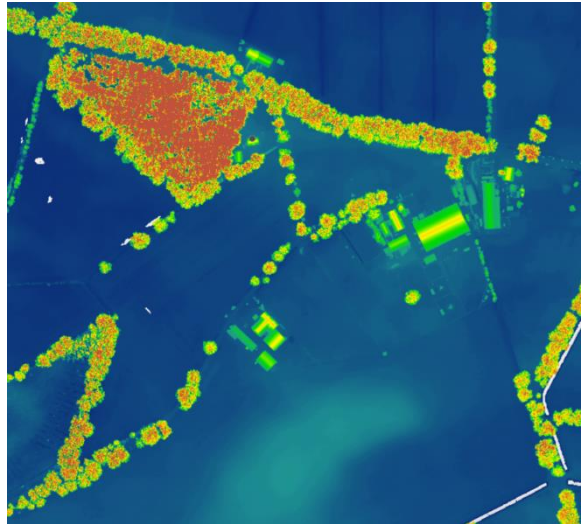
Om een goede keuze te kunnen maken in het type beplanting is het van belang om in beeld te hebben wat de natuurlijke ondergrond is. Door in het projectgebied gebruik te maken van de plantensoorten die passen bij deze natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen. Ook wordt met natuurlijke vegetatie een grotere bijdrage geleverd aan de biodiversiteit.

Geomorfologie

Geomorfologie valt in te delen in verschillende landvormen. In dit geval ligt het projectgebied voor het overgrote deel in de landvorm dekzandrug. Dekzandruggen zijn terreinverheffingen met flauwe hellingen, die in het Weichselien door de wind zijn gevormd. Veel dekzandruggen hebben een duidelijke paraboolvorm. De hoogte van de rug bepaalt het verschil tussen een dekzandrug en een dekzandwieling. Een deel ligt ook in de landvorm dekzandwielingen. Bij windafzettingen en in het bijzonder bij die met flauwe hellingen (dekzand) komt vaak een zwak golvend oppervlak voor, waarvan de terreinverheffingen niet afzonderlijk kunnen worden aangegeven, dit worden dekzandwielingen genoemd.

Hoogteligging

Het projectgebied ligt in een hoog gelegen gebied. De gemiddelde hoogte bedraagt 8,50 m boven NAP. Op de hoogtekartaart is te zien dat ten zuiden van het projectgebied een hoog gelegen rug ligt.



(hoogtekaart: bron AHNviewer)

Bodem

De bodemopbouw houdt voornamelijk verband met het gebruik van de grond in de afgelopen eeuwen. Daarnaast speelt het plaatselijk reliëf, de geomorfologie en de grondwatertrappen een rol. Het projectgebied ligt in een veldpodzolgrond. De veldpodzolgronden bestaan uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Een veldpodzolgrond is een bodemtype dat behoort tot de suborde van de hydropodzolgronden. In deze suborde worden hydromorfe kenmerken hoog in het profiel waargenomen, wat er op wijst dat ze in het verleden permanent of periodiek met water verzadigd waren.

Grondwatertrappen

De grondwaterstand ligt tussen de gemiddeld kleinste diepte 86 cm en gemiddeld grootste diepte 180 cm ten opzichte van het maaiveld. De grondwatertrap is geclassificeerd als 'grondwatertrap 7'. Dit betekent dat het een droog gebied is.

Beplanting

De gronden rondom het projectgebied bieden van nature een goede basis voor de volgende beplanting: Paardenkastanje, Zwarte els, Zomereik, Ruwe berk, Meidoorn, Veldesdoorn, Beuk, Schietwilg, Sleedoorn, Gelderse roos, Vogelkers, Boswilg, Liguster, Haagbeuk en fruitbomen. Dit wordt ook wel de potentiële natuurlijke vegetatie genoemd. Door in het projectgebied gebruik te maken van de plantensoorten die passen bij deze natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen.

