

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Intentieovereenkomst Natuur- en Islamitische begraafplaats Landgoed Traasterbos, Holterweg 118 Lettele

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 18-03-2025

Notanummer : 2024-786

Datum : 18-03-2025

Programma : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,

Bijlage(n) : Bijlage 2 - Algemene uitgangspunten buitengebied (sept 2024).pdf, Bijlage 3 - Concrete toepassing algemene uitgangspunten.docx, Bijlage 4 - NIB-maatregelen puntensysteem ontwikkelingen buitengebied februari 2025.docx, Intentieovereenkomst Natuur- en Islamitische begraafplaats (mrt 2025).docx

Parafering

12-03-2025: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling10-03-2025: Wethouder

Agendering

* 12-03-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 13-03-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

18-03-2025

B & W d.d.: 18-03-2025

Besluit

1. Een intentieovereenkomst aan te gaan met Landgoed Heidehof B.V., om de plannen voor Landgoed Traasterbos (een natuurbegraafplaats en een Islamitische begraafplaats, met bijbehorende voorzieningen) verder uit te werken en de haalbaarheid van de plannen (ook op grond van de Wet op de lijkbezorging) te onderzoeken, inclusief het toepassen van participatie van de omgeving

2. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de overeenkomst, en nadat de intentieovereenkomst ondertekend is.

Inleiding

Landgoed Traasterbos is gelegen aan de Holterweg, ten westen van Oude Molen. Kern van het landgoed vormt de villa Holterweg 118 te Lettele. De eigenaar van het landgoed, Landgoed Heidehof B.V., wil delen van het landgoed omvormen tot een natuurbegraafplaats en een Islamitische begraafplaats. Het plan omvat daarnaast ook een kantoor- en ontvangstvoorziening behorend bij de begraafplaatsen; deze voorziening is gedacht ter plaatse van de boerderij Bathmenseweg 1a te Lettele. Op het landgoed zijn verder nog aanwezig een villa (Holterweg 118) en een voormalig jachthuis, thans een woning (Holterweg 116). Deze hebben een woonbestemming. Initiatiefnemer heeft op dit moment geen plannen

hier een andere invulling aan te geven.

Een natuurbegraafplaats en vooral een Islamitische begraafplaats zijn maatschappelijk wenselijke functies. Om te onderzoeken of en hoe deze functies binnen de geldende beleidskaders gerealiseerd kunnen worden, is het wenselijk een intentieovereenkomst te sluiten met initiatiefnemer. De overeenkomst voorziet er tevens in om te onderzoeken of voldaan kan worden aan de vereisten op grond van de Wet op de lijkbezorging. De ontwikkeling biedt een kans om in te zetten op herstel van de structuur van dit landgoed, specifiek het sterrenbos dat daar in het verleden onderdeel van was.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het maken van afspraken over het uitwerken van de plannen voor, en het onderzoeken van de haalbaarheid van, de realisatie in Landgoed Traasterbos van een natuurbegraafplaats en een islamitische begraafplaats, met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van een bestaande boerderij Bathmenseweg 1a te Lettele.

Kader

- * Omgevingswet en daarop gebaseerde regelgeving, waaronder Omgevingsverordening Overijssel 2024 incl. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
- * Gemeentewet
- * Wet op de lijkbezorging, Besluit op de lijkbezorging
- * Bespreekmemo voor B&W, nota 2025-81

Betrokken partijen en participatie

Initiatiefnemer heeft al verkennende contacten gehad met enkele partijen in de omgeving, waaronder in ieder geval de huidige eigenaar van de boerderij Bathmenseweg 1a. Ook heeft initiatiefnemer de afgelopen 3-4 jaar over Islamitisch begraven in Deventer contact gehad met Vakif B.V. (religieus dienstverlener voor o.a. uitvaarten en bedevaarten), Centrum Moskee Deventer (Turks georiënteerd), Stichting Milli Gorus (Turks georiënteerd) en Moskee Arrahman Deventer (Marokkaans georiënteerd). In de intentieovereenkomst wordt onder andere afgesproken dat initiatiefnemer een participatieplan opstelt en daar vervolgens naar handelt.

Toelichting op participatiebeleid

Initiatiefnemer stelt na het sluiten van de intentieovereenkomst een participatieplan op. Hierin wordt opgenomen welke mate van invloed omwonenden hebben, en wanneer en hoe omwonenden benaderd worden om op de plannen te reageren. Het is aan initiatiefnemer om te bepalen hoeveel tijd, geld en capaciteit hij daarbij inzet. Momenteel zijn er verschillende ontwikkelingen in voorbereiding in en om Oude Molen. Als particuliere initiatieven kunnen worden genoemd het zonnepark van Kronos aan de Holterweg (grenst aan Landgoed Traasterbos) en het zgn. plan Oude Molen (transformatie erf Oude Molenweg 1a te Lettele). Daarnaast werkt de gemeente aan het realiseren van een vrijwilligend fietspad langs de Oostermaatsdijk, tussen de rotonde in Oude Molen en de Oerdijk. Hoewel de genoemde ontwikkelingen in dezelfde tijd plaatsvinden, zijn de bijbehorende participatietrajecten niet zo intensief dat deze niet naast elkaar kunnen bestaan. Voor zover de particuliere ontwikkelingen begeleid worden door het gemeentelijke Kwaliteitsteam buitengebied, zal er op gestuurd worden dat belangrijke participatiemomenten zoals informatieavonden niet gelijktijdig plaatsvinden tenzij er sprake zou kunnen zijn van bijvoorbeeld een gezamenlijke informatieavond.

Argumenten voor en tegen

Landgoed Traasterbos is gelegen aan de Holterweg, ten westen van Oude Molen. Kern van het landgoed vormt de villa Holterweg 118 te Lettele. De eigenaar van het landgoed, Landgoed Heidehof B.V., wil delen van het landgoed omvormen tot een natuurbegraafplaats en een Islamitische begraafplaats. Het plan omvat daarnaast ook een kantoor- en ontvangstvoorziening behorend bij de begraafplaatsen; deze voorziening is gedacht ter plaatse van de boerderij Bathmenseweg 1a te Lettele. Op het landgoed zijn verder nog aanwezig een villa (Holterweg 118) en een voormalig jachthuis, thans een woning (Holterweg 116). Deze hebben een woonbestemming. Initiatiefnemer heeft op dit moment geen plannen hier een andere invulling aan te geven.

Initiatiefnemer beoogt zelf de natuurbegraafplaats te exploiteren. Voor het ontwikkelen en exploiteren van de Islamitische begraafplaats wordt de samenwerking gezocht met een landelijke verlener van (Islamitisch-)religieuze diensten, waaronder uitvaarten.

Een natuurbegraafplaats en een Islamitische begraafplaats zijn maatschappelijk wenselijke functies. Om te onderzoeken of en hoe deze functies binnen de geldende beleidskaders gerealiseerd kunnen worden, is het wenselijk een intentieovereenkomst te sluiten met initiatiefnemer. De overeenkomst voorziet er tevens in om te onderzoeken of voldaan kan worden aan de vereisten op grond van de Wet op de lijkbezorging. De ontwikkeling biedt een kans om in te zetten op herstel van de structuur van dit landgoed, specifiek het sterrenbos dat daar in het verleden onderdeel van was.

Op 28 februari 2024 heeft de gemeenteraad de motie 'Islamitische begraafplaatsen' aangenomen. Hieruit blijkt dat de raad waarde hecht aan het ondersteunen van individuen in hun wensen voor hun laatste rustplaats en dat de gemeente indien noodzakelijk een faciliterende rol op zich moet nemen bij het mogelijk maken van een dergelijke rustplaats. Daarbij heeft de raad het college onder andere opgedragen om ondersteuning te bieden aan initiatiefnemers van dergelijke (gecombineerde) initiatieven, zoals gebruikelijk is bij ingewikkelde initiatieven.

Met het sluiten van de voorliggende intentieovereenkomst wordt deels uitvoering gegeven aan de genoemde motie. Door middel van bijgaande raadsmededeling wordt de raad hierover geïnformeerd. Het sluiten van een intentieovereenkomst is de gebruikelijke manier om meer ingewikkelde initiatieven in het buitengebied verder te helpen, overigens zonder daarbij als gemeente de verantwoordelijkheid voor het maken van een goed plan over te nemen. De gemeente behoudt zijn verantwoordelijkheid en rol om de door initiatiefnemer opgestelde plannen te toetsen aan beleid en regelgeving. In het kader van die toetsing kan de gemeente initiatiefnemer adviseren hoe het plan kan voldoen aan beleid en regelgeving, voor zover dat nog niet het geval is.

