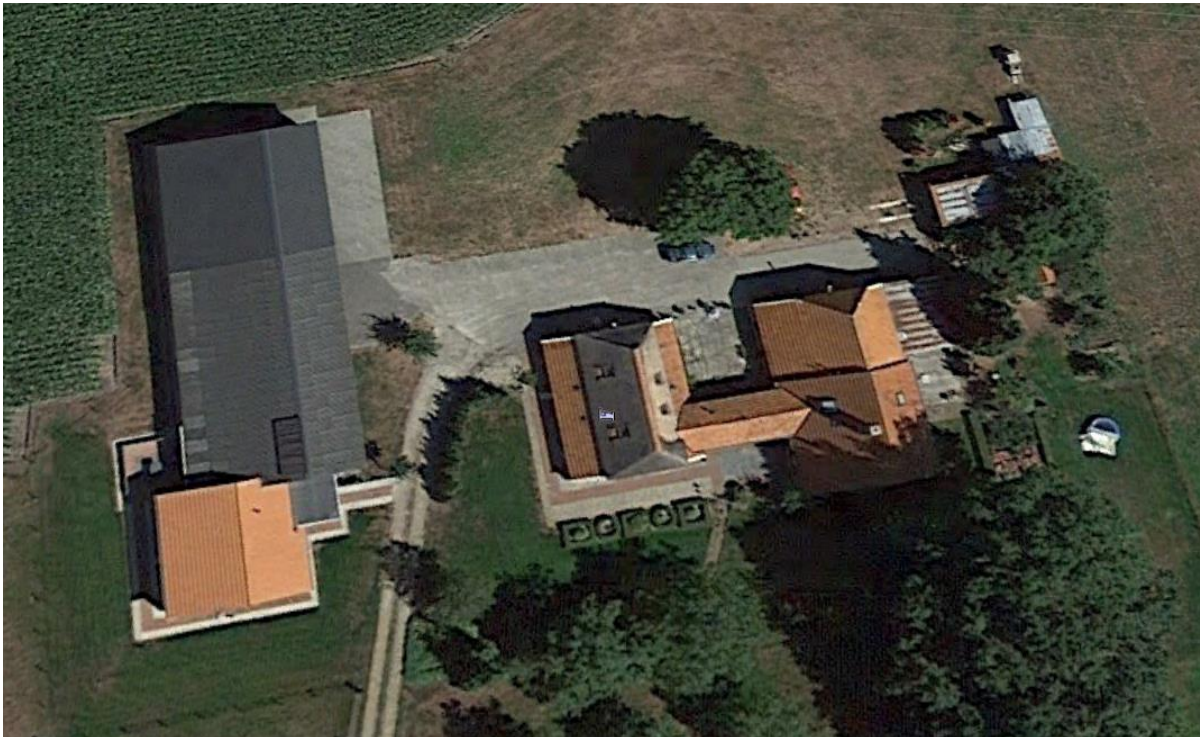


# Toelichting erfinrichtingsplan en bouwplan woning Klein Arkelsteijn Bathmen

Regeling; Kansen Uit Buiten; toevoegen van een woning



1 september 2020

Opdrachtgever:

Klein Arkelsteijn  
Albert en Annie Baarslag  
Arkelsteijnweg 5  
7437 SM Bathmen  
Telefoon: 0570-551635 of 06-1553880  
Email: [info@kleinarkelsteijn.nl](mailto:info@kleinarkelsteijn.nl)

Gemachtigde:

Groenadviesbureau H.A. ten Have  
Spanjaardsdijk 53  
7433 PW Schalkhaar  
[info@harrytenhave.nl](mailto:info@harrytenhave.nl)  
[www.harrytenhave.nl](http://www.harrytenhave.nl)  
Telefoon: 06-51346628

### Huidige situatie

Aan de Arkelsteijnweg 5 te Bathmen wonen Annie en Albert Baarslag. Zij wonen in de kenmerkende boerderij. In de naastgelegen schuur en een andere schuur op het erf zijn de ruimtes ingericht voor boerderijkamers. In de schuur, behorend bij de boerderij, zijn drie boerderijkamers en er is een boerderijkamer in het voorste gedeelte van de schuur aan de westzijde van het erf. Voor dit gedeelte is bouwvergunning verleend voor kantoor en garage. De boerderijkamers in het gedeelte van de boerderij zijn vergund. De boerderijkamer in de schuur aan de westzijde op het erf is niet vergund. Door handhaving op deze niet vergunde boerderij kamer is een erftransformatieplan opgesteld voor een wenselijke situatie/ontwikkeling.



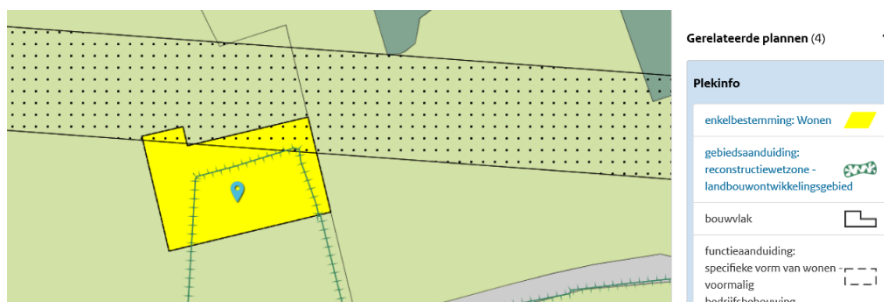
Foto van het erf vanaf de Arkelsteijnweg

### Beperkingen door Hoogspanningsverbinding

Aan de noordzijde van het erf is een 110kV hoogspanningsverbinding. Deze geeft beperkingen voor de woonsituatie en inrichting van het erf.