Landschapstype

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Deventer ten zuiden van Okkenbroek. In afbeelding 8 is de ontwikkeling van dit landschap in de omgeving van het projectgebied tussen 1850 en 2022 te zien. Het projectgebied ligt in een Kampen- en oude hoevenlandschap. Dit landschapstype is ontstaan door agrarisch gebruik. De hoge gronden (de essen) werden als bouwland gebruikt, de lagere gronden om het vee te laten grazen. Op de grens van lagere en hogere gronden werden de boerderijen gebouwd en ontstonden de nederzettingen. Vooral de essen zijn open gebieden in een verder kleinschalig landschap met grote variatie in beplanting. Het Kampen- en oude hoevenlandschap wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van bomen, houtwallen en bospercelen. Kenmerkend voor dit gebiedstype is willekeurige plaatsing van de gebouwen op het erf. De situering en oriëntatie van de hoofdgebouwen op het erf varieert sterk. De oorspronkelijke schuur staat soms parallel aan het hoofdgebouw, soms haaks erop, soms iets naar achteren. Als de schuren en hallen zich direct aan de weg bevinden, (in het Kampen- en oude hoevenlandschap betekent dit dus achter op het erf) wordt de oorspronkelijke boerderij vrijwel geheel aan het oog onttrokken. Naast schuren komen traditionele bijgebouwen zoals houten kapschuren, bakhuisjes en hooibergen voor.

Beleid

Provinciaal beleid Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie 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 ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. Hierna wordt ingegaan op de gebiedskenmerken in de omgeving van het projectgebied. Natuurlijke laag: Dekzandvlakte en ruggen De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dienen deze bij te dragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (streekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt. Cultuurhistorische laag: Oude Hoevenlandschap Het kampen en oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

Gemeentelijk beleid Landschapsontwikkelingsplan Salland

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is opgesteld door de gemeenten Deventer, Raalte en Olst-Wijhe en dient een ruimtelijk kader te bieden om ideeën te laten leven. De visie gaat uit van de kracht van de streek. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de versterking van het landschap. De landbouw is hierbij een belangrijke functie in het buitengebied. Daarnaast worden natuur en water als belangrijke ruimtelijke opgaven gezien. In het Landschapsontwikkelingsplan is Salland ingedeeld in zeven deelgebieden. Het projectgebied ligt in het deelgebied ‘Dekzandruggen’. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. Hierna worden de verschillende landschappelijke karakteristieken opgesomd:

- Rug verdicht met landschapselementen zoals bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van hogere gronden zoals eik en beuk);
- afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend bij open karakter;
- wegen veelal kronkelend, zich voegend naar erven, soms over erf;
- wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- knoopen; • erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen);
- kleinschalige grillige blokverkeveling deels omzoomd met houtwallen.

Welstandsnota Deventer

De gemeenteraad van Deventer heeft in mei 2011 de Welstandsnota voor de gemeente vastgesteld. De welstandsnota doet uitspraken over de uitstraling en kwaliteit van erven en de bebouwing in de gemeente Deventer. Bepalend daarbij zijn zowel de kwaliteit van de individuele gebouwen en bouwwerken, als de kwaliteit van het totaalbeeld van de gebouwen in hun onderlinge samenhang en in hun omgeving. Het projectgebied ligt in het welstandsgebied 'Buitengebied'. Hierna wordt op verschillende aspecten uit het welstandsgebied ingegaan. Ontwikkelingen in het landelijk gebied hebben een grote invloed op de gebiedskarakteristieken van het landschap. Bij de realisatie van nieuwe erven, uitbreidingen van bestaande erven of bij functieveranderingen op bestaande erven is er sprake van een verandering in de verschijningsvorm van het erf en het landschap. Het is daarom belangrijk dat deze veranderingen rekening houden met aanwezige landschappelijke kwaliteiten, waarbij de erven een meerwaarde kunnen betekenen voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Op erfniveau zijn drie factoren bepalend voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap:

- de ontwikkelingsrichting van het erf;
- de bouwrichting;
- de erfbeplanting.

