

## Inpassingsplan Woertmansweg 13 en 13 a, Bathmen

Status: Definitief  
Project: S.M. Muilerman  
Datum: 24 januari 2018



Opdrachtgever:

Mevrouw S.M. Muilerman  
Woertmansweg 13  
7437 PL Bathmen

Opdrachtnemer:

Het Ruiterspad  
Dorpsstraat 50  
7218 AH Almen

Inrichtingsplan Woertmansweg 13 en 13 a , Bathmen  
2018

1

januari

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Plangebied	4
2.1	Erfindeling	4
3.	Landschappelijke analyse	6
3.1	Historie	6
3.2	Bodem en grondwaterpeil	8
3.3	Nederlands Natuur Netwerk	8
3.4	Analyse plangebied	8
4.	Erfindeling nieuw	9
5.	Landschapsplan	10
5.1	Uitgangspunten landschapsplan	11
5.2	Uitwerking landschapsplan	11
5.3	Toetsing landschapsplan aan LOP	14
5.4	Maatregelen Kappertsteeg te Colmschate	14
6.	Bijlagen	15

## 1. Inleiding

Het voor u liggende inrichtingsplan is opgesteld in het kader van het functieveranderingstraject van mevrouw S.M. Muilerman, Woertmansweg 13 te Bathmen, Gemeente Deventer. Het inrichtingsplan is een onderdeel van het functieveranderingstraject, dat wordt ingezet op het perceel van mevrouw Muilerman. De begeleiding van de functieverandering wordt uitgevoerd door de heer P. Loo.

Het is de wens van mevrouw Muilerman om naast de bestaande boerderij een nieuwe woning te realiseren op het perceel aan de Woertmansweg 13 en 13 a te Bathmen ten behoeve van haar dochter en schoonzoon. Dit kan worden gerealiseerd, door een bouwrecht te benutten dat is ontstaan uit sloop van voormalige agrarische bebouwing. Deze is niet voldoende aanwezig op deze locatie. Er wordt gebruik gemaakt van een bouwrecht dat is vrijgekomen uit sloop van agrarische gebouwen elders binnen de Gemeente Deventer, namelijk aan de Kappertsteeg te Schalkhaar. Op de locatie, eigendom van de familie Veldkamp, is men gestopt met het houden van vee. Sindsdien staan de voormalige agrarische gebouwen leeg en hebben geen functie meer. Op de daken van de schuren komt asbest voor.

De heer Veldkamp, wil de bestaande gebouwen slopen met uitzondering van een beeldbepalende schoppe. Ook zal een deel van een bestaande schuur behouden blijven voor berging.

De plannen passen binnen het beleidskader voor functieverandering van agrarische bebouwing naar wonen van de Gemeente Deventer.

Het inpassingsplan omvat de volgende onderdelen:

- Inrichting van het erf aan de Woertmansweg 13 en 13 a te Bathmen
- Situatie na sloop van gebouwen aan de Kappertsteeg 4 te Schalkhaar

In dit plan worden de gevolgen van de voorgenomen maatregelen uitgewerkt. De inpassing van de nieuwe woning aan de Woertmansweg is het belangrijkste onderdeel van het plan. Dit wordt geheel uitgewerkt. De maatregelen aan de Kappersteeg beperken zich tot uitsluitend de sloop van de voormalige agrarische gebouwen. Hier is geen landschappelijke inpassing noodzakelijk, anders dan het in standhouden van de aanwezige landschapselementen.

## 2. Plangebied

Het plangebied is weergegeven op onderstaande luchtfoto.



*Luchtfoto plangebied (Bron: Atlas Overijssel)*

Het plangebied van mevrouw Muilerman is gelegen aan de Woertmansweg 13 en 13 a te Bathmen en ligt 175 meter ten noorden van de Schipbeek. In de directe omgeving, minder dan 50 meter, zijn geen – agrarische – bedrijven aanwezig.

### 2.1 Erfindeling

Op het erf staan de huidige woning en twee voormalige agrarische gebouwen. Het erf is door 2 inritten ontsloten naar de Woertmansweg. Er staan daarnaast diverse oude bomen, voornamelijk inlandse eik, rondom de huidige gebouwen. De siertuin is grotendeels omzoomd met beuken- en ligusterhagen.



