

# Toelichting erf- en landschapsplan en bouwplan Borgelinksweg 1 Lettele

Wijzigen van bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen'  
Splitsing karakteristieke boerderij



27 november 2020

Opdrachtgevers:

Coöperatie BuitenDelen  
Borgelinksweg 1  
7434 RH Lettele

Contactpersonen opdrachtgever:

Jeroen Ex  
Email: jeroenex2017@gmail.com  
Telefoon Jeroen Ex: 06-10317284  
Frank Leenen  
E-mail: frankleenen17@gmail.com  
Telefoon Frank Leenen: 06-51307928

Gemachtigde:

Groenadviesbureau H.A. ten Have  
Spanjaardsdijk 53  
7433 PW Schalkhaar  
E mail: info@harrytenhave.nl  
www.harrytenhave.nl  
Telefoon: 06-51346628

## Het initiatief

De Coöperatie BuitenDelen (CBD) heeft de boerderij Borgelinksweg 1 te Lettele, een boerderij met ca. 4 ha. agrarische grond, gekocht. De CBD wil huisvesting bieden die aansluit bij de woonbehoefte van verschillende doelgroepen, huishoudens van verschillende samenstelling, zoals 60+ers die lang zelfstandig willen blijven wonen en voor starters die graag willen wonen in het buitengebied. Met meerdere erfdelers willen zij in goed “noaberschap” actief wonen op het erf en woonfuncties met elkaar delen. Ook regelen zij binnen de coöperatieve vereniging BuitenDelen het beheer en onderhoud van een gezamenlijk erf, cultuurgrond en organiseren zij samen zaken als vervoer en energievoorziening.

Zij willen in deze vorm van samen wonen, actief werken aan sociale duurzaamheid en leeftijd bestendigheid: met dit woonconcept willen zij voldoen aan de maatschappelijke vraag naar betaalbare, passende huisvesting voor senioren, starters en kleine huishoudens.

De bewoners willen actief betrokken zijn bij de eigen woonomgeving, willen deelnemen aan verenigingsleven en sociale netwerken en willen graag werken aan bijvoorbeeld landschapsonderhoud, recreatie en natuurbeleving. Deze woonvorm zal zeker bijdragen aan de leefbaarheid en een positieve dynamiek in het buitengebied.

Op basis van de uitgangspunten van dit initiatief is een erf- en landschapsplan gemaakt. Dit plan maakt onderdeel uit van de wijzigingsprocedure bestemming.

De huidige bestemming van de boerderij en naastgelegen stal en het bakhuis is ‘Agrarisch’, intensieve veehouderij met bouwaanduiding ‘Karakteristiek’. Het voornemen is de bestemming te wijzigen naar ‘Wonen’ met meerdere wooneenheden.



Figuur 1, luchtfoto van de voorzijde boerderij

## Transformatieplan

### Behoud van de karakteristieke gebouwen.

De transformatie gaat uit van het behouden van de karakteristieke boerderij en hierbij gebruik te maken van de splitsingsregeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied. Artikel 43.1 en 43.2 Woningssplitsing karakteristieke panden en realiseren van gemeenschappelijke ruimte in het karakteristiek bijgebouw.

De oppervlakte van de boerderij is 213 m<sup>2</sup>. De inhoud is ongeveer 1.200 m<sup>3</sup>. Het plan gaat ervan uit om de boerderij te splitsen in 2 wooneenheden. De direct naastgelegen karakteristieke stal heeft een oppervlakte van 106 m<sup>2</sup> en wordt een gemeenschappelijke ruimte. De inhoud van dit gebouw is ca. 700 m<sup>3</sup>. Voor die splitsing van de boerderij en verbouw van de schuur tot een gemeenschappelijke ruimte is een verbouwplan gemaakt en deze wordt bij het definitieve plan ingediend. Marten Jansen, Buitengewoon Ontwerpen is betrokken bij het ontwerpproces. Het bakhuis blijft behouden en blijft functioneren als bijgebouw bij de boerderij. De aangebouwde luifel (zie foto boven) wordt gesloopt.

### Sloop van landschap ontsierende schuren en saneren van het erf.

Op het erf staat een kapschuur, garage/berging, kalverstal, ligboxenstal en hooiberg. Alle schuren hebben asbesthoudende daken. Alle schuren worden gesloopt. De hooiberg heeft een dak van stalen golfplaat. De totale slooppoppervlakte is 1.542 m<sup>2</sup>. De oppervlakte te saneren asbestdaken is 1.642 m<sup>2</sup>.

De erfverharding wordt verwijderd alsmede het teerhoudende asfalt. Aan de voorzijde van de boerderij ligt een van 'paarden trainingszandbak'. Deze wordt verwijderd en het vrijkomende zand wordt gebruikt bij de ontwikkeling van het nieuwe erf. Het sloopoverzicht is als bijlage bijgevoegd.

Met toepassing van de regeling Kansen uit Buiten kan de sloop gecompenseerd worden met twee bouwkvelds voor het realiseren van woningen met een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup> inhoud per woning en maximaal 100 m<sup>2</sup> bijgebouw per woning. Door splitsingen van de boerderij in twee wooneenheden en twee toegevoegde rood voor rood woningen mag er 500 m<sup>2</sup> (5x100 m<sup>2</sup>) bijgebouwen worden gebouwd. In het ontwerpplan voor het erf zijn maar twee bijgebouwen opgenomen, beide voor gemeenschappelijk gebruik, met een totaal oppervlakte van 209 m<sup>2</sup>. (steltenberg 93 m<sup>2</sup> en kapschuur 116 m<sup>2</sup>). Oppervlakte bijgebouwen wordt 209 m<sup>2</sup> in plaats van 500 m<sup>2</sup>. Door minder oppervlakte bijgebouwen te bouwen willen ze graag hiervoor wat meer bouwvolume voor de woningen. Voorgesteld wordt om twee woongebouwen met een inhoud van totaal 2.312 m<sup>3</sup> te realiseren (één gebouw voor woningen met inhoud van 778 m<sup>3</sup> en één gebouw voor woningen met inhoud van 1.534 m<sup>3</sup>). Het plan voorziet in het realiseren van 6 wooneenheden van verschillend volume, variërend in grootte van 300 tot 415 m<sup>3</sup>, verdeeld over de twee woongebouwen. De exacte volumes van de geschakelde woningen zullen worden ingepast tijdens het verdere ontwerpproces, passend binnen het totaalvolume van de 2 woongebouwen. Het erf krijgt twee nieuwe bijgebouwen namelijk een steltenberg en kapschuur.