Er zijn op voorhand geen bezwaren tegen het onderzoeken van de mogelijkheden van de genoemde plannen op Landgoed Traasterbos. Er zijn echter wel aandachtspunten bij het uitwerken van de plannen en het haalbaarheidsonderzoek, namelijk:

- * Natuur- en landschapswaarden van het landgoed in relatie tot het begraven, inclusief wijzigingen in peil vanwege grondwaterstand;
- * Cultuurhistorische waarden van het landgoed, de villa Holterweg 118 en de boerderij Bathmenseweg 1a;
- * Ontsluiting van de begraafplaatsen, inclusief afstemming met de provincie als wegbeheerder van de Holterweg (provinciale weg N344);
- * Archeologie in relatie tot de diverse grondingrepen in het plan;
- * Balans tussen ontwikkelingsruimte en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in de zin van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, inclusief afstemming met de provincie daarover;
- * Participatie van de omgeving.

Enkele van de genoemde aandachtspunten worden hieronder nader geduid:

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Alle onderdelen van het plan zijn te zien als nieuwe ontwikkelingsruimte in de zin van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Maar niet alle onderdelen van het plan wegen op voorhand even zwaar. Om de zwaarte te bepalen wordt gekeken naar drie criteria:

- * gebiedseigen of gebiedsvreemd: een ontwikkeling weegt zwaarder als deze gebiedsvreemd is (in het buitengebied);
- * maatschappelijk belang of eigen belang: een ontwikkeling weegt zwaarder als deze alleen eigen belang dient;
- * impact: een ontwikkeling weegt zwaarder naarmate de impact op de omgeving groter is.

Begraafplaatsen in het buitengebied zijn te zien als gebiedseigen (sinds begin 19e eeuw worden nieuwe begraafplaatsen in het buitengebied gerealiseerd), en zij dienen een maatschappelijk belang. Ten slotte is in dit geval de impact gering door de situering op, en overlap met, een bestaand landgoed (mits goed met bestaande cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden wordt omgegaan).

Bij toepassing van de KGO moeten alle onderdelen van een ontwikkeling op basis van hun zwaarte gecompenseerd worden. Voor woningen is compensatie beschreven in het beleid Kansen uit buiten, voor begraafplaatsen niet. Hiervoor moet maatwerk geleverd worden.

Ontsluiting

Het landgoed en de verschillende woningen daarop worden momenteel als volgt ontsloten.

De woningen Holterweg 116 en 118 ontsluiten op de Holterweg, specifiek op het 80 km/u-gedeelte daarvan ten westen van de bebouwde kom Oude Molen. Aangezien voor deze percelen geen wijziging wordt voorzien, kan ervan uitgegaan worden dat de ontsluiting van deze percelen geen aandachtspunt is.

De boerderij Bathmenseweg 1a ontsluit op de Bathmenseweg, specifiek het gedeelte daarvan ten zuiden van de Holterweg. Dit betreft een halfverharde weg (granulaat). Deze ontsluiting is voor enkele woningen (nr. 1a, maar ook nummers 1, 2 en 3) aanvaardbaar, maar onderzoek moet uitwijzen of ontsluiting van meer verkeersintensieve functies op dit deel van de Bathmenseweg ook aanvaardbaar is.

Cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden

Op landgoed Traasterbos is sprake van een samenloop van waarden. Cultuurhistorisch gezien is er sprake van een aangelegd landgoed met een sterrebos en rabatten. Deze elementen zijn in de loop der jaren door gebrek aan onderhoud verwilderd zodat de natuur en het landschap er de overhand hebben gekregen. De ontwikkeling van de begraafplaatsen zal via een gulden middenweg moeten bijdragen aan het verbeteren van deze waarden. De gewenste grondwaterstand in het kader van begraven zal hier ook een rol bij spelen.

Ook de woning Bathmenseweg 1a heeft cultuurhistorische waarden. Insteek zou in eerste instantie moeten zijn om dit gebouw te behouden en te herstellen.

Ontwerp

Bij de overeenkomst is een bijlage opgenomen met concrete uitgangspunten voor het ontwerp van de begraafplaatsen. De gemeente zal de nog te maken nadere ontwerpen van de plannen hieraan toetsen. Initiatiefnemers kunnen deze uitgangspunten meenemen in hun gesprekken over de islamitische begraafplaats.

Financiële consequenties en dekking

In de intentieovereenkomst wordt afgesproken dat initiatiefnemer de kosten vergoedt die de gemeente maakt voor het beoordelen van zijn plannen en de begeleiding van het traject.

Openbaarmaking en communicatie

De nota, met uitzondering van de intentieovereenkomst, wordt openbaar gemaakt nadat initiatiefnemer is geïnformeerd maar niet eerder dan om 10 uur op de vrijdag na het collegebesluit. Op dat moment wordt door de gemeente een persbericht verspreid.

In de intentieovereenkomst neemt initiatiefnemer de verplichting op zich om de omgeving van het exploitatiegebied op de hoogte te houden van de ontwikkeling. Verder zal hij een participatieplan opstellen en daarnaar handelen. Tevens zal er een raadsmededeling aan de raad worden verstuurd.

Aanpak en uitvoering

Na uw besluit wordt de overeenkomst ondertekend door initiatiefnemer en door de burgemeester namens de gemeente. Ondertussen wordt de raadsmededeling verzonden naar de griffie.

Handreiking

Algemene uitgangspunten ontwikkelingen buitengebied



Inhoud

1. Inleiding	2
2. Regelgeving en beleid.....	3
2.1 Regelgeving provincie Overijssel	3
2.2 Toepassing KGO in gemeente Deventer	3
3. Landschappelijke inpassing en erfinrichting	4
4. Bebouwing	5
4.1 Grootte en dimensionering	5
4.2 Beeldkwaliteit.....	5
4.2.1 Inleiding.....	5
4.2.2 Hiërarchie op het erf	5
4.2.3 Vormgeving hoofdgebouw algemeen	6
4.2.4 Vormgeving hoofdgebouw met karakteristieke waarde, extra criteria.....	6
4.2.5 Vormgeving karakteristiek bijgebouw wordt woning.....	6
4.2.6 Vormgeving nieuwe schuurwoning	7
4.2.7 Vormgeving nieuwe hooiberg	7
4.2.8 Vormgeving andere bijgebouwen	7
5. Ecologie.....	8
6. Diversen	9
6.1 Waterberging	9
6.2 Riolering	9
6.3 Zonnepanelen.....	9
6.4 Warmtepompen, airco's en dergelijke	9
7. Meer lezen	10

1. Inleiding

Voor u ligt de handreiking “Algemene uitgangspunten ontwikkelingen buitengebied” van gemeente Deventer. Deze handreiking is bedoeld als samenvatting en verdere uitwerking van de belangrijkste uitgangspunten die in bestaand beleid en regelgeving zijn opgenomen voor ontwikkelingen in het buitengebied van Deventer. De handreiking bevat ook een aantal adviezen die in de praktijk veel gegeven worden. Zo draagt de handreiking bij aan een goed ontwerp voor erf en woning dat rekening houdt met enkele veel voorkomende praktische aspecten.

De uitgangspunten zijn opgesteld met de transformatie van een bestaand (agrarisch) erf met een boerderij voor ogen. Waar daar geen sprake van is, zijn in overleg met de gemeente andere uitgangspunten mogelijk.

2. Regelgeving en beleid

2.1 Regelgeving provincie Overijssel

Op ontwikkelingen in het buitengebied is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing. Deze is als volgt opgenomen in de Omgevingsverordening Overijssel 2024 van provincie Overijssel:

Artikel 4.11 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)

1. *Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:*
 - a. *daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;*
 - b. *het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en*
 - c. *in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.*

2. *Het eerste lid is in ieder geval van toepassing op:*
 - a. *nieuwe verblijfsrecreatieve complexen en verblijven;*
 - b. *uitbreidingen van bestaande verblijfsrecreatieve complexen;*
 - c. *de bouw van nieuwe woningen;*
 - d. *nieuwe bouwlocaties voor bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden;*
 - e. *grootschalige uitbreiding van bestaande locaties voor niet-agrarische bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden.*

3. *Het eerste lid is niet van toepassing op:*
 - a. *de bedrijfsontwikkeling en nieuwvestiging van agrarische bedrijven;*
 - b. *zelfstandige opstellingen van zonnepanelen.*

Kort samengevat betekent dit dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied moeten worden gecompenseerd met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (KGO-compensatie). Een investering in de ruimtelijke kwaliteit kan bestaan uit:

- Het slopen van landschapsontsierende bebouwing;
- Het verbeteren van landschappelijke waarden;
- Het verbeteren van cultuurhistorische waarden;
- Het verbeteren van ecologische waarden;
- Het verbeteren van recreatieve waarden;
- Het verbeteren van sociale en/of maatschappelijke waarden.