Foto: Boerderij met dubbele ontsluiting naar de Woertmansweg (voorgond).

### 3 Landschappelijke analyse

Het plangebied ligt ten westen van Bathmen. Geomorfologisch ligt het gebied op een beekdalbodem zonder veen en is relatief laaggelegen. Ter plekke bestaat de bodem uit beekerdgrond,.



Kaart: Het plangebied ligt op de bodemkaart. Het lichtgele deel geeft de beekerdgrond weer, het donkere deel is enkeerdgrond.

#### 3.1 Historie

Op onderstaande historische kaarten is de ontwikkeling van het plangebied en de directe omgeving te herleiden. De boerderij genaamd 'Paalman' komt al voor op de historische kaart van 1850. De verschraving van het landschap ten faveure van de landbouw is in de periode van 1900 – 1930 al duidelijk zichtbaar. De contouren van het plangebied zijn wel zichtbaar gebleven, waarbij de houtopstanden gedeeltelijk nog aanwezig zijn. Echter deze hebben aan kwaliteit ingeboet en zijn gereduceerd tot een bomenrij.

Op de historische kaart van 1900 is er nog geen bebouwing aanwezig in het huidige plangebied. Omstreeks 1933 wordt de woning gebouwd. In die tijd wordt het perceel gekenmerkt door kleinschalige verkaveling, waarbij de percelen zijn omzoomd door bomen(rijen).



*Historische kaart anno 1900 (Bron: topotijdreis.nl)*



*Kaartgedeelte historische atlas anno 1930 (Bron: Topotijdreis.nl)*

Inrichtingsplan Woertmansweg 13 en 13 a , Bathmen  
2018

januari

### 3.2 Bodemsoort en grondwaterpeil

De bodem van het plangebied bestaat uit beekerdgrond met een matig diepe grondwaterstand, grondwatertrap V.

### 3.3 Nederlands Natuur Netwerk (NNN)

Het plangebied ligt op ruime afstand, ca. 500 meter, van het Nederland Natuur Netwerk, voorheen Ecologische Hoofdstructuur.

### 3.4 Analyse plangebied

Het plangebied, eigendom van mevrouw Muilerman en haar moeder mevrouw Leunk, omvat in totaal ca. 2,5 ha, waarvan het erf en tuin met de gebouwen ca. 5.000 m<sup>2</sup> uitmaken. De overige grond, ca 1,8 ha is in gebruik als landbouwgrond. Langs de openbare weg, Woertmansweg, staan laanbomen, die op eigen grond staan.

Het landschapontwikkelingsplan van de gemeente Deventer schaaft het gebied onder de dekzandruggen. Kenmerkende karaktereigenschappen hiervan zijn:

- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter; § Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf;
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan.
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- Knooperven;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erf grenzen);
- Zandwegen;
- Kleinschalige grillige blokverkeveling deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand;



#### 4 Erfindeling nieuw

Na sloop van de buiten gebruik zijnde agrarische gebouwen blijven de huidige woning en het bijbehorende bijgebouw staan. De locatie van nieuwe woning voortkomende uit de functieverandering van de agrarische gebouwen wordt gebouwd ten zuidwesten van de woning.

De afstand tussen de nieuwe woning en bestaande woning bedraagt ca. 25 meter. De bijgebouwen van de huidige woning en nieuwe woning zijn de verbindende schakel op het erf. Daarmee wordt invulling gegeven aan de één erfgedachte, terwijl er toch voldoende vrijheid tussen de woningen ligt. De nieuwe woning maakt gebruik van de bestaande inrit van het voorhuis van de bestaande boerderij. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande verharding.



Erfindeling met huidige bebouwing en toekomstige bebouwing en landschappelijke aanpassingen.

## 5 Landschapsplan

De ontwikkellocatie ligt in het beekdallandschap, kenmerkend van dit landschapstype is de openheid naar de Schipbeek, ten zuiden van de woning. Langs de openbare wegen staat de meest landschappelijke beplanting.



*Luchtfoto van de huidige situatie en directe omgeving.*

## 5.1 Uitgangspunten landschapsplan

Bij de herinrichting van het erf is uitgegaan van het behoud van de aanwezige gebiedseigen landschapselementen en karakteristieken. De beeldbepalende inheemse loofbomen die op het erf staan blijven gespaard. De heggen rondom de tuin van de bestaande woning blijven eveneens zoveel mogelijk gehandhaafd.