De kapschuur bij de ingang van het erf wordt gedeeld gebruikt voor alle woningen (fietsenstalling, berging, containers, installaties energie) De steltenberg wordt eveneens gedeeld gebruikt (werkplaats, berging, gereedschap).

Een volume berekening voor beide woongebouwen en bijgebouwen inclusief referentiebeelden is als bijlage bijgevoegd.

### **Inrichting van het nieuwe erf**

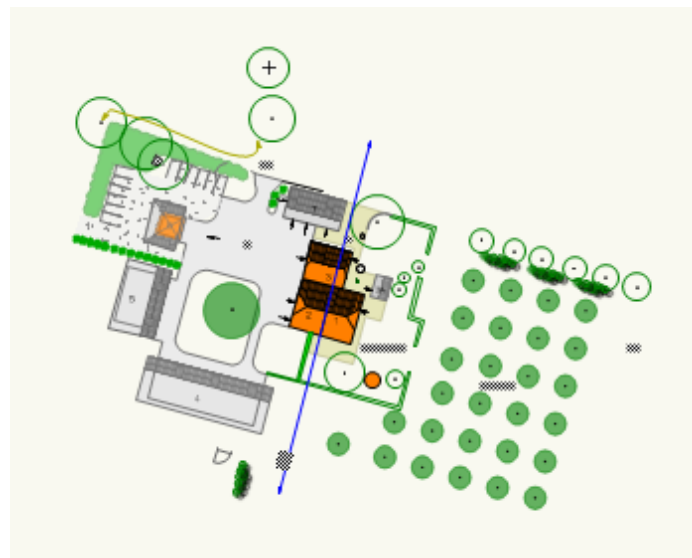
Met het uitgangspunt van een compacte erf opbouw zijn de twee woongebouwen, bijgebouw en de steltenberg gepositioneerd. De steltenberg en de kapschuur aan de noordzijde, zijn het gezamenlijke

bijgebouw voor 6 wooneenheden en de kapschuur aan de noordzijde het bijgebouw voor de bewoners van de nieuwbouw en de boerderij.

De goothoogte aan de landschapszijde is ongeveer 250 cm en aan de erfzijde zijn deze ongeveer 325 cm. Het plan voorziet in een gezamenlijke half verharde parkeerplaats voor het parkeren van auto's van de bewoners en bezoekers. Het aantal parkeerplekken is 12 stuk. Er is extra ruimte voor parkeren op het erf, maar uitgangspunt is dat de auto centraal wordt geparkeerd en dat de fietsen worden geparkeerd in de bijgebouwen. De parkeerruimte is half rondom de steltenberg bij de inrit van het erf. De parkeerplaats wordt iets verdiept aangelegd en omsloten door bestaande bomen en een nieuwe aanplant van inheemse struiken. De steltenberg en de kapschuur zijn eveneens nodig voor stallen van machines en gereedschappen voor beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke groentetuin en de agrarische percelen. Beide bijgebouwen zijn ook nodig voor gemeenschappelijke technische installaties en een kleine werkplaats.

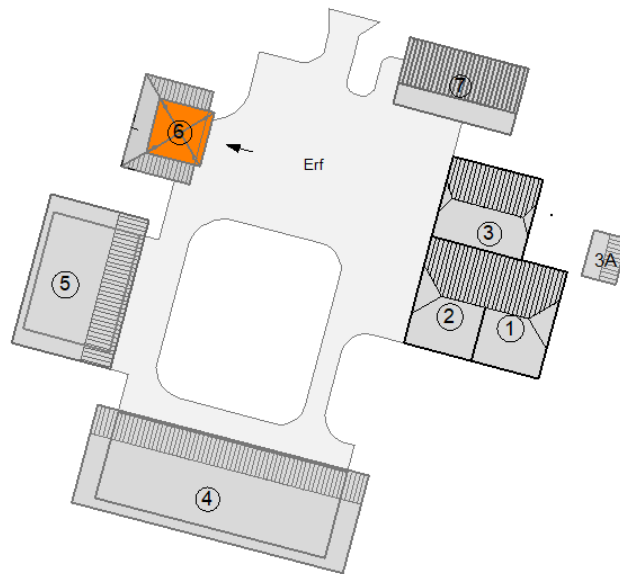
De woningen kunnen allen bereikt worden met voertuigen van hulpdiensten en leveranciers. Bij de steltenberg komt een gemeenschappelijke brieven- pakketten voorziening.

Een grote gemeenschappelijke groente- en kleinfruit tuin aan de westzijde en boomgaard aan de oostzijde maken visueel onderdeel uit van het erf. Een siertuin bij de bestaande boerderij (voorzijde) blijft gehandhaafd. De woningen op het erf hebben geen tuin. Aan de landschapszijde is voor elke wooneenheid een eigen zitgelegenheid. Op het erf loopt de verharding door tot aan de voordeur. Een belangrijk aspect is de aanplant van een grote notenboom op het erf. Deze plek is de gemeenschappelijke buitenruimte voor erfbijskomsten.



Figuur 2, erf inrichtingsplan, uitsnede uit het landschapsplan

## Toelichting op gebouwen en situering op het erf



In de bestaande situatie staan op het achtererf twee voormalige veeschuren, een wagenloods, twee kapschuren en een drieroedige hooiberg. De bestaande boerderij met het bakhuis blijft behouden en blijft het hoofdgebouw van het erf. Aan de voorzijde van deze boerderij is geen nieuwe bebouwing gesitueerd waardoor het historisch 'aanzicht' van het erf behouden blijft.