Investeringen die in het verleden hebben plaatsgevonden, of die op grond van wettelijke bepalingen ook onafhankelijk van de KGO moeten worden uitgevoerd, tellen in principe niet mee. Ook investeringen die met subsidie van de overheid worden bekostigd tellen in principe niet mee.

2.2 Toepassing KGO in gemeente Deventer

Naast de voorwaarden uit de Omgevingsverordening Overijssel 2024 heeft gemeente Deventer eigen beleid ontwikkeld. Dit is opgenomen in:

- Het beleid Kansen uit buiten (2019; www.deventer.nl/kansenuitbuiten/);
- Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP);
- De Omgevingsvisie Deventer (2019; www.deventer.nl/omgevingsvisie/).

De belangrijkste en meest concrete voorwaarden zijn opgenomen in Kansen uit buiten. Dit betreft KGO-compensatie en de locatie van nieuwe woningen. Verder is een voorwaarde dat locaties in het buitengebied waar ontwikkelingen plaatsvinden (zowel slopen als bouwen), landschappelijk worden ingepast. Dit betreft zowel de inrichting van het erf als het uiterlijk van bebouwing.

3. Landschappelijke inpassing en erfinrichting

Plannen voor landschappelijke inpassing van erven worden getoetst aan de volgende uitgangspunten. Deze zijn een vertaling en verdere uitwerking van de aandachtspunten voor de inpassing van erven in het buitengebied die zijn opgenomen in bijlage 4 bij het LOP.

- De landschappelijke inpassing is opgenomen in een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan bevat een analyse van de kenmerken van het landschap en een beschrijving en onderbouwing van de wijze waarop de inrichting op die kenmerken aansluit. Het verdient aanbeveling om voor het opstellen van een onderbouwd inrichtingsplan een deskundige adviseur in de arm te nemen.
- Een (voormalig) agrarisch erf moet voldoen aan de eisen voor een compact erf:
 - o De bebouwing kent een duidelijke hiërarchie, waarbij er één gebouw is dat door zijn prominente positie en vormgeving (zie hierover paragraaf 4.2) duidelijk als hoofdgebouw herkenbaar is. Dit is meestal de (voormalige) boerderij;
 - o Nieuwe bebouwing wordt gebouwd op het erf waar gesloopt is, althans op het bestaande erf, en passend in de erfstructuur. De gebouwen zijn niet te ver van elkaar af gesitueerd;
 - o De erfinrichting is zodanig dat door middel van verharding, beplanting en andere erfelementen de gebouwen herkenbaar zijn als een samenhangend geheel;
 - o Er is in principe slechts één uitrit. Het bestaan van meerdere uitritten in een bestaande situatie kan gerechtvaardigd zijn vanuit de agrarische functie. Maar dat wil niet zeggen dat het behoud van die meerdere uitritten, als de functie verandert, altijd aanvaardbaar is.
- De inrichting van het erf en het omliggende landschap is afgestemd op de kenmerken van het landschap. Er worden streekeigen/inheemse landschapselementen toegepast met bijbehorende beplanting.
- Naast waardering van de historische structuur van het landschap heeft de erfinrichting betekenis voor flora & fauna en biodiversiteit. Er wordt alleen streekeigen beplanting toegepast. Niet-streekeigen beplanting wordt in principe verwijderd. Van groot belang is om te zorgen voor versterken van bestaande natuur- en landschappelijke waarden en/of verbinding te leggen met waardevolle elementen in de nabije omgeving.
- Cultuurhistorisch gezien vormt het voorerf van de boerderij – dat wil zeggen het gedeelte van het erf dat zich aan de voorzijde van de boerderij bevindt (vaak voor het voorhuis) – de (sier)tuin van het perceel. De achterzijde fungeert als sobere, meer functionele tegenhanger. Enkele voorbeelden van elementen en wat hun plaats op het erf is:
 - o Boomgaarden, moestuinen, siertuinen en dergelijke horen bij (de voorzijde van) het hoofdgebouw op het erf (het boerderij-gebouw). Zij worden niet toegepast bij de overige gebouwen op het erf (schuurwoningen en bijgebouwen).
 - o Paardenbakken horen bij het bedrijfsmatige deel van het erf, dat wil zeggen de achterkant van het erf.
- Op locaties waar er geen sprake is van een (voormalig) agrarisch erf of waar er geen traditionele boerderij (meer) aanwezig is, zijn in overleg met de gemeente andere uitgangspunten mogelijk.

4. Bebouwing

4.1 Grootte en dimensionering

Gebouwen (woningen en bijgebouwen) moeten voldoen aan de volgende uitgangspunten voor omvang en afmetingen:

- Een woning in het buitengebied mag in principe een inhoud hebben van maximaal 750 m³. In overleg met de gemeente kan een andere (grotere of kleinere) inhoud worden gekozen. De KGO-compensatie dient in ieder geval op de gekozen inhoud te worden afgestemd. Aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen tellen mee voor de inhoud van de woning.
- Bij een woning in het buitengebied mag 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden opgericht. Hiervan kan worden afgeweken met de zogenaamde Hobbyboerregeling; in dat geval is maximaal 250 m² aan bijgebouwen toegestaan. Het voldoen aan de Hobbyboerregeling moet in de plannen onderbouwd worden. Of het erf ook daadwerkelijk het gewenste oppervlak aan bijgebouwen kan dragen, wordt per geval beoordeeld.
- In geval van meerdere woningen op een erf kan de ruimte voor bijgebouwen samengevoegd worden, zodat een gezamenlijk bijgebouw kan worden gebouwd. De oppervlakte van een gezamenlijk bijgebouw is maximaal het aantal woningen vermenigvuldigd met 100 m². De interne verhoudingen mogen afwijken van de maximum oppervlakte bij een woning, mits de betreffende eigenaren van het gezamenlijke bijgebouw hiermee instemmen.
- Het is toegestaan om de ruimte voor bijgebouwen en overkappingen (100 m²) op te nemen in het volume van de woning. De inhoud van de woning mag dan 1.100 m³ bedragen (tenzij een andere inhoud overeengekomen wordt, zie hiervoor). Er mogen dan geen losse bijgebouwen en overkappingen meer worden opgericht en de woning dient bouwkundig als één volume te kunnen worden gezien (meestal een schuurwoning).
- De goothoogte van een woning (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen) bedraagt maximaal 6 m en de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m. De goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of vrijstaande overkapping bedraagt maximaal 3 m en de bouwhoogte maximaal 6 m. Voor kapschuren kan een uitzondering gemaakt worden zodat aan één kant een goothoogte van maximaal 4 m is toegestaan, als dit nodig is om landbouwmaterieel of paardentrailers in de kapschuur te rijden.

4.2 Beeldkwaliteit

4.2.1 Inleiding

In paragraaf 4.2 geven we de uitgangspunten voor de vormgeving van bebouwing weer die wij als basis gebruiken bij het werken aan een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied. Dit betreft meestal een erftransformatie. Dit noemen wij het beeldkwaliteitplan, ofwel BKP.

Deze uitgangspunten worden meegegeven aan ontwikkelaars die een transformatieplan opstellen. Zij kunnen op basis van deze standaardregels eventueel specifieke aanpassingen maken. Zo hoeft niet elke ontwikkelaar alles opnieuw te bedenken.

4.2.2 Hiërarchie op het erf

De bebouwing op een (voormalig) agrarisch erf kent een duidelijke hiërarchie, waarbij er één gebouw is dat door zijn prominente positie en vormgeving duidelijk als hoofdgebouw herkenbaar is. Dit is meestal de (voormalige) boerderij. Op locaties waar er geen sprake is van een (voormalig) agrarisch erf of waar er geen traditionele boerderij (meer) aanwezig is, zijn in overleg met de gemeente andere uitgangspunten mogelijk.

De overige gebouwen (dit kunnen woningen en bijgebouwen zijn) hebben het uiterlijk van een schuur. Zij staan op ondergeschikte posities op het erf. Dit is doorgaans achter de voorgevelrooilijn van het boerderij-gebouw.