- Het bouwblok ligt gedeeltelijk in de belemmerde zone, in de belemmerende zone kan niet worden gebouwd, hierdoor is het (her)positioneren van bijgebouwen vrijwel niet mogelijk;
- Wonen, langdurig verblijf, is niet gewenst in een zone van 50 m1 uit het hart van de hoogspanningsverbinding, hierdoor kan de boerderij niet worden gesplitst in twee wooneenheden;

Dit betekent dat in het achterhuis van de boerderij en de naastgelegen schuur geen woonfunctie(s) kan worden toegestaan. In het erf- en landschapsplan is de zonering van het tracé aangegeven. Het plan is als bijlage bijgevoegd.



### Bestemmingsplan

Uitsnede bestemmingsplan kaart met hoogspanningsleiding tracé

In het vigerend bestemmingsplan is de bestemming wonen met functieaanduiding voormalig bedrijfsbebouwing.

### Het bestaande erf

De erfstructuur is redelijk herkenbaar. Aan de voorzijde de tuin en aan de achterzijde het open erf.



Foto erfzijde schuur met BenB

Foto voorzijde van het erf

### Nieuwe situatie

Voorgesteld wordt om, in plaats van de boerderij te splitsen in twee wooneenheden, een woonfunctie toe te voegen in de voorzijde van de VAB schuur. Hierdoor wordt ook de niet vergunde situatie van de ingebouwde boerderijkamers opgelost. Voor het realiseren van een woning in de deze schuur is een beeldkwaliteitsplan gemaakt en voor het plangebied een erf- en landschapsplan. Deze zijn als bijlage bijgevoegd.

### Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

1. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het erf, zie erf- en landschapsplan
2. Verbouwplan schuur, zie beeldkwaliteitsplan woning.
3. Sloop van ongeveer 500 m2 schuren aan de Koerkampsweg 1 te Lettele

### Toelichting erf en landschapsplan

In voorjaar 2020 is er een landschapsplan gemaakt voor het erf in het kader van het versterken van groene uitstraling toeristische bedrijven. De plankosten en de aanlegkosten zijn voor ongeveer 20% gesubsidieerd in kader van Gastvrij Overijssel. Zie ook website:

<http://www.kleinarkelsteijn.nl/virtuele-tour/> De aanlegwerkzaamheden zijn uitgevoerd in winter en voorjaar van 2019-2020.

Bij het erfbezoek van ambtenaren op 8 oktober 2020 van de gemeente is dit plan besproken en als uitgangspunt genomen. Er zijn tijdens dit gesprek nog een paar opmerkingen gemaakt over het erf en de gebouwen. Deze zijn verwerkt in de bijgevoegde plannen.



Foto van het erf vanaf de Arkelsteijnweg

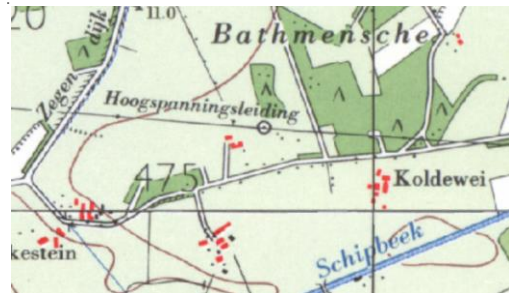
### Landschapsanalyse erf en omgeving Klein Arkelsteijn

De boerderij is een eeuwen oude kenmerkende Sallandse hoeve, vroeger genaamd "Oosterveld". Rond 1900 lag het Oosterveld in een landschap met akkers, houtwallen, heidevelden en bossen. De hoeves lagen verspreid in het landschap op een regelmatige afstand, 50-100 meter, van de Arkelsteijnweg.



Figuur 1, situatie van het erf en landschap rond 1900

Rond 1950 bestaat het landschap uit weilanden en bossen. Langs de wegen en kavelgrenzen staan bomen, meest inlandse eiken en berken als herkenbare relikwieën van het oude landschap. De heidevelden en de houtwallen zijn verdwenen. De hoeves zijn meest behouden gebleven en op de erven zijn vaak schuren toegevoegd door een sterke ontwikkeling van de melkveehouderij.



Figuur 2, topografische kaart rond 1950

In de huidige situatie bestaat het landschap uit bossen en open weide landschap. In dit open landschap liggen de oorspronkelijke hoeves. Enkele hoeves zijn nog steeds in gebruik voor de melkveehouderij. De bedrijven die agrarisch gestopt zijn hebben een woonfunctie gekregen. Op sommige erven zijn nieuwe activiteiten toegevoegd. In de directe omgeving zijn op een aantal hoeves recreatieve activiteiten toegevoegd. Klein Arkelsteijn is een van de hoeves waarop recreatieve activiteiten zijn gerealiseerd.



Figuur 3, topografische situatie anno 2015

Bijlagen:

- 1 Beeldkwaliteitsplan van verbouw schuur/woning;
2. Erf en landschapsplan Arkelsteijnweg 5 Bathmen.