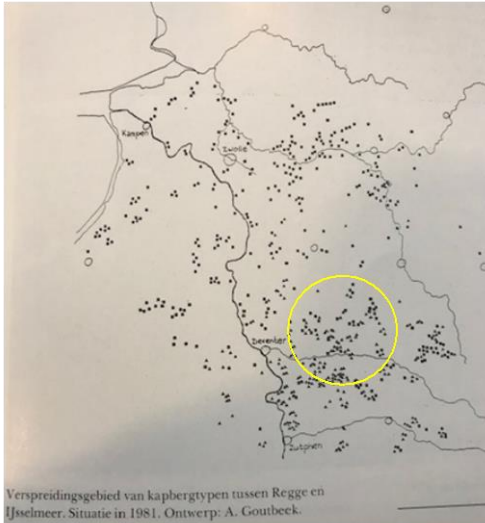
De overige bestaande gebouwen zijn niet geschikt om te transformeren en worden gesloopt.

De verschijningsvormen van de bestaande gebouwen zijn de uitgangspunten voor de nieuwe gebouwen waardoor het erf karakteristiek behouden blijft. De gebouwen zijn gesitueerd rondom het achtererf, hierdoor wordt de samenhang en compactheid geborgd. De bestaande hooiberg/hooikap kan niet worden hergebruikt. Bouwkundig in zeer slechte staat.

Een hooiberg, steltenberg, roedenberg of paalschuur is een vrijstaand agrarisch bouwwerk dat dient als opslagplaats van graanschoven (zaadberg), stro of hooi. De constructie bestaat ten minste uit een tot zeven palen, roeden genaamd, en een verstelbaar dak dat langs de palen op en neer kan bewegen. Het dak is traditioneel van riet en/of pannen. In Salland stonden vrijwel op alle boerenerven hooibergen. In de jaren 60 toen er alternatieve mogelijkheden ontstonden werden veel hooibergen voorzien van aanbouwen. Een hooiberg met aanbouwen wordt een Steltenberg genoemd. Naast opslagruimte werden in de aanbouwen veelal varkens gehouden.



Foto bestaand hooikap



In het plangebied Lettele-Okkenbroek kwamen zeer veel hooibergen voor.



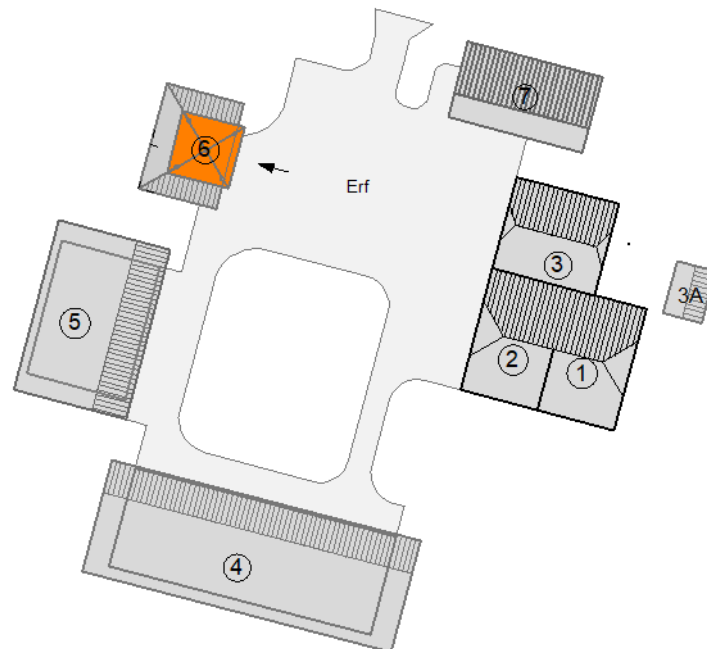
**Figuur 3** Kaart met hooibergen in Salland omstreeks 1980

**Referentie foto steltenberg**

Afbeeldingen uit boek "Hooibergen in Oost Nederland"; Ab Goutbeek en Everhard Jans.

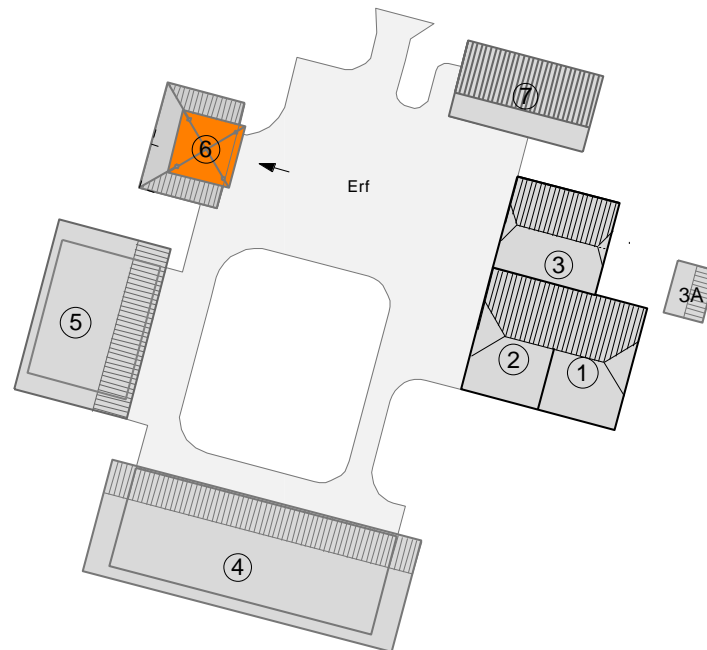
Overzicht gebouwen en hun functie; doelgroep en levensloopbestendig ontwerp

De woningen zijn bedoeld en ontworpen voor de doelgroepen starters, senioren, kleine huishoudens. CBD onderscheidt in het voorlopig ontwerp de volgende woningen: (verdeling type woningen over de gebouwen en alle maten voorlopig en bij benadering, afhankelijk van specifieke woonwensen en uiteindelijke bouwkosten)



**Figuur 4**, Overzicht van het nieuwe erf

Hierbij bepalen woonoppervlakte (aantal slaapkamers), ligging op het erf en meer/minder geheel gelijkvloers (leeftijdsbestendig) de geschiktheid voor bijvoorbeeld (startend) gezin, 1-2 persoonshuishouden en leeftijd van bewoners.