## 5.2 Uitwerking landschapsplan

### 1. *Solitaire bomen*

In de zuidwest hoek van het erf vindt de aanplant van een boomgroep plaats. De keuze voor de bomen is in overleg te bepalen waarbij dit streekeigen soorten zijn. Hiervoor komen bijvoorbeeld in aanmerking:

- Haagbeuk
- Inlandse eik



Foto: solitaire eik

### 2. *Hoogstamboomgaard*

Op de locatie van de te slopen schuur vindt de aanplant plaats van een hoogstamboomgaard.  
De soortenkeuze van streekeigen fruitbomen zal in nader overleg worden bepaald.  
Het plantverband van de fruitbomen is 10 x 10 meter.



Foto: voorbeeld van een hoogstamboomgaard.

### 5.3 Toetsing landschapsplan aan LOP

--	--	--	--

In het LOP van de gemeente Deventer staat de gewenste ontwikkeling voor het dekzandlandschap beschreven:

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 de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd.

Met het voorgestelde landschapsplan wordt tegemoet gekomen aan de gewenste landschapontwikkeling voor het kampenlandschap.

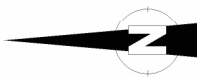
### 5.4 Maatregelen Kappertsteeg te Schalkhaar

--	--	--

Op het erf aan de Kappertsteeg wordt de landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Landschappelijk vinden hier geen maatregelen plaats. De aanwezige landschapselementen bestaande uit bos en boomgaard worden in stand gehouden.

## 6. Bijlagen

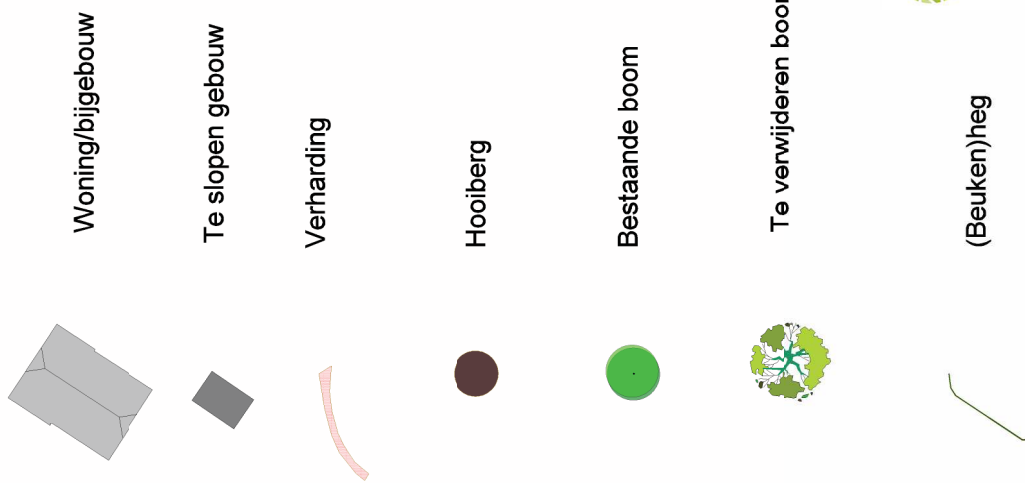
- Tekening bestaande situatie Kappertsteeg 4, Schalkhaar
- Tekening nieuwe situatie Kappertsteeg 4, Schalkhaar
- Tekening bestaande situatie Woertmansweg 13 – 13 a, Bathmen
- Tekening nieuwe situatie Woertmansweg 13 – 13 a, Bathmen