4.2.3 Vormgeving hoofdgebouw algemeen

Een hoofdgebouw op een (voormalig) agrarisch erf kan de oorspronkelijke boerderij zijn, maar ook een nieuw gebouw. Daarvoor gelden de volgende beeldkwaliteitscriteria:

1. Het hoofdgebouw onderscheidt zich van de overige gebouwen door omvang, rijkere detaillering, kleurstelling en/of hogere kwaliteit materiaalgebruik;
2. Het hoofdgebouw heeft een enkelvoudige hoofdvorm met eventueel ondergeschikte delen;
3. Als het hoofdgebouw door middel van een tussenlid is verbonden met een naastgelegen bijgebouw, verdient het aanbeveling om dit tussenlid, voor zover dit *niet* van cultuurhistorische waarde is, te verwijderen of om te vormen tot een minder opvallend tussenlid;
4. Een bestaand hoofdgebouw wordt met respect voor de traditionele vormgeving getransformeerd;
5. Een nieuw hoofdgebouw is een eigentijdse vertaling van de regionale traditionele vormgeving;
6. Bij wijzigingen aan een bestaand gebouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande stenen, kozijnen, dakpannen en andere materialen, en wordt aangevuld met gelijkwaardige materialen;
7. Deel- en staldeuren worden zo mogelijk gereconstrueerd en teruggeplaatst;
8. Dakkapellen zijn bescheiden van formaat en bevinden zich uitsluitend ter hoogte van het oorspronkelijke woongedeelte;
9. Toepassing van natuurlijke materialen zoals baksteen, keramiek, hout, riet, zink etc.;
10. Kozijnen zijn van hout;
11. Ramen met roeden zijn niet voorzien van plakroeden of wiener sprossen;
12. Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. Bij toepassing in grondwaterbeschermingsgebieden e.d. worden zinken hemelwaterafvoeren van een niet-uitlogende coating voorzien;
13. Gebruik van gedekte kleuren, zoals roodbruin metselwerk en donkergroen, donkergrijs of zwart schilderwerk.

4.2.4 Vormgeving hoofdgebouw met karakteristieke waarde, extra criteria

In gevallen waarin een karakteristieke boerderij wordt gesplitst in twee of meer wooneenheden, gelden in aanvulling op par. 4.2.3 de volgende beeldkwaliteitscriteria:

14. De vorm blijft in stand: er worden geen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen toegevoegd;
15. Er wordt zoveel mogelijk van de oorspronkelijke elementen en materialen, zoals gevels, gevelopeningen, kozijnen, gebinten, interieurindeling en dakvlakken in positie gehandhaafd;
16. Reconstructie van oorspronkelijke gevelopeningen wordt aangemoedigd;
17. Reconstructie van hooiluiken of andere specifieke oorspronkelijke elementen wordt aangemoedigd.

4.2.5 Vormgeving karakteristiek bijgebouw wordt woning

Een karakteristiek bijgebouw (meestal een schuur) kan ook tot woning worden getransformeerd. Hiervoor gelden de volgende beeldkwaliteitscriteria:

1. De hoofdvorm blijft gehandhaafd;
2. Aanbouwen die de karakteristiek ernstig aantasten worden verwijderd;
3. Het gebouw krijgt geen aan- en uitbouwen of aangebouwde bijgebouwen;
4. Het gebouw onderscheidt zich van het hoofdgebouw door een kleinere omvang, minder rijke detaillering en soberder materiaalgebruik;
5. Het gebouw wordt met respect voor de traditionele vormgeving getransformeerd;
6. Bij wijzigingen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande stenen, kozijnen, dakpannen en andere materialen, en wordt aangevuld met gelijkwaardige materialen;
7. Deel- en staldeuren worden zo mogelijk gereconstrueerd en teruggeplaatst;
8. Er worden geen dakkapellen toegepast;
9. Er wordt geen schoorsteen toegevoegd, afvoeren zijn bescheiden van maat en kleur;
10. Toepassing van natuurlijke materialen zoals baksteen, keramiek, hout, riet, zink etc.;

11. Kozijnen zijn van hout;
12. Ramen met roeden zijn niet voorzien van plakroeden of wiener sprossen;
13. Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. Bij toepassing in grondwaterbeschermingsgebieden e.d. worden zinken hemelwaterafvoeren van een niet-uitlogende coating voorzien;
14. Gebruik van gedekte kleuren, zoals roodbruin metselwerk en donkergroen, donkergrijs of zwart schilderwerk.

4.2.6 Vormgeving nieuwe schuurwoning

Een schuurwoning voldoet aan de volgende beeldkwaliteitscriteria:

1. De woning krijgt een sobere en abstracte architectuur die past bij het erf en de overige opstallen;
2. Eigentijdse architectuur wordt aangemoedigd;
3. Het gebouw heeft een enkelvoudige hoofdvorm met een zadeldak;
4. De gevels zijn bij voorkeur van hout in een donkere gedekte kleur, zoals donkergroen, donkergrijs of zwart;
5. De gevels zijn visueel gesloten in de richting van het erf en de openbare weg. Grote raampartijen mogen worden toegepast in gevels die zijn gekeerd naar het landschap;
6. Er zijn geen of minimale overstekken aan de kanten die zichtbaar zijn vanaf het erf of vanaf de openbare weg;
7. Aan de kant van het landschap zijn insnijdingen in het volume toegestaan, mits de helft van de gevel doorloopt tot aan de daklijn. Zo ontstaat een overkapte buitenruimte;
8. Toepassing van natuurlijke materialen zoals baksteen, keramiek, hout, riet, zink etc.;
9. Toepassing van golfplaat, metalen platen etc. is in bijzondere gevallen toegestaan;
10. Het gebouw wordt niet voorzien van een schoorsteen;
11. Een rookgasafvoer is alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - a. Uitgevoerd als metalen pijp in de kleur van het dak, gepoedercoat;
 - b. Aangebracht op het dakvlak dat naar het landschap gekeerd is;
 - c. Gesitueerd halverwege het dakvlak, althans zodanig dat de rookgasafvoer vanaf het erf en de openbare weg zo min mogelijk zichtbaar is.
12. Sobere en abstracte detaillering;
13. Gebruik van gedekte kleuren, zoals donkergroen, donkergrijs of zwart.

4.2.7 Vormgeving nieuwe hooiberg

Bijgebouwen in de vorm van een hooiberg of steltenberg worden alleen toegepast als daar op het erf een cultuurhistorische aanleiding voor is. In dat geval voldoet de hooiberg of steltenberg aan de volgende criteria:

1. De vormgeving, materiaalgebruik, detaillering en kleurstelling zijn direct herkenbaar als een hooibergtype dat in de plaatselijke traditie past;
2. De vormgeving van niet traditionele elementen dient sober, abstract en terughoudend te zijn.

4.2.8 Vormgeving andere bijgebouwen

Andere gebouwen dan woningen en hooibergen of steltenbergen voldoen aan de volgende beeldkwaliteitscriteria:

1. Enkelvoudige hoofdvorm met zadel- of lessenaarsdak. Dit omvat ook kapschuren;
2. Gesloten gevels zonder veel raamopeningen;
3. Sobere natuurlijke materialen zoals baksteen, keramiek, hout, riet, zink etc.
4. Sobere detaillering;
5. Gebruik van gedekte kleuren, zoals roodbruin metselwerk en donkergroen, donkergrijs of zwart schilderwerk.

5. Ecologie

- Natuurinclusief bouwen (NIB)
Bij nieuwe ontwikkelingen, ook in het buitengebied, moet natuurinclusief gebouwd worden. De gemeente hanteert een puntensysteem op basis waarvan per nieuwe woning in principe 15 punten gescoord moeten worden. De landschappelijke inpassing van het erf kan voor het puntensysteem meetellen.

Voorbeelden van NIB-maatregelen bij gebouwen zijn:

- o Het aanbrengen van nestkasten voor uilen, huismussen, zwaluwen en andere vogelsoorten, afgestemd op de vogelsoorten die op het erf en in de omgeving voorkomen;
- o Het aanbrengen van vleermuiskasten (bij bestaande bebouwing) of vleermuisstenen (bij nieuwe bebouwing), afgestemd op de vleermuissoorten die op het erf en in de omgeving voorkomen;

Voorbeelden van 'groene' NIB-maatregelen zijn:

- o Het aanplanten van streekeigen (fruit)bomen, heggen/hagen, houtsingels en boomgroepen;
- o Het aanleggen van poelen;
- o Het aanleggen van takkenrillen.