Situatietekening van het nieuwe erf

#### Functie van de gebouwen

1. Voorhuis woning oppervlakte ca. 150 m<sup>2</sup>;
2. Achterhuis woning, oppervlakte totaal ca. 130 m<sup>2</sup>;
3. Voormalige paardenstal, gemeenschappelijke ruimte, oppervlakte 106 m<sup>2</sup>;
4. Nieuwbouw, waarin 4 woningen, totale woonoppervlakte ca. 290 m<sup>2</sup>, woningtype mix van type 1,2,3;
5. Nieuwbouw, waarin totaal 2 woningen, totale oppervlakte 150 m<sup>2</sup>, woningtype mix van type 1 en 3;
6. Nieuwbouw; steltenberg, gezamenlijk bijgebouw voor stalling, technisch- en landschappelijk beheer, oppervlakte 94 m<sup>2</sup>;
7. Nieuwbouw kapschuur, gezamenlijk bijgebouw voor alle woningen, oppervlakte 116 m<sup>2</sup>.

#### Toelichting type woningen (nieuwbouw schetsontwerpfase)

Type 1: kleine woning ca. 70m<sup>2</sup>, woonoppervlakte begane grond 50 m<sup>2</sup>, vide van ca 20 m<sup>2</sup>, waarbij de vide kan dienen als logeerkamer en eventuele werk/ bergruimte, maar alle woonfuncties op de begane grond zijn te vinden.

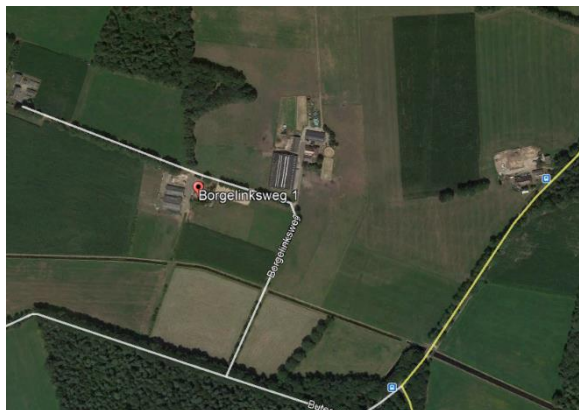
Type 2: middenwoning ca. 90 m<sup>2</sup>, woonoppervlakte begane grond 60 m<sup>2</sup>, vide van ca 30 m<sup>2</sup>, waarbij de vide kan dienen als logeerkamer en eventuele werk/ bergruimte, maar alle woonfuncties op de begane grond zijn te vinden.

Type 3: grotere woning ca 110 m<sup>2</sup>, woonoppervlakte begane grond 70m<sup>2</sup>, extra slaapkamer(s) 40 m<sup>2</sup>, alle woonfuncties in principe op begane grond + extra slaapkamers

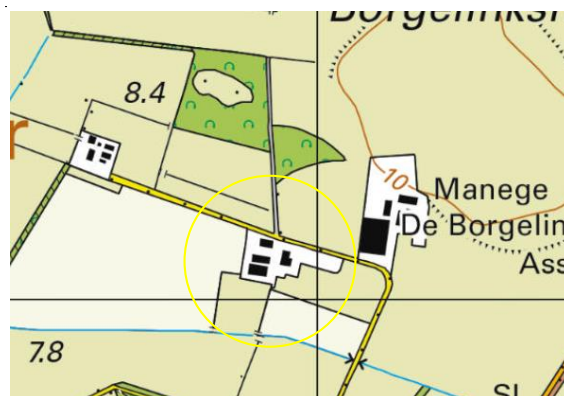
Voor de transformatie van de bestaande boerderij (boerderijsplitsing) en de nieuwe gebouwen zijn schetsplannen gemaakt door Marten Jansen (Marten Ontwerp). De plannen zijn als bijlage bijgevoegd.

### Landschappelijke inpassing

Het erf ligt in een oud hoevelandschap, een fraai landschap met afwisselend bospercelen, houtwallen, essen/kampen en kleine beekdalen. De wegen zijn meest beplant met lint- en/of laanbeplanting.



Figuur 6, luchtfoto landschap van het plangebied



Figuur 5, topografische kaart 2018

Aan de zuidzijde van het erf ligt een aftakking van de Soestwetering. Het beekdal met de leide is een oud weidegebied en al lange tijd in gebruik voor de melkveehouderij.



Figuur 7, topografisch kaart plangebied rond 1920

De robuuste landschapsstructuren, alsmede het watersysteem zijn nog steeds goed herkenbaar en grotendeels intact. Aan de noord- en westzijde staan zware eiken bomen. Langs de Borgelinksweg is recent nieuwe laanbeplanting aangebracht. Het plan gaat uit van het behoud en versterken van dit landschap.



Foto's bestaande boombeplanting langs de noordzijde van het erf, Borgelinksweg



### Bestaande erf en landschapselementen

Op het erf staan in de voortuin een walnoten boom en enkele oude fruitbomen. Bij de toegang tot het voorhuis staat een beschermwaardige paardenkastanje. Alle bestaande bomen blijven behouden. Het erf Borgelinksweg 1 en Borgelinksweg 4 wordt 'verbonden' met een oude houtwal. Aan de noordzijde wordt het erf verbonden met een oude houtwal en kleine bospercelen. Deze robuuste groene structuren zijn belangrijke 'dragers' van het erf en blijven behouden

### Landschappelijke inpassing en het versterken van het landschap, de KGO's

#### 1. Behouden karakteristieke gebouwen

De boerderij blijft behouden en krijgt een nieuwe toekomst.  
Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan ontwikkeld, deze is als bijlage bijgevoegd.

#### 2. Sloop van landschapontsierende schuren en saneren van asbest

Er worden 1.542 m<sup>2</sup> schuren gesloopt. De oppervlakte te saneren asbestdaken is 1.642 m<sup>2</sup>. Het aanwezige asfalt op het erf wordt verwijderd alsmede de paardenbak aan de voorzijde van de boerderij. Een overzicht van sanering en sloop is als bijlage bijgevoegd.