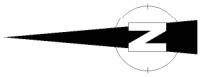


## BESTAANDE SITUATIE

Mevrouw S.M. Muilerman  
Woertmansweg 13  
7437 PL Bathmen

Schaal 1:750  
Formaat A4  
Datum 25.01.2018  
Status: Definitief

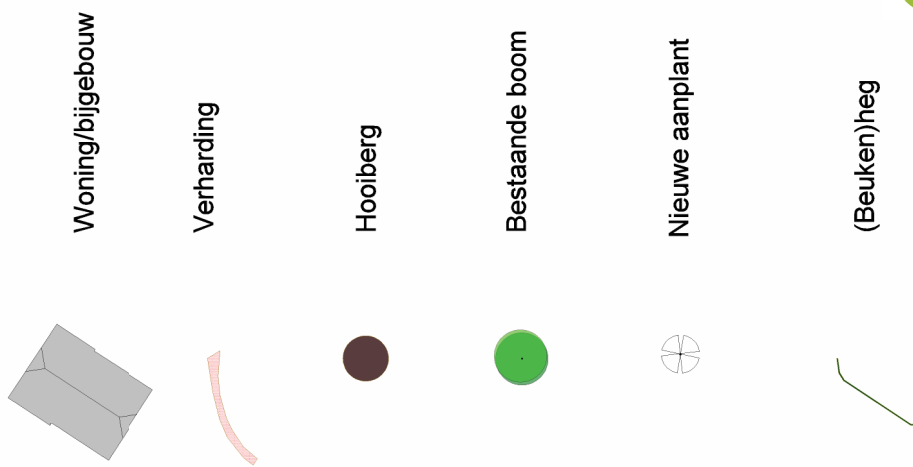




## NIEUWE SITUATIE

Mevrouw S.M. Muilerman  
Woertmansweg 13 en 13 a  
7437 PL Bathmen

Schaal 1:750  
Formaat A4  
Datum 25.01.2018  
Status: Definitief





Element	Omschrijving	Plantverband	Lengte	Formaat	Benodigd
1	Solitaire bomen, streekeigen soorten			14 - 16 cm (stamomtrek)	3
2	Boomgaard, diverse soorten streekeigen hoogstamfruitbomen	10*10		8 -10 cm (stamomtrek)	8

## Begroting Muilerman

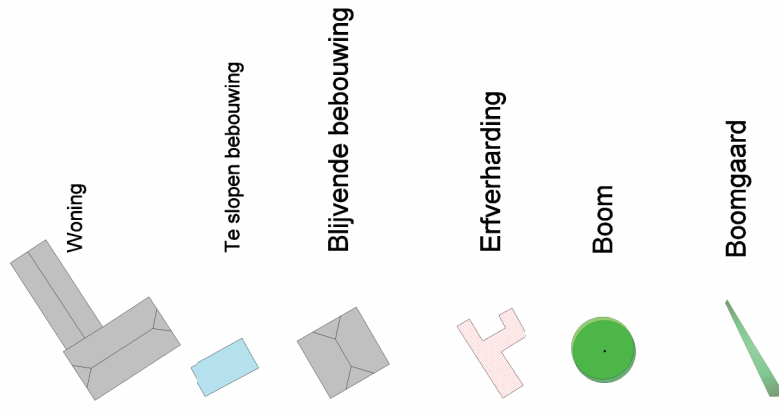
Naam	S.H. Muilerman
Adres	Woertmansweg 13
Postcode + Woonplaats	7437 PL Bathmen

Aanleg van landschapselementen	eenheid	aantal	prijs	totaal	BTW
aankoop laanbomen 14 - 16	stuks	3	€ 55,00	€ 165,00	6%
aanplant laanboom 14 - 16	stuks	3	€ 25,00	€ 75,00	21%
aankoop hoogstamfruitbomen	stuks	8	€ 23,75	€ 190,00	6%
aanplant hoogstamfruit 8-10	stuks	8	€ 25,00	€ 200,00	21%
boompaal + boomband	stuks	11	€ 4,25	€ 46,75	21%
aanschaf vraatbeschermer	stuks	11	€ 3,50	€ 38,50	21%
Subtotaal				€ 715,25	
BTW		6%	€ 355,00	€ 21,30	
BTW		21%	€ 360,25	€ 75,65	
<b>Totaal</b>				<b>€ 812,20</b>	

## Huidige Situatie

W.J.J. Veldkamp  
Kappertsteeg 4  
7433 RJ Schalkhaar

Schaal 1:1000  
Formaat A4  
Datum 28.12.2017  
Status: Definitief





Erfinrichting na  
sloop gebouwen

W.J.J. Veldkamp  
Kappertsteeg 4  
7433 RJ Schalkhaar

Schaal 1:1000  
Formaat A4  
Datum 28.12.2017  
Status: Definitief