Om natuurinclusief bouwen verder op weg te helpen, hebben wij een keuzemenu met denkbare maatregelen en bijbehorende score opgesteld. Dit NIB-keuzemenu is als bijlage bij de intentieovereenkomst opgenomen.

- Eiken en de eikenprocessierups
In verband met de eikenprocessierups adviseert de gemeente Deventer om, als men inlandse eiken aan wil planten, in de plannen ook voldoende andere streekeigen/inheemse soorten op te nemen en zo de kans op overlast en verspreiding van de eikenprocessierups te verminderen. Daarnaast is het sterk aan te raden om de natuurlijke bestrijders van deze rups te stimuleren door bijvoorbeeld de aangrenzende berm-/gazon vegetatie extensief te maaien en af te voeren waardoor er een geschikt leefgebied voor deze insecten zal ontstaan.
- Tegengaan monocultuur
Bomen hebben soms te lijden onder ziektes (bijvoorbeeld de iepenziekte) en insecten (bijvoorbeeld de letterzetter). Wanneer een bomenrij of erfbosje uit een enkele soort bestaat, en deze soort wordt getroffen door een ziekte of insectenplaag, dan heeft dat gevolgen voor de hele bomenrij of het hele bosje. Om dit te voorkomen adviseren wij verschillende (streekeigen) boomsoorten toe te passen. Zogenaamde rijkstrooiselsoorten (zoals linde, haagbeuk) hebben de voorkeur, omdat deze de bodem(structuur) verbeteren.
- Poelen moeten voldoen aan de richtlijnen van RAVON (Reptielen Amfibieën Vissen Onderzoek Nederland), zie <https://www.ravon.nl/Helpdesk/poel-aanleggen>

6. Diversen

6.1 Waterberging

De Verordening fysieke leefomgeving van gemeente Deventer bevat regels over het realiseren van waterberging op eigen terrein bij bepaalde bouwprojecten (artikel 8.2.2 en verder van de Verordening fysieke leefomgeving). Wij adviseren eventueel benodigde voorzieningen voor waterberging mee te nemen in het inrichtingsplan (zie hoofdstuk 3).

Het kan zijn dat ook het waterschap eisen stelt aan waterberging. Het is aan u om deze eisen in beeld te brengen en te verwerken in de plannen.

6.2 Riolering

Wij adviseren u om bij het planontwerp rekening te houden met eventueel benodigde aanpassing van de riolering en de aansluiting van nieuwe woningen op het riool. Voor informatie over riolering kunt u contact opnemen met de heer W. Bronzewijker van team IBL, via telefoonnummer 14 0570.

6.3 Zonnepanelen

De provincie Overijssel is voornemens om in de Omgevingsverordening Overijssel een verbod op te nemen op particuliere zonnepanelen bij woningen, als deze niet op het dak of op het erf zijn geplaatst. In afwijking van het beleid van gemeente Deventer is het dus niet meer mogelijk om zonnepanelen voor woningen te situeren in bijvoorbeeld een aangrenzend weiland.

Wij adviseren u daarom om nieuwe bebouwing zodanig te situeren en ontwerpen dat deze geschikt zijn voor het aanbrengen van zonnepanelen op het dak. Als dit niet mogelijk is, bijvoorbeeld vanwege schaduwwerking van bomen, dan adviseren wij u om grondgebonden zonnepanelen te situeren op het erf en op te nemen in het inrichtingsplan (zie hoofdstuk 3). Wij kunnen niet garanderen dat wij zonder meer kunnen instemmen met een latere inpassing van grondgebonden zonnepanelen.

Op grondgebonden zonnepanelen zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1. De zonnepanelen zijn gesitueerd op het erf van een woning of (agrarische) bedrijfswoning, met uitzondering van recreatiewoningen;
2. Aangetoond moet worden dat het aanbrengen van zonnepanelen op het dak uit financieel, bouwkundig, landschappelijk of stedenbouwkundig oogpunt redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
3. De aard en de schaal van de zonnepanelen staan aantoonbaar in relatie tot de energiebehoefte van de bewoners van de woning waarbij zij horen;
4. De aard en de schaal van de zonnepanelen staan in relatie tot de omgeving;
5. De zonnepanelen worden landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing is vastgelegd in een inrichtingsplan;
6. De bestaande natuurwaarden, cultuurhistorische waarde en landschapswaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
7. Het woongenot op en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig wordt aangetast;
8. De initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning aangetoond dat procesparticipatie van de omgeving heeft plaatsgevonden.

Deze voorwaarden zijn een weergave van de regels van het bestemmingsplan "Parapluperziening particuliere zonnepanelen Buitengebied", dat sinds 1 januari 2024 onderdeel is van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Deventer en rekening houdend met (voorgenomen) provinciaal beleid.

6.4 Warmtepompen, airco's en dergelijke

Buitenunits van warmtepompen, airco's en dergelijke worden bij voorkeur verwerkt in bebouwing. Als dit niet mogelijk is, adviseren wij u om deze buitenunits mee te nemen in het inrichtingsplan (zie hoofdstuk 3). Wij kunnen niet garanderen dat wij zonder meer kunnen instemmen met een latere inpassing van dergelijke buitenunits.

7. Meer lezen

- Kansen uit buiten (Rood voor Rood-beleid gemeente Deventer):
www.deventer.nl/kansenuitbuiten/
- Handreiking Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, Handreiking Kwaliteitsimpuls Agro & Food en Handreiking Kwaliteitsimpuls Zonnevelden (provincie Overijssel): www.overijssel.nl
- Wonen en ondernemen in het Overijssels groen (provincie Overijssel):
www.buitenkansenoverijssel.nl/

Concrete toepassing algemene uitgangspunten ontwikkelingen buitengebied op beoogde ontwikkeling landgoed Traasterbos (natuurbegraafplaats en islamitische begraafplaats)

Opmerking vooraf

Dit document betreft een weergave van de concrete toepassing van de algemene uitgangspunten van gemeente Deventer voor ontwikkelingen in het buitengebied, op de beoogde ontwikkeling van landgoed Traasterbos met een natuurbegraafplaats en een islamitische begraafplaats. Het resultaat zijn concrete uitgangspunten uit oogpunt van erfgoed, landschap en ecologie.

Bij een ontwikkeling als deze is het haast onvermijdelijk dat er door verschillende expertises verschillend naar een plan gekeken wordt. Onderstaande concrete uitgangspunten zullen daarom soms overlappen en soms elkaar tegenspreken. Het wordt dan ook erkend dat niet alle uitgangspunten voldaan kan worden. Het doel is om tot een plan te komen dat, naar oordeel van de gemeente, zo veel mogelijk recht doet aan de concrete uitgangspunten.

Erfgoed

Algemeen

Het is zeer positief dat de wens voor het multifunctioneel gebruiken van het landgoed met oog op natuurlijk begraven wordt gezien vanuit het landgoed als geheel. Die manier van redeneren sluit aan bij de potentie die het landgoed heeft. Door de wens om transformatieruimte te koppelen aan het verbeteren van landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten wordt uiteindelijk de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed als geheel verbeterd.

Ten aanzien van de bebouwing

- Centraal op het landgoed staat een uit 1960 daterende villa, die onder architectuur is ontworpen. Een nieuwe invulling van deze villa is op dit moment geen onderdeel van de ontwikkeling. Ten overvloede wordt opgemerkt dat een eventuele nieuwe invulling van de villa een transformatieopgave is en geen sloop/nieuwbouwopgave. Wij adviseren de cultuurhistorische waarde van de villa mee te nemen in een nieuw plan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:
 - o Eventueel herstellen van de stalen puien in het pand door middel van nieuwe stalen kozijnen of Reynaerts aluminium;
 - o Behoud van de hoofdvorm van de villa. De L-vormige plattegrond inclusief ondergeschikte vleugel waarin keuken en garage zijn opgenomen;
 - o De representatieve kopgevel aan de westzijde van de villa. Deze is direct gericht op de zichtlijn vanaf de begrenzing van het landgoed, richting het open landschap. Doordat deze gevel duidelijke gevelopeningen kent, toont deze zich als dominante gevel richting dit karakteristieke vista. Landschap en architectuur vormen in dit geval een samenhangend geheel. Het dichtzetten van deze zichtlijn en/of dichtmaken van deze gevel is dan ook niet wenselijk;
 - o Het toevoegen van een nieuwe uitbreiding van de villa, die zich laat kenmerken door:
 - Positionering in het verlengde van het hoofdvolume. Zoekgebied is gemarkeerd op de foto hieronder:



Zoekgebied uitbreiding bestaande villa

- Een vorm die refereert aan de sobere vormgeving van het hoofdvolume. Het is aan de PAR om te komen tot een aanvaardbaar ruimtelijk ontwerp dat past bij de kernkwaliteiten van het landgoed en de dokterswoning.
 - De bij de villa behorende vrijstaande schuur waar thans paarden worden gehouden is niet van historische waarde;
- Het is positief dat de Johannahoeve als oudste bouwwerk van het landgoed integraal wordt meegenomen in het plan. Het betreft hier een sober, ingetogen boerderijtje dat van waarde is vanuit de geschiedenis van het landgoed. Hoewel we niet in de boerderij zelf zijn geweest, is vanaf een afstandje waargenomen dat zich in de voorgevel zeer detonerende kunststof kozijnen bevinden. Aan de achterzijde is een glazen uitbouw gebouwd tegen de deelopening aan. Door deze overkapping te verwijderen en door de kunststof kozijnen te vervangen door houten exemplaren, kan een impuls worden gegeven om de cultuurhistorische waarde te verbeteren. De hier beschreven impulsen zijn op basis van een eerste grove, beoordeling;
- Het zou vanuit cultuurhistorisch oogpunt een impuls zijn als het historische toegangshek wordt gerestaureerd (zie foto) en meer zichtbaar kan worden gemaakt.



Ten aanzien van de cultuurhistorische landschapsstructuren

- Het is positief dat er integraal naar deze opgave wordt gekeken. In een inventarisatie die de gemeente in 2011 heeft laten maken van de Deventer Landgoederen, en die de ruggengraat vormt van het huidige welstandsregime voor landgoederen, blijkt dat de herkenbaarheid van het landgoed versterkt kan worden;
- Deze herkenbaarheid heeft baat bij het terugbrengen van het sterrenbos. Dat is een wezenlijke cultuurhistorische drager van het landgoed. Het weer terugbrengen van deze structuur is een sterke cultuurhistorische impuls;

- Het landgoed heeft feitelijk twee hoofdassen die van oost naar west lopen. De eerste is thans nog goed zichtbaar. Het is zaak om deze ook in de toekomstige situatie vrij te houden van bebouwing of elementen die deze zichtlijn onderbreken;
- De tweede, meer zuidelijk gelegen as, is als gevolg van het gepleegde beheer nog slechts gedeeltelijk beleefbaar. Het plan voorziet in het weer zichtbaar en herkenbaar maken van deze zichtas. Dat beschouwen wij als een duidelijke cultuurhistorische impuls;
- Omdat ons de verschijningsvorm van de begraafplaatsen nog niet helemaal helder is, adviseren wij om de vormgeving en inrichting van de graven visueel ondergeschikt te houden aan de beleving van het landgoed. Wij adviseren ook om een beheerplan op te stellen voor de begraafplaats(en) zodat duidelijk is welk ambitieniveau hier op termijn wordt behaald en/of gehandhaafd. Ten aanzien van de Islamitische begraafplaats het volgende:
 - o Wij adviseren een beeldkwaliteitsplan op te stellen voor de verschijningsvorm van de graven. Uitgangspunt is dat het landschap overheersend blijft in de beleving. Dat betekent dat eventuele bordjes/markeringen of meer van dien aard vergankelijk zijn en esthetisch gezien niet te opvallend;
- Het versterken van de rabatdelen als onderdeel van de cultuurhistorische onderlaag van het landgoed is een duidelijke impuls. Door de tijd heen zijn de lagergelegen delen van het rabattenbos gedeeltelijk opgehoopt door blad/hout/etc. en minder beleefbaar gemaakt. Door deze iets uit te graven en de uitgegraven grond op de hogere rabatdelen te leggen, wordt deze structuur weer in oude luister hersteld. Het weghalen van de niet-waardevolle houtopstand komt de belevingswaarde van de rabatbossen ten goede. Behoud van enkele volwassen naaldbomen komt de cultuurhistorische waarde ten goede, omdat dit productiebos onderdeel is van het historische economische systeem op het landgoed en herinnert aan de bosbouw als bron van inkomsten. Om te weten wat gekapt, dan wel behouden blijft, adviseren wij om hier in een volgend stadium van planvorming meer inzicht in te bieden;
- Het maken van een vlonderpad dwars door de rabatdelen heeft de potentie om een recreatieve meerwaarde te zijn om mensen ervan bewust te maken dat dit een bijzonder deel van het landgoed betreft. Dit is een ontwerpogave;
- Het is in het kader van de hiërarchie van het landgoed belangrijk dat de thans halfverharde toegangsweg tot de Johannahoeve ook dat karakter blijft behouden. Het is niet wenselijk om deze weg te verharderen, zodat de centrale, historische toegangsweg dominant blijft als meest voorname entree van het landgoed.

Landschap

Algemeen

Het voorgestelde principeplan wordt gewaardeerd en draagt bij aan de instandhouding, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Een uitwerking van dit plan zal meer inzichtelijk maken en helderheid geven in hoeverre het toevoegen van de begraafplaatsfunctie het karakteristieke en waardevolle landschap kan versterken.

Natuurbegraven

Het voorstel draagt positief bij aan de ontwikkeling van natuur waarbij de biodiversiteit vergroot wordt. Ook worden de landschappelijke en belevingswaarden versterkt. Met de voorgestelde planvorming wordt tevens bijgedragen aan natuurbeheer. Wij adviseren in de uitwerking van de planvorming een natuurontwikkelingsplan en een natuurbeheerplan op te stellen.

Er lijkt in de aangeleverde verkenning een onderscheid gemaakt te worden in natuurlijk begraven en Islamitisch begraven. Wij gaan bij het toestaan van een begraafplaats op landgoed Traasterbosch uit van natuurlijk begraven (dit geldt dus ook voor het voorgestelde Islamitisch begraven).

Water-bodem-sturend

Bij ontwikkelingen is het wenselijk zoveel mogelijk aan te sluiten bij de natuurlijke kenmerken van het water- en bodemsysteem. De natuurlijke waterhuishouding van de locatie moet het begraven ter plaatse bij voorkeur zonder nadere maatregelen mogelijk maken. Gezien de grondwaterstanden is het hele gebied echter niet geschikt om te begraven. Het principeplan (vlekkenplan Natuur(begraafplaats) p. 8) gaat uit van een zoekgebied natuurbegraven en een zoekgebied Islamitisch begraven. Tijdens het locatiebezoek werd toegelicht dat in het zoekgebied natuurlijk begraven niet zozeer grond ophogende maatregelen worden voorgesteld ten behoeve van de begraafplaats. Initiatiefnemer schat

in dat van de 15 ha ca. 9 ha geschikt is voor natuurbegraven. Wij adviseren voor dit deel de bestaande situatie te respecteren en geen gronden op te hogen. Begraaf buiten het wortelpakket van de aanwezige bomen. Plaats, bij het dichten van een graf, de bodemlagen in de oorspronkelijke volgorde terug. Overigens verwachten wij dat ook bij een zorgvuldige werkwijze van het terugplaatsen van grond, enige mate van verstoring zal optreden. Initiatiefnemer zal moeten aantonen in welke mate dit schadelijke invloeden zal hebben op de bodem en vegetatie.

Voor het aangeduide zoekgebied voor Islamitisch begraven (ca. 2 ha) gaf initiatiefnemer de toelichting dat de Islamitische gebruiken voorschrijven dat de overledenen bij elkaar in de buurt begraven wensen te worden waarbij er niet over de graven gelopen mag worden. Het vlekkenplan gaat dan ook uit van een separaat afgebakend deel op het terrein. Dit is nu voornamelijk open weiland met een solitaire, beeldbepalende boom. De aangeduide bestaande weilandgrond is (deels) te laag. Initiatiefnemer licht toe dat deze grond variërend van ca. 20 tot ca. 50 cm opgehoogd moet worden om de begraaffunctie op die locatie mogelijk te maken. Dit is niet zozeer water- en bodemsturend en daarnaast is de herinrichting niet mogelijk met een gesloten grondbalans. Gezien de relatief beperkte en afgebakende oppervlakte (van maximaal 2 ha) ten opzichte van het totale landgoed, waarbij er (vrijwel) geen opgaand groen hoeft te wijken, staan wij ervoor open dit deel desgewenst op te hogen met schone grond van elders en deze door te ontwikkelen met inheemse beplanting van ecologische meerwaarde.