#### 3. Aanplant nieuwe boomgaard

Aan de oostzijde van de boerderij heeft tussen 1930 en 1960 een grote boomgaard gestaan. Het plan gaat uit van aanplant van een nieuwe boomgaard met minimaal 18 stuks hoogstam fruit- en notenbomen. De boomgaard is tevens een groenelement dat het zicht op een grote paardenstal op erf Borgelinksweg 2 enigszins wegneemt.



Figuur 8, topografisch kaart rond 1930 met fruitbomen aan de voorzijde van het erf

#### 4. Aanplant van inheemse struiken aan de westzijde

Aan de westzijde van het erf wordt over ongeveer 200 m<sup>2</sup> nieuwe struiken aangeplant, aanplant gedeeltelijk onder de bestaande eiken. Deze aanplant is het landschappelijke scherm/aankleding van de ruimte waar auto's worden geparkeerd. De aanplant is met inheemse soorten, boom- en struiksoorten. Aan de westzijde wordt een oude kavelgrenssloot weer hersteld en langs deze sloot worden 5 inlandse eiken geplant.

#### 5. Aanplant van hakhout en knotwilgen

De bestaande westelijke kavelgrenssloot en de middensloot worden ruim uitgerasterd, minimaal breedte 8 m, waardoor langs deze sloten zich veel natuur kan ontwikkelen. Om de natuurontwikkeling een mooie start te geven worden 10 stuks knotwilgen en 6 stuks (elsen) hakhoutbosjes aangeplant.

#### 6. Aanplant van erfboom

Bij het erf staan veel zware eikenbomen en aan de noordzijde staat een paardenkastanje. Het erf heeft hierdoor een goede verbinding met het omringende landschap en bestaande

wegenstructuur. Op het nieuwe erf worden een walnoot- en een lindeboom geplant. Meer aanplant is niet gewenst om de openheid van het erf naar het beekdal landschap te behouden.

7. Plas-drasgebied langs de watergang in het plangebied

Er is overleg geweest met waterschap WDOdelta. CBD kan terplekke aansluiten bij projectplan Soestwetering Bovenloop & Breebroeksleiding, waarbij via WDOdelta natuurlijke oevers en robuust watersystemen met vispassage wordt aangelegd. Hydroloog (Hans ter Horst) en projectleider (Gert Jan Pool) zien “koppelkansen” aan de zuidzijde van het perceel. Op het perceel van Borgelinksweg 1 wordt 4000 m<sup>2</sup> plas-draszone aangelegd met natuurdoeltype plas-draszone, waarbij de vrijkomende grond wordt gebruikt om gesloopte mestkelderruimten te vullen. In de bijlage is mail met hun reactie weergegeven.

8. Aanleg kikkerpoel

In de plas-draszone wordt een kikkerpoel aangelegd, een grote en een drietal kleine. De diepte is zodanig dat in droge perioden zij voldoende water ‘houden’.

9. Wandelroute en oude landweg

Oorspronkelijk liep van noord naar zuid, richting het beekdal, een landweggetje. Aan de noordzijde van het erf is deze structuur nog herkenbaar. Helaas is dit geen toegankelijk zandweg voor wandelaars. De zandweg is doodlopend. Door de compacte erfstructuur met 8 wooneenheden is een wandelpad maken direct langs woningen niet wenselijk. Wandelaard gaan uit privacy overwegingen niet zomaar over het erf. In het plan wordt in de erfstructuur de oude verbinding weer zichtbaar gemaakt. Om de Borgelinksweg, een openbare weg, voor wandelaars goed te verbinden met het regionale wandelnetwerk is een wandelpad gesitueerd, door de boomgaard, aan de voorzijde van de boerderij. Ook is een wandelpad gesitueerd lang de groentetuinen aan de noordzijde van het erf. Beide wandelpaden sluiten aan op het regionaal wandelnetwerk en maakt eveneens een wandelverbinding met de Oerdijk.

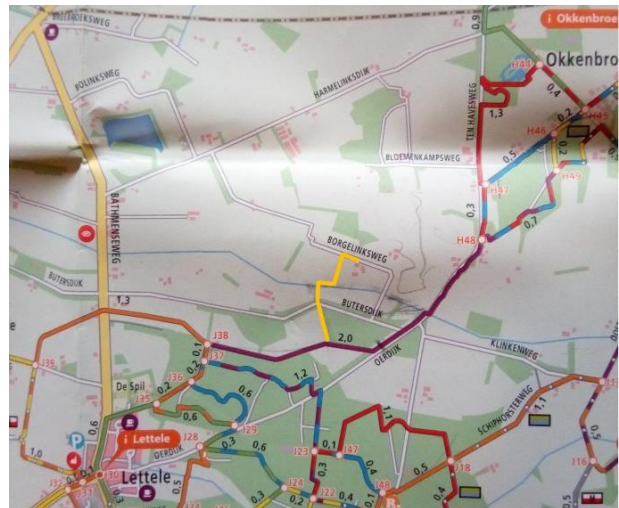
In het plan wordt ca. 450 m<sup>1</sup> wandelpad gerealiseerd. In het landschapsplan zijn de nieuwe wandelroutes aangegeven.



Figuur 9, topografisch kaart rond 1920



Figuur 11, situering wandelpaden in het netwerk



Figuur 10, netwerk wandelpaden Oostertaart



Kaart regionaal wandelnetwerk, bron: [www.pdok.nl](http://www.pdok.nl)

In een mail verleend Stichting IJssellandschap, eigenaar van het perceel aan de westzijde, haar medewerking. Deze mail is als bijlage bijgevoegd.

#### 10. Ontwikkeling natuur met doeltypes kruiden- en faunairijk grasland

Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van ruim 3,7 ha. De verdeelsleutel wordt als volgt

- Erf en gebouwen, 0,45ha.
- Boomgaard, 0,25 ha.
- Plas-draszone 0,4 ha.
- Sloten, greppels en perceelranden 0,4 ha.

