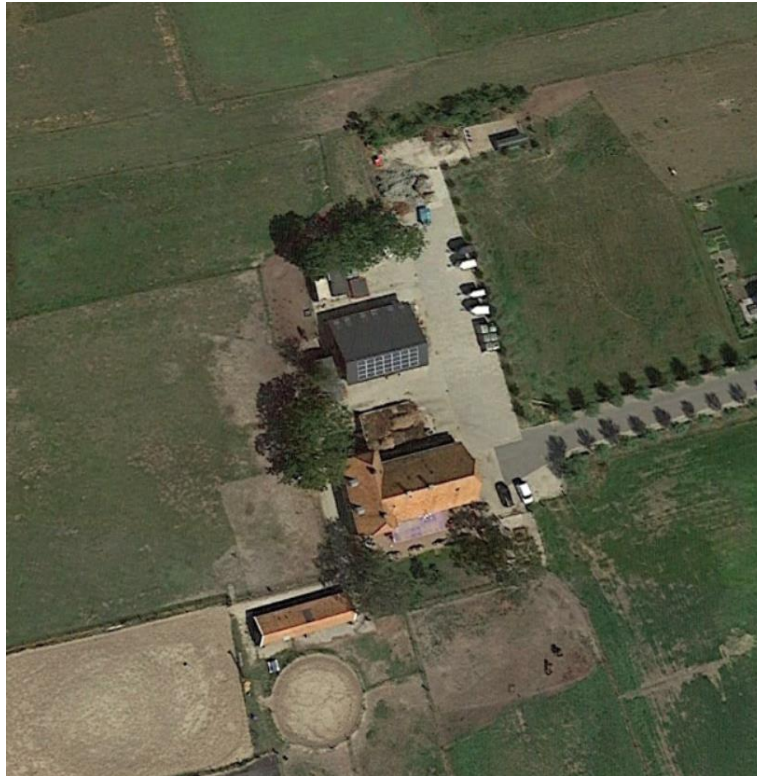


Toelichting erf- en landschapsplan Schapenzandweg 13 Diepenveen

Boerderijsplitsing



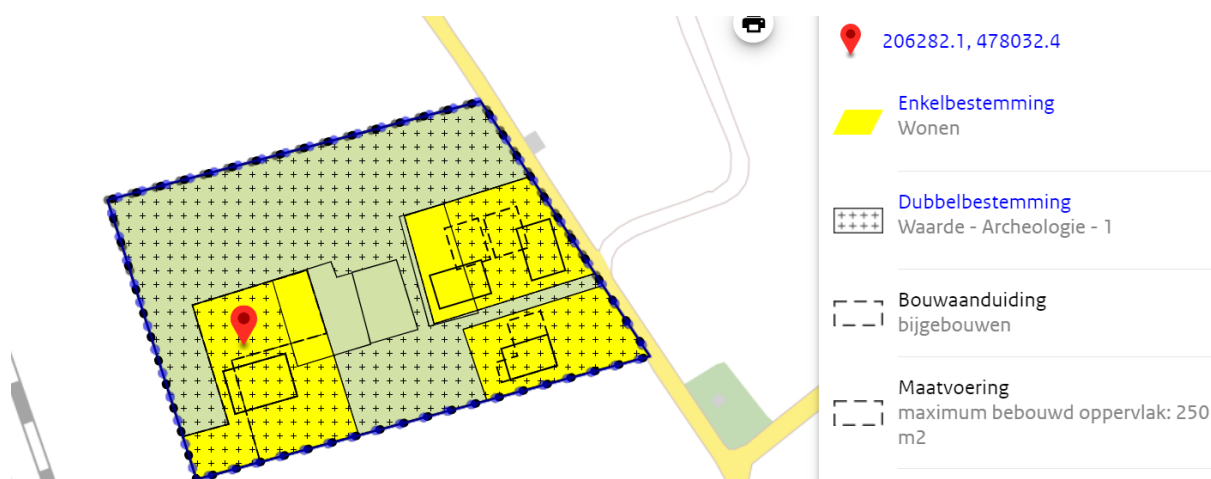
Schalkhaar, 5 oktober 2020

Opdrachtgever:

Dhr. G.J.H. Peters
Schapenzandweg 13
7431 PZ Diepenveen
E-mail: gengpeters@hotmail.com

Gemachtigde:

Harry ten Have
Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
E-mail: info@harrytenhave.nl
Website: www.harrytenhave.nl
Telefoon: 0570-532000
Mobiel: 06-51346628



| adres | huisn.r. | postcode | plaats | relatie met landschap | erfstructuur | erfinsichting | streekeigenheid | herkenbaarheid | gaafheid | arch.-cult.hist. | totaal | eindoordeel |
|--------------|----------|----------|---------|-----------------------|--------------|---------------|-----------------|----------------|----------|------------------|--------|-------------|
| Schapespikke | 6 | | Bathmen | | | | | | | | | 4 |

Schapenzandweg 13 is in 2014 bestemd als 'Wonen'. Door bouwaanduiding 'karakteristiek' kan de boerderij gesplitst worden in twee wooneenheden. Het college van Burgemeester en wethouder kan het bestemmingsplan wijzigen om dit te realiseren (Artikel 43: 'Algemene wijzigingsregels') van vigerend bestemmingsplan buitengebied Deventer.

Om een karakteristieke boerderij te kunnen splitsen zijn de volgende voorwaarden gesteld:

- woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- de aanduiding 'karakteristiek' dient opgenomen te zijn omdat het