Om de bestaande en de te ontwikkelen natuur- en belevingswaarden zo min mogelijk te belasten, adviseren wij alleen te begraven in materialen die door de natuur afbreekbaar zijn. Een eventueel gedenkteken is uitsluitend toegestaan in vergankelijke materialen (bijvoorbeeld in de vorm van een onbewerkte houten schijf). Wij adviseren eventueel meubilair uit natuurlijke materialen te laten bestaan passend bij de omgeving (bijv. een bankje, afvalbak, bewegwijzering, verlichting bij parkeerfunctie etc.).

Padenstructuur en openbare toegankelijkheid

De natuurbegraafplaats dient openbaar toegankelijk te zijn door visueel, functioneel en ruimtelijk één geheel met de omliggende natuur te vormen. In de planvorming blijft het overgrote deel van het landgoed openbaar toegankelijk. In het kader van gezondheidsbevordering is dit van maatschappelijke meerwaarde (o.a. voor de stimulatie van een lokaal ommetje en de openbare beleving van het landgoed). Wij adviseren zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij het bestaand wandel/fiets- en natuurnetwerk in de context van het plangebied. Zo ligt er wellicht een kans om een recreatieve verbinding te maken naar het zonneveld (en wellicht nog verder).

Wij adviseren terughoudend te zijn in verharding en alleen onverharde en halfverharde paden, wegen en een parkeervoorziening aan te leggen. Bestaande bomen en biodiversiteit zijn leidend: parkeerplaatsen dienen hierop aangepast te worden.

Bebouwing: Johannahoeve

De erfinrichting en beplanting rondom de Johannahoeve hebben een belangrijke landschappelijke waarde. Zo is de bestaande boomgaard en moestuin op het voor/zij erf heel kenmerkend en historisch waardevol als ensemble waarde met de boerderij. Voor de herontwikkeling naar een ontvangstfunctie met parkeren adviseren wij de huidige erfinrichtingselementen en bestaande beplanting in kaart te brengen en te waarderen. Dit ook in relatie tot de gewenste hiërarchie op een historisch erf met voorerf- en achtererfinrichting. Het is een ontwerpogave om de bestaande kwaliteiten zoveel mogelijk te behouden en aan te vullen in lijn met de opbouw van een historisch erf. Pas de erfstructuur met boomgaard en behoudenswaardige beplanting (zoveel mogelijk) in. Voor een definitieve balans ten aanzien van erfinrichting zou een locatiebezoek in een later stadium relevant zijn. De hier beschreven impulsen zijn op basis van een eerste grove, beoordeling.

Ecologie

Voor het onderdeel ecologie en biodiversiteit is het erg belangrijk dat er voor de plannen voor het Traasterbos door een onafhankelijk deskundig adviesbureau de volgende punten inzichtelijk worden gemaakt:

- Rabatten/ waterhuishouding:

In hoeverre hebben de rabatten, in de huidige vorm, nog een ontwaterende functie, en wat is de invloed op de waterhuishouding en ecologie wanneer ze opgeschoond worden, en als locatie om te dienen als graf in gebruik genomen gaan worden?

- Ophogen bodem is niet conform ons standpunt van water/bodem-sturend werken. Hoeveel kuub grond dient er aangebracht te worden in totaal, en is dit zonder negatieve invloeden voor ecologie/waterhuishouding/milieu te realiseren?
- Relevante wetgeving: er dient een natuurtoets plaats te vinden om in kaart te brengen wat de actuele natuurwaarden zijn en of er voldaan kan worden aan de Omgevingswet:
 - **soortbescherming**: kan er voldaan worden aan de zorgplicht en welke beschermde soorten komen er voor? En is er nader/aanvullend onderzoek nodig?
 - **houtopstanden**: vergunningsplicht/meldingsplicht van toepassing en is er herplantplicht?
 - **gebiedsbescherming**: stikstof van de aanleg- en gebruiksfase, invloed/ffect op Natura 2000- en/of NNN-gebieden?
- Milieu-aspecten versus het begraven van mensen in natuur (bijvoorbeeld medicijnresten/lijkvocht). Is dit in natuurgebieden toegestaan, wat is de impact op grondwater/drinkwater/bodemleven etc.?
- Hoe gaat het graven van een groot aantal graven samen met het in stand houden van een bosecosysteem? Niet alleen zullen er grote hoeveelheden aan oude bosbodem vergraven worden, ook zal het zorgen voor verdichting van de bodem, door de uitvoering van de werkzaamheden en door betreding en verstoring door bijvoorbeeld de bezoekers van de graven.
- Ook kan het graven en werken op korte afstand van bomen ervoor zorgen dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van deze bomen. Niet alleen door verdichting van de bomen, maar bijvoorbeeld ook door het beschadigen van het wortelgestel.

Samenvattend is er dus een behoorlijk aantal punten die in meer of mindere mate zorgen voor aantasting. Wanneer je een dergelijk plan uit zou voeren op een strook braakliggende grond, met minimale natuurwaarden (bijvoorbeeld een perceel land waar aardappels, maïs of lelies geteeld worden) dan zou het ontwikkelen van een natuurbegraafplaats wel tot een verhoging van de natuurwaarden kunnen leiden. Zeker wanneer je op deze percelen uitsluitend streekeigen bomen en struiksoorten (rijkstrooisel soorten) aanplant en je zo een bosgebied kunt helpen te ontwikkelen.

Ten slotte is het belangrijk om vanuit ecologie aan te geven dat in het huidige vlekkenplan te weinig inspanning is verricht aan voorgestelde ingrepen en ruimtelijke ontwikkelingen om aan te tonen dat de plannen bijdragen aan een duidelijke verhoging van de natuurwaarden van het landgoed. Dit zou naar mijn mening dan ook in een uitwerking van het plan een belangrijke rol moeten krijgen.

Beleid/planologie

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Alle onderdelen van het plan zijn te zien als 'ontwikkelingsruimte' in de zin van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Ontwikkelingsruimte moet worden gecompenseerd met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

De zwaarte van ontwikkelingsruimte, en daarmee de benodigde compensatie, wordt bepaald aan de hand van drie criteria:

- Gebiedseigen of gebiedsvreemd: hoe meer gebiedsvreemd, hoe zwaarder de ontwikkelingsruimte;
- Maatschappelijk belang of eigen belang: hoe meer eigen belang, hoe zwaarder de ontwikkelingsruimte;
- Impact: hoe groter de impact, hoe zwaarder de ontwikkelingsruimte.

De plannen zullen moeten voorzien in compensatie met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, en een onderbouwing daarvan op basis van bovenstaande criteria.

Parkeren en bereikbaarheid

Bij de plannen moet in beeld worden gebracht wat per onderdeel van de plannen (de begraafplaatsen en de percelen Holterweg 116-118) de te verwachten voertuigbewegingen zullen zijn, en hoe deze worden ontsloten.

Daarbij dienen de verschillende functies binnen het plan te voorzien in de te verwachten parkeerbehoefte, conform onze parkeernormen. Meer informatie vindt u op onze website:

[Parkeeropgave toetsing | Deventer.nl](#)