- Groente en kleinfruit 0,2 ha.
- Weiland 2 ha.

De erfdelers beschikken uiteindelijk over twee weilanden met een oppervlakte van 2 ha. Dit wordt aangelegd met kruiden- en fauna rijk grasland. Het beheer wordt gedaan door een biologische melkveehouderij. Langs de sloten, greppels en perceelranden wordt 0,4 ha ingezet voor natuurontwikkelingen akkerrandennatuur.

#### 11. Maatregelen natuurinclusief bouwen

In de doelstelling van de coöperatie en in de uitgangspunten van ons deelerf is duurzaamheid, waaronder het vergroten van bio diversiteit, uitdrukkelijk opgenomen.

Naast het landschapsherstel, natuurontwikkeling en biotoopverbetering die op ons terrein van ruim 3 ha plaatsvindt, (zie erf- en landschapsplan), worden de volgende concrete maatregelen uitgevoerd aan bebouwing en verharding op ons erf:

#### Natuurdoelen

De boerderij en het woonerf moeten ook na restauratie en ver-/ nieuwbouw nestgelegenheid bieden voor de aanwezige (en nieuwe!) typische erffauna, met name vogels en vleermuizen, maar ook kleine zoogdieren (egel, mol en marter).

#### Maatregelen algemeen:

Ophangen van nestkasten op en rond het erf voor kerkuil, boerenwaluw en huismus. Creëren van nestplaatsen voor vleermuizen en uilen in nieuwbouw bestemd voor berging. Het creëren/ openhouden van toegang tot zolders en vlieringen door middel van uilenborden of andere voorzieningen. Achterlaten van blad en creëren van takkenbossen als schuilplaats voor egels en andere kleine zoogdieren.

#### Specifieke maatregelen:

*Adviezen van ecooloog Sil Westra, datum oktober 2020*

*Onderstaande adviezen zijn opgenomen in het erf- en landschapsplan en maken onderdeel uit van de rapportage Natuurtoets.*

#### Vleermuizen

Tijdelijke voorzieningen:

Kraamverblijf gewone dwergvleermuis: 2x meerlaags grote kraamkast op erf

Zomerverblijf gewone dwergvleermuis: 2x kleine platte kast op erf

Zomerverblijf gewone grootoorvleermuis: 2x kleine ruime kast op erf

Permanente voorzieningen:

Kraamverblijf gewone dwergvleermuis: 2x meerlaags grote kraamkast INBOUW IN NIEUWBOUW (natuurinclusief)

Zomerverblijf gewone dwergvleermuis: 2x kleine platte kast INBOUW IN NIEUWBOUW (natuurinclusief)

Zomerverblijf gewone grootoorvleermuis: Zolder blijft toegankelijk dmv uilenbord in nok plus 2x kleine ruime kasten op zolder

#### Huisumus

Tijdelijke voorzieningen:

10x nestgelegenheid huismus: 20x nestkast op erf

Permanente voorzieningen:

10x nestgelegenheid huismus: 20x nestkast INBOUW IN NIEUWBOUW (natuurinclusief)

Slaapplek huismus: heggen, het landschapsplan voorziet in behoud en nieuwe aanplant van gemengde heggen

### Boerenwaluw

Permanente voorzieningen:

6x nestgelegenheid boerenwaluw: 12x nestkom in kapschuur

### Kerkuil

Tijdelijk voorzieningen

1x nestgelegenheid kerkuil: 2x nestkast op erf

Parmante voorzieningen

1x nestgelegenheid kerkuil: 2x nestkast in bijgebouwen INBOUW IN NIEUWBOUW (natuurinclusief)

Waarvan 1stuks in zolder in combinatie grootoorvleermuis en uilenbord

### Graafwespen en bijen

Bij het ontwerp en aanleg van de erfverharding, worden totaal 2 m2 zandstroken vrijgehouden tussen de klinkerverharding, zodat de populatie graafwespen, slobkousbijen en andere solitaire insecten een veilige nestplaats kunnen vinden op het erf.

### Behouden karakteristieke gebouwen en natuurinclusief bouwen

De karakteristieke boerderij met rieten kap blijft door splitsing en restauratie behouden en krijgt een nieuwe toekomst door bewoning door twee huishoudens (voorhuis en achterhuis). In het bouwplan worden voor alle gebouwen Natuurinclusieve maatregelen opgenomen voor ervogels en vleermuizen.

### **Hemelwater opvang en retentie**

Waar mogelijk is halfverharding toegepast. De hoeveelheid verharding is 913 m2 en het gesloten dakoppervlakte van de gebouwen is 1.147 m2. De verharding op het erf is zodanig gesitueerd dat een groot gedeelte van het hemelwater en kan infiltreren in het naastgelegen gras, aanleg wadi. Voor infiltratie van hemelwater is maximaal  $2.060 \text{ m}^2 \times \text{factor } 0,02 = 41,20 \text{ m}^3$  bergingscapaciteit nodig. De kavelgrensloten hebben een totale lengte van 200 m1. Indien wordt gerekend met een bergingscapaciteit van 0,5 m3 per strekkende meter is voor infiltratie van hemelwater 100 m3 beschikbaar. Dit is ruim voldoende.

### **Bluswater voorzieningen**

Er is een brandkraan aanwezig in de berm van de Borgelinksweg, deze ligt op 70 m1 afstand van het erf. De plek is aangegeven in het landschapsplan. Op 85 meter afstand ligt een sloot van WDOdelta. Voor deze sloot geldt een peilbeheer. Hier is daardoor altijd ruim voldoende water om te gebruiken voor bluswater.



Situering van de brandkraan

### **Risico hoge druk gasleidingtracé**

Op ongeveer 390 met afstand, oostelijk, van het erf ligt een hogedruk gasleidingtracé. Over de risico's is overleg geweest met de Gasunie. In de mail, die als bijlage is bijgevoegd, geeft zijn aan geen bezwaren ten te hebben van de plannen. Het Gasunie tracé ligt t.a.v. huisnr 1 in oostelijke richting op ruime afstand waardoor er geen sprake is van directe beïnvloeding.