Erfinrichting in het kampen- en oude hoevenlandschap.

Het kenmerkende kleinschalige karakter van het kampen en oud hoevenlandschap is onder druk komen te staan, doordat ontwikkelingen in het buitengebied steeds grootschaliger zijn geworden. Toegevoegde bebouwing (met name stallen) is niet alleen breder en langer geworden, maar ook hoger. Dit maakt de nieuwe bebouwingen beeldbepalender indien deze geen begeleiding krijgen door aanwezige landschappelijke elementen (zoals houtwallen, bomenrijen en dergelijke). In het kampen- en oude hoevenlandschap zijn veel (lineaire) landschapselementen aanwezig waardoor de meeste bebouwing wordt genuanceerd. Het aantal (lineaire) landschapselementen is echter wel afgenomen, doordat deze geheel verdwenen zijn of in verval zijn geraakt. Het is belangrijk dat nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een toenemende aftakeling van het landschappelijke raamwerk. Het kleinschalige karakter van het gebied is waardevol en dient te worden behouden, danwel versterkt. De ontwikkelingsrichting van het erf - de kavelvorm. Erven in het kampen en oude hoevenlandschap dienen aansluiting te vinden bij landschapselementen (bosschages, bomenrijen et cetera). De ontwikkelingsrichting kan daarom variëren. Bouwrichting - de ordening van de gebouwen op het erf. Gebiedseigen ensembles/erven worden gekenmerkt door hun grillige kavelvorm en de ogenschijnlijk willekeurige strooiing van gebouwen. Het geheel (het ensemble) vormt echter een duidelijke eenheid die zich aanpast aan landschappelijke omstandigheden (zoals landschapselementen). De bouwrichting van de gebouwen kan dan ook variëren. Het erf dient echter wel een compacte indeling te hebben. Op het erf dient een duidelijke woonzone aanwezig te zijn, zo mogelijk direct langs wegen gelegen, met daarbij behorende woonfuncties en recreatieve functies. Erfbeplanting - type landschapselement en soortkeuze. In het geheel dient het landschappelijke raamwerk een robuustere uitstraling te krijgen. Hiermee onderscheidt het oude cultuurlandschap zich van het jonge ontginningenlandschap. De wijze waarop het landschappelijke raamwerk wordt versterkt, varieert. Het landschap dient versterkt te worden door een afwisseling van transparante en dichte randbeplantingen over perceel- en erfscheidingen. De woonzone dient een groene uitstraling te hebben. Gecultiveerde beplantingsvormen, zoals hagen en heggen zijn hierbij toegestaan.

landschapselement als erfbeplanting



bomenrij



bomengroep



boomgaard



houtwal/-singel



struweel

Historie en ontwikkeling van de erven

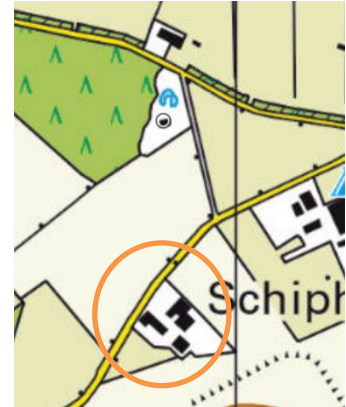
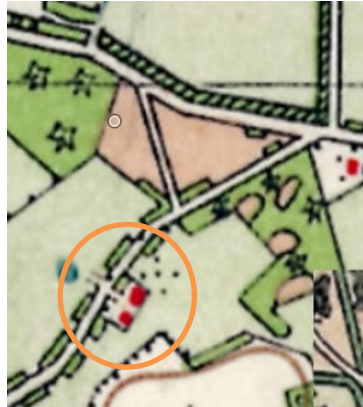
Klinkenweg 2



Topografische tijdslijn 1900-2020

De recreatiewoning aan de Klinkenweg 2 is ontstaan in de jaren vijftig/zestig. De huidige woning met de schuur zijn gebouwd in 2012. De eerste bebouwing is ontstaan in een bosheideperceel. Het erf- en landschapsplan gaat uit van wonen in de natuur. Het bouwblok is klein en de overige ruimte op het perceel wordt natuurlijk ingericht en krijgt bestemming 'Natuur'.