Categorie	Maatregel	Punten	Keuze / score
Nest en verblijfplaatsen	Minimaal drie nestgelegenheden (inbouwkast) voor Huismus (invliegopening aan de noordoostzijde), mits deze hoger op minimaal 2,5 meter hoog geplaatst kunnen worden. 1 punt per 3 kasten. Maximaal 3 punten.	1	
	Nestkast (marterproof) voor Steenuil. Plaatsen op een dikke boomtak minimaal op 2,5 meter hoog met vrije aanvliegeroute. Liefst nabij paardenweide of boomgaard. Plaatsen in open schuur/kapschuur/zolder is ook mogelijk, dan op ongeveer 4 meter hoogte, en ingang naar de open zijde. Maximaal 1 punt.	1	
	Plaatsen van nestkast voor torenvalk (op paal). Geschikte locaties zijn houtsingels of andere landschapselementen. Opening van de kast moet gericht zijn op open/vrije ruimte. 1 punt per kast, maximaal 1 punt	1	
	Nestkast voor Kerkuil mits deze in een schuur, stal of zolder geplaatst kan worden op een rustige plek op minimaal 4 meter hoogte. Opening van de nestkast naar de binnenruimte of met de opening naar een gat in de gevel. Maximaal 1 punt.	1	
	Minimaal 3 nestkommen voor Huiszwaluw. Direct onder dakgoot of dakoverstek vlak bij elkaar op 4 à 5 m. hoogte. Invliegopening naar oost- of noordoostzijde. 1 punt per 3 nestkommen. Maximaal 2 punten.	1	
	Minimaal 3 nestplaatsen voor Spreeuw (inbouwkast). Kast niet naast elkaar hangen, maar met enige tussenruimte (Spreeuw is namelijk geen echte koloniebroeder). Minimaal 2,5 meter hoog met de invliegopening naar het noordoosten. 1 punt per 3 kasten. Maximaal 1 punt.	1	
	Twee voorzieningen voor kleine marterachtigen en egels (takkenrillen en marterhopen i.c.m. rommelhoekjes op het erf). 0,5 punt per 2 voorziening van ca. 5 m ² per stuk, maximaal 1 punt.	0,5	
	Inbouwkast die geschikt is als groot kraamverblijf voor vleermuizen. Op minimaal vier meter hoogte hangen. In-/uitvliegopening mag niet verlicht worden. 3 punten per kast.	3	
	Inbouwkast die geschikt zijn als zomer- of paarverblijfplaats voor vleermuizen. Op minimaal vier meter hoogte. In-/uitvliegopening mag niet verlicht worden. 1 punt per kast.	1	
Groendak (c.q. ondergronds bouwen) en andere beplantingen.	Aanleg van een groen dak op de woning. Minimaal 50% van het dakoppervlak aanwenden, extensief (streekeigen soorten, grondlaag 4-7 cm) toepassen. Zowel plat als hellend dak mogelijk.	4	
	Gevelbegroeiing van streekeigen soorten langs tenminste één zijde van de nieuwe woning of ander gebouw. Hierbij wordt deze gehele gevel (m.u.v. ramen en deuren etc.) voorzien van streekeigen/inheemse klimplanten middels een constructie waarbij deze gaat ontwikkelen tot minimaal 4 m hoogte.	3	
	Aanplant struweelheg langs perceelrand die in de breedte en hoogte vrij kan uitgroeien middels extensief beheer (snoeien om de 5 jaar). 0,5 punt per 15 strekkende meter heg.	0,5	
	Aanplant haag op het erf die geschoren wordt (jaarlijkse snoei, waarbij de haag tenminste 100 cm hoog en 50 cm breed moet blijven). 0,5 punt per 20 m.	0,5	
	Toepassen streekeigen soorten bomen en struiken waarbij vlinders, wilde bijen en vogels gestimuleerd worden (noot- en bes dragende bomen/struiken). Set van minimaal 2 bomen en 5 struiken, 1 punt per set.	1	
	Aanplant van flinke streekeigen boom (linde of eik, met een minimale maat van 20-25 cm stamomtrek) die geplant dient te worden als solitaire boom in een (weide)perceel. Deze boom dient uit te kunnen groeien als een toekomstige monumentale boom, en dient daarom te worden voorzien van bescherming in de vorm van rasterpalen en draad op ruime afstand van de boom (minimaal 3,5 meter rondom de boom moet vrije ruimte zijn. 1,5 punt per boom	1,5	
	Aanplant van houtsingel of houtwal van minimaal 5 m breed en 30 m lengte. 1,5 punt per eenheid van ten minste 5 bij 30 m.	1,5	

	Aanplant van een geriefhoutbosje met streekeigen soorten, minimaal 150 m ² . 1,5 punten per 150 m ² .	1,5	
	Aanplant van een knotbomen rij. Minimaal 5 stuks waarbij de wilgen, populieren en/of andere geschikte streekeigen soorten, met een minimale onderlinge plantafstand van tenminste 4 meter aangeplant worden. 0,5 punt per 5 stuks.	0,5	
	Aanplant van een hoogstam fruitboomgaard met extensief beheerd kruidenrijk grasland. Aanplant van minimaal 5 stuks hoogstam fruitbomen. 1 punt per 4 stuks.	1	
Amfibieën en insecten	Poel voor amfibieën volgens voorbeeld . Minimaal wateroppervlakte 200 m ² . Dient aangelegd te worden op een laaggelegen perceel met een voldoende hoge grondwaterstand, zie hiervoor de website van bijvoorbeeld het RAVON.	4	
	Natuurvriendelijk inrichten van sloot (indien in eigendom van gemeente of waterschap dient u toestemming te hebben van de eigenaar) door het talud af te graven waarbij het een talud helling/verhouding krijgt van 1:3, maar liever flauwer. De nieuwe oever heeft een breedte van tenminste 2,5 meter. 0,5 punt voor elke 10 strekkende meter sloot die natuurvriendelijk wordt heringericht.	0,5	
	Vlinder en bijen strook (ldylle) van minimaal 400 m ² door zaaien/planten van streekeigen vaste planten én struiken die aantrekkelijk zijn voor bijen en vlinders. 1 punt per 400 m ² . Maximaal 2 punten	1	
	Insectenhotel (gemaakt van duurzame materialen) van minimaal 1 bij 1 m plaatsen op de zuid/zuid-west zijde in een strook met streekeigen beplanting Maximaal 1 punt.	0,5	
Categorie n.t.b.	Lumineus idee dat wij niet genoemd hebben. Punten in overleg.	(n.t.b.)	
	Het aanschaffen van uitsluitend autochtoon inheems plantmateriaal levert 1 extra punt op. (aantonen met leverbon)	1	
	Het aanschaffen van uitsluitend biologisch geteeld plantmateriaal levert ook 1 extra punt op. (aantonen met leverbon)	1	
	<u>Minimaal vijftien punten benodigd waarbij in ieder geval uit elke categorie 1 onderdeel gekozen moet worden.</u>		
	Totaal aantal punten: →		

Handleiding voor het verwerken van maatregelen voor natuurinclusief bouwen (NIB)

Elk bouwplan heeft een aantal punten nodig om natuurinclusief te zijn. Voor een efficiënte NIB-toetsing zijn de volgende instructies van belang:

- ✓ Vink de voorgenomen maatregelen af op de NIB-puntenlijst waarbij in ieder geval uit elke categorie 1 onderdeel gekozen wordt. Tel het puntentotaal op en stuur deze mee bij de indiening van het definitief ontwerp.
- ✓ Om te kunnen toetsen of de maatregelen voldoen aan het te behalen aantal punten, dienen de voorgenomen maatregelen zichtbaar te zijn op de definitieve ontwerptekeningen. Indien mogelijk maatvoering opnemen.
- ✓ Let er bij het toepassen van nestgelegenheden op, dat deze aan de juiste zijde van het bouwwerk geplaatst worden en op de juiste hoogte. Voor huismussen, spreeuwen en huiszwaluw het liefst op de noordoostzijde. Vleermuiskasten niet op het noorden of noordoosten.
- ✓ Vermeld bij het toepassen van nestkasten en vleermuiskasten het type kast en de fabrikant.
- ✓ Raadpleeg de kennisdocumenten van BIJ12 om te zien waar de verblijfkasten en -voorzieningen voor de diverse faunasoorten (o.a. huismus, steenuil, kerkuil, steenmarter etc.) aan moeten voldoen.
- ✓ Stuur bij de keuze voor een insectenhotel leverancier en/of goede voorbeelden mee.
- ✓ Aan te planten (knot) bomen dienen een minimale maat van 14-16 te hebben
- ✓ Aan te planten bosplantsoen tbv de aanleg van struweel, heg of ander landschapselement dient een minimale maat van 80-100 te hebben;

- ✓ Geef bij het toepassen van een groen dak de oppervlakte aan in vierkante meters, en lever een sortimentslijst aan van de beplanting.
- ✓ Geef bij de groene gevel aan hoeveel vierkante meter er gerealiseerd gaat worden, welke methode er toegepast gaat worden om de klimplanten te laten groeien, en geef tenslotte aan welke streekeigen/ inheemse soorten er toegepast gaan worden.
- ✓ Geef bij het planten van streekeigen/inheemse beplanting (bomen en struiken) aan welke soorten en hoeveel stuks er geplant worden en lever een sortimentslijst aan van de beplanting.
- ✓ Geef bij het toepassen van een bijen- of vlinderidylle aan hoeveel vierkante meters er worden gerealiseerd en lever een sortimentslijst aan van de beplanting.
- ✓ Zorg dat de aanplant van bomen en struiken en vaste planten voldoende **beschermd** worden tegen betreding en/of schade van vee en/of machines/voertuigen, bijvoorbeeld door ze uit te rasteren.