Bijlagen:

- Erf- en landschapsplan;
- Overzicht te slopen gebouwen;
- Gebouwen 2 wooneenheden september 2020
- Gebouw met 4 wooneenheden september 2020
- Gebouwen en referentiebeelden Borgelinksweg 1, Lettele 2020;
- Schetsen steltenberg Richard Wigink
- Voorstel situering verbeelding bestemmingsplan;
- Beeldkwaliteitsplan met toelichting, schetsontwerp behoud van karakteristiek gebouw, Borgelinksweg 1, oktober 2020;
- Beschrijving van toegepaste natuurdoeltypen.
- Emailbericht Gert Jan Pol, WDOD, 28 augustus 2020, over plas- draszone
- Emailbericht Jaap Starckenburg, St IJssellandschap, over medewerking wandelpad
- Emailbericht Hendri Timmerman, N.V. Nederlandse Gasunie

Bijlage: mail met reactie van WDOdelta en Stichting IJssellandschap

Van: **Gert-Jan Pool** <[Gert-JanPool@wdodelta.nl](mailto:Gert-JanPool@wdodelta.nl)>

Date: vr 28 aug. 2020 14:33

Subject: RE: voorgestelde formulering, beschrijven van instemming van het Waterschap

To: Frank Leenen <[frankleenen17@gmail.com](mailto:frankleenen17@gmail.com)>

Cc: Hans ter Horst <[HansterHorst@wdodelta.nl](mailto:HansterHorst@wdodelta.nl)>, Erik Slotboom <[ErikSlotboom@wdodelta.nl](mailto:ErikSlotboom@wdodelta.nl)>

Hallo Frank,

Hierbij onze tekst:

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat positief tegenover het realiseren van de plas-dras- zone die de coöperatie BuitenDelen, op eigen terrein, voor eigen rekening en in eigen regie, gaat aanleggen vanaf het voorjaar van 2021, volgens de voorliggende erf-inrichtingsschets versie augustus 2020.

Het waterschap ziet de genoemde inrichtingsplannen van de coöperatie BuitenDelen als een waardevolle kwaliteitsimpuls waarmee een betere waterconservering en grotere biodiversiteit wordt bereikt. In overleg tussen coöperatie BuitenDelen en het waterschap stemt Frank Leenen het plan van de coöperatie af op de bestaande plannen van de aangrenzende eigenaar.

Met vriendelijke groet,

**Gert-Jan Pool**

Omgevingsmanager

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Dokter van Deenweg 186, 8025 BM Zwolle

Postbus 60, 8000 AB Zwolle

T. (088) 233 20 17

Van: **Jaap Starkenburg** <[J.Starkenburg@ijssellandschap.nl](mailto:J.Starkenburg@ijssellandschap.nl)>

Date: di 15 sep. 2020 12:18

Subject: medewerking wandelpad

To: Frank Leenen <[frankleenen17@gmail.com](mailto:frankleenen17@gmail.com)>

Aan dhr. F. Leenen,

IJssellandschap verleent haar medewerking aan de realisatie van een wandelpad over haar perceel, zoals wordt voorgesteld door de coöperatie Buitendelen in de erfinrichtingsschets / landschapsplan voor de erftransformatie Borgelinksweg 1 te Lettele.

De medewerking kent de volgende voorwaarden:

1. Het wandelpad is publiek toegankelijk en onderdeel van een groter en langer lokaal netwerk aan wandelpaden. IJssellandschap verleent geen medewerking indien dit wandelpad slechts loopt van de Bütersdijk tot de Borgelinksweg.
2. Pachter(s) van de percelen verlenen hun medewerking eveneens. Dit wordt ook vastgelegd.
3. De totstandkoming van het wandelpad is voor rekening van de coöperatie Buitendelen: alle benodigde contacten, deals en afspraken met pachters, vergunningen, kosten van aanleg en onderhoud, en wat dies meer zij, horen tot de verantwoordelijkheid van de coöperatie. Indien bijvoorbeeld blijkt dat de pachter een degelijke afrastering verlangt, dan is dit ook onderdeel van de verantwoordelijkheid van de coöperatie.
4. Vastlegging van Recht van Overpad is vooralsnog niet aan de orde. Een gesprek daarover kan pas plaatsvinden indien aan alle voorwaarden is voldaan. Recht van Overpad is een stevig juridisch instrument dat wordt gekoppeld aan het perceel en vastgelegd in het kadaster. Vooralsnog is de medewerking een afspraak zonder juridisch vastgelegd Recht van Overpad.




Olst, 14 sept. 2020

Met vriendelijke groet,

Jaap Starkenburg

directeur



 Beantwoorden  Allen beantwoorden  Doorsturen



di 20-10-2020 14:04

Timmerman H.J. (Hendri) <H.J.Timmerman@gasunie.nl>

**RE: Borgelinksweg 1 Lettele**

Aan Groenadviesbureau H.A ten Have; Willem Bogers

Cc Frank Leenen; Jeroen Ex; VantErve Advies

Beste Harry,

Gasunie heeft geen bezwaren ten aanzien van de plannen in de bijlagen.

Het Gasunie tracé ligt t.a.v. huisnr 1 in oostelijke richting op ruime afstand waardoor er geen sprake is van directe beïnvloeding.

Hoop je voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet

H.J. Timmerman  
Tracébeheer

E: H.J.Timmerman@gasunie.nl  
T: +31 50 521 1800  
M: +31 6 3103 7188  
I: www.gasunie.nl

**N.V. Nederlandse Gasunie**  
Omgevingsmanagement Noord  
Kantoor Deventer  
Postbus 162  
7400 AD Deventer  
Zutphenseweg 23



 Denk alstublieft aan het milieu voordat u deze e-mail print.