Schiphorsterweg 4



Erf 'Schiphorst' is een oud erf. Het erf ligt direct aan de Schiphorsterweg. Op de topografische kaart van rond 1900 staat een hoeve met schuur weergegeven. Het erf ligt in een hoevelandschap. Op de hogere grond is akkerbouw en in de lager gelegen grond weilanden. Aan de zuidzijde ligt een es die nog steeds in gebruik is voor de akkerbouw. Deze open es ligt ongeveer 2 m hoger dan het omringde landschap. De basisstructuur van het oude landschap is nog goed herkenbaar. Het erf- en landschapsplan gaat uit van versterken van het landschap en de natuur gebaseerd op het oude landschap van rond 1900.

De bestaande boerderij is goed onderhouden en blijft behouden. Deze kan behouden blijven door toevoeging van een extra woonfunctie. Een varkensstal wordt gesloopt waardoor de herkenbaarheid van de hoeve en de openheid van de achterliggende es wordt hersteld. Op het erf blijven twee kapschuren behouden en krijgen de functie van 'bijgebouw voor de woonfunctie en het hobbymatig houden van vee en kleinschalige akkerbouw.

Op het erf worden de volgende landschapselementen toegevoegd:

- haag aan de voorzijde van de boerderij t.b.v. herkenbaarheid van voor en achter en omtuining van de siertuin;
- hoogstam fruitbomen aan de zijde van de Schiphorsterweg;
- groep erfbomen met inheemse struiken op de plek van de te slopen varkensstal;
- rij van drie bomen langs de zuidzijde van de oprit; versterken van erfstructuur;
- houtsingel/erfbosje aan de zuidzijde van het erf t.b.v. versterken van biodiversiteit op het erf, inpassen van bestaande schuur en begrenzen van het erf.

Natuurontwikkeling tbv compensatie Klinkenweg 2

Overzicht maatregelen natuur inclusief bouwen (NIB maatregelen)

De maatregelen voor het toevoegen van drie woningen (1x recreatiewoning en 2 woningen in de boerderij) zijn weergegeven op het erf- en landschapsplan.

A.	Nest- en verblijfplaatsen:	
1.	Nestkast steenuil, Klinkenweg 2	1 punt
2.	8 nestkommen huiswaluw op beide locaties	4 punten
B.	Inheemse beplantingen:	
1.	Aanplant houtsingels, lengte 212 m1,	18 punten
2.	Toepassen streekeigen soorten bomen struiken, 3 sets	6 punten
3.	Aanleg van kikkerpoel	5 punten
4.	Aanplant hoogstam fruitbomen bij de boerderij	3 punten
5.	Aanleg van haag op het erf (voorzijde boerderij) (lengte 62 m1)	2 punten
6.	Aanplant geriefhoutbosjes, Klinkenweg 2, opp. 650 m2	<u>12 punten</u>
Totaal		51 punten

Natuurdoelen voor compensatie perceel

In overleg met de Gemeente, IJssellandschap en initiatiefnemer is gekeken naar een goede plek voor omzetting agrarische bestemde grond naar natuurgrond. Met de landschapsbeheerder van Stichting IJssellandschap, zijn de uitgangspunten voor natuurontwikkeling opgesteld met onderstaande natuurdoelen. Het perceel grenst aan bospercelen van Stichting IJssellandschap en ligt in het gebied Oostermoat Lettele. IJssellandschap wil, om de natuur te versterken, het gehele gebied 'vernatten' en verbeteren van de wildstand. De ontwikkeling van de nieuwe natuur sluit aan bij deze reeds ingezette ontwikkeling door Stichting IJssellandschap.

Het tracé van de gasleiding mag niet gebruikt worden voor nieuwe aanplant van bomen of struiken. Ook mogen er geen graafwerkzaamheden plaatsvinden. Het tracé, zoals aangegeven in het omgevingsplan, wordt ingezet voor de aanleg van kruidenrijk grasland. Het maaiveld mag in het tracé niet worden verlaagd.

Maatregelen voor ontwikkeling en aanleg van natuur:

- van bestaand intensief grasland de toplaag 15 cm afgraven, exclusief het gasleidingen tracé en de vrijkomende teelaarde afvoeren;
- aanleg van een kikkerpoel/drinkpoel voor reeën, vrijkomende grond afvoeren, maximale ontgraving 700 m3;
- aanplant van gemengd bos met struiken- en struweelranden;
- planten van twee solitaire bomen, uitkijkplaats/rustplaats voor (roofvogels) vogels;
- inzaai van kruidenrijk grasland t.b.v. leefgebied insecten en graasgebied voor met name reeën.

Beheermaatregelen:

- kruidenrijk grasland jaarlijks maaien en het maaisel afvoeren in de maanden mei, juli en september;
- kikkerpoel eens in de 10 jaar uitmaaien met maaikorf en het maaisel afvoeren;
- om de 10 jaar de struiken en bosbeplanting dunnen, vrijkomend stamhout afvoeren en takhout laten liggen.

De investeringen ruimtelijke kwaliteit zijn weergegeven op het erf- en landschapsplan.

Milieu aspecten

Waterinfiltratie Klinkenweg 2

In de nieuwe situatie is er 160 m2 verhard oppervlak. In de bestaande situatie wordt het hemelwater van de riet gedekte woning ge-infiltreert in het naast gelegen gras. In de nieuwe situatie wordt 32 m2 dakoppervlak toegevoegd. Het HWA van de bestaande schuur wordt ook geïnfiltreerd in het naast gelegen gras.

Hogedruk gasleiding GAS -2 in het plangebied

Aan de zuidzijde van het erf ligt een gasleiding tracé. Deze ligt op ruim 100 meter afstand van de boerderij. De situatie is weergegeven op erf- en landschapsplan.

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;

- het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Het plan houdt rekening met de regels in het omgevingsplan. Op het tracé zijn geen vergunning plichtige zaken/werkzaamheden gepland.

Stikstofruimte

Door sloop van de varkensstal en het wijzigen van bestemming, locatie Schiphorsterweg 4 kunnen vergunde rechten niet meer worden ingezet voor de varkenshouderij. Er is overleg nodig met Gemeente/Provincie hoe moet worden omgegaan met de vergunde stikstof rechten. Een Aerius berekening voor de ontwikkeling maakt onderdeel uit van nog te verrichten onderzoeken.

Verkleinen van het bouwblok Schiphorsterweg 4

Voorgesteld wordt om het bouwblok 'Wonen' compact te maken. Het bestaande 'Agrarisch' bouwblok heeft een oppervlakte van 5.000 m². Voorgesteld wordt een bouwblok 'Wonen' met een oppervlakte van 2.000 m². Een concept verbeeldingskaart van beide locaties zijn als bijlagen bijgevoegd.

Bijlagen:

- bestaande situatie en sloop Schiphorsterweg 4;
- concept verbeeldingskaart twee locaties;
- erf- en landschapsplan, inclusief natuurcompensatieplan;
- beeldkwaliteitsplan splitsen karakteristieke boerderij Schiphorsterweg 4;
- bestekstekening Klinkenweg 2;
- akkoord Stichting IJssellandschap wijzingen situering bouwblok;