## Bijlage beschrijving van toegepaste natuurdoeltypen

### Ontwikkeling van het grasland bij de boerderij

*Bron: [www.bij12.nl](http://www.bij12.nl)*

Natuurdoeltype kruiden- en faunarijk grasland

Kruiden- en faunarijk grasland omvat graslanden die kruidenrijk zijn, maar niet tot de schraallanden, vochtig hooiland, zilt grasland en overstromingsgrasland of glanshaverhooiland behoren. De vegetatie kan behoren tot allerlei verbonden van graslandvegetaties; ondermeer kamgrasvegetaties of de meer algemene witbolgraslanden. Diverse soorten ruigte en struweel kunnen in dit grasland voorkomen. Het grasland wordt meestal extensief beweeid of gehooid en niet of slechts licht bemest.

Het beheertype Kruiden- en faunarijk grasland kan voorkomen op diverse bodems van vochtig tot droog en heeft doorgaans een (matig) voedselrijk karakter. Kruiden- en faunarijk grasland komt in vrijwel alle landschapstypen voor. Toch is het areaal de laatste veertig jaar enorm afgenomen door de gangbare landbouwpraktijk: sterke bemesting gecombineerd met periodiek doodspuiten van de grasmat en opnieuw inzaaien met hoog productieve grasvariëteiten. De meeste overgebleven kruidenrijke graslanden liggen in overhoekjes van het agrarische gebied of komen voor in natuurgebieden. Daar kan kruidenrijk grasland een tijdelijk fase zijn als de benodigde abiotische omstandigheden voor schraallanden niet of nog niet gerealiseerd kunnen worden.

Kruiden- en faunarijk grasland wordt bij een goede kwaliteit gekenmerkt door variatie in structuur (ruigte en plaatselijk struweel, hogere en lage vegetatie) en een kruidenrijke graslandbegroeiing die rijk is aan kleine fauna. Gradiënten binnen (grond)waterpeil en voedselrijkdom zorgen voor diverse vegetatietypen.

Kenmerkende of bijzondere soorten van schralere beheertypen ontbreken grotendeels binnen Kruiden- en faunarijk grasland, maar graslanden zijn vaak wel rijk aan minder zeldzame soorten. Het type is o.a. van belang voor vlinders en andere insecten, vogels en kleine zoogdieren. De graslanden worden doorgaans niet bemest. Om verzuring tegen te gaan kan, bij uitzondering, ruige stalmest of bekalking toegepast worden.

### Boomgaard

*Bron: [www.bij12.nl](http://www.bij12.nl)*

Natuurdoeltype: Boomgaard

Een hoogstamboomgaard is een boomgaard of boomweide met fruitrassen of notenbomen. Hoogstamboomgaarden zijn al bekend uit de middeleeuwen bij kloosters en kastelen, zowel voor eigen gebruik als handel. Ook bij boerderijen komen boomgaarden dan ook al eeuwen voor en sommige locaties kunnen heel oud zijn. De bomen zelf worden vaak niet ouder dan honderd jaar. De stijgende prijzen voor fruit zorgden voor een ware explosie van het aantal boomgaarden tussen 1850 en 1900. Na de Tweede Wereldoorlog verdwenen veel hoogstammen voor de efficiëntere teelt in eerst half- en vervolgens laagstammen. Rooipremies hebben in het hele land veel hoogstamboomgaarden doen verdwijnen. In Zeeland speelde de overstromingen tijdens de Tweede Wereldoorlog en in 1953 een belangrijke rol in het afnemen van de hoogstammen in deze provincie. Inmiddels worden er uit landschappelijke en ecologische motieven weer hoogstambomen aangeplant, maar de oppervlakte is nog maar een fractie van de oppervlakte die kort na de Tweede Wereldoorlog bestond.

Overall in Nederland komen hoogstamboomgaarden voor, vooral als onderdeel van het boeren erf. Ook bij landgoederen en buitenplaatsen waren vaak (grootschalige) boomgaarden te vinden. Niet

overal in Nederland komen hoogstamboomgaarden evenveel voor. Vooral in de traditionele fruitgebieden, zoals Zuid-Limburg en het rivierengebied liggen nu nog veel restanten van oude boomgaarden. In het Hollands-Utrechtse veenweidegebied komen nog veel boomgaarden bij boerderijen voor. Hier is door afzetting van rivierklei een geschikte groeiplaats ontstaan. In noord- en oost Nederland op het zand zijn hoogstamboomgaarden relatief schaars.

Boomgaarden zijn dikwijls verbonden aan boerderijen. Enkele grotere complexen horen bij landgoederen en buitenplaatsen of dateren uit de tijd van de grote groei (1850-1900). Boomgaarden worden vaak door een heg, haag of sloot afgescheiden van de omgeving. De ondergrond van de hoogstamboomgaard is vaak een begraasd grasland: de hoogte van de stammen zorgden er immers voor dat het vee geen fruit kon eten! In het rivierengebied komen oude boomgaarden op de kleigronden voor, in Zuid-Limburg is er vaak een relatie met de dorpen. Naast hun functie voor fruitproductie hebben hoogstamboomgaarden ook een belangrijke landschappelijke betekenis en vormen ze het leefgebied voor diverse diersoorten zoals bijvoorbeeld steenuil. In oude boomgaarden groeien vaak ook bijzondere zeldzame fruitrassen en in de ondergroei van de hoogstammen handhaaft zich vaak een soortenrijke kruidenvegetatie.

#### Natuur ontwikkeling plas-draszone

*Bron: [www.bij12.nl](http://www.bij12.nl)*

Natuurdoeltype: plas-draszone

Natuurvriendelijke oevers komen in heel Nederland voor langs waterlopen maar het meest karakteristiek zijn de natuurvriendelijke oevers voor Laag Nederland. Natuurvriendelijke oevers zijn door de mens aangebracht in de vorm van een plas- of dras berm of een flauw talud langs een bestaande waterloop. De begroeiing bestaat uit plantensoorten van natte ruigten en natte graslanden. Door de kenmerkende flora en fauna hebben deze oevers een hoge ecologische waarde. Zij zijn gebonden aan typische terreinomstandigheden.

Een natuurvriendelijke oever is een aaneengesloten oever langs een bestaande waterloop, in de vorm van een plas- of drasberm of flauw talud (minimaal 1:3) met een begroeiing van inheemse planten.

De oever heeft een breedte van tenminste 3 meter en maximaal 10 meter en heeft een minimale lengte van 25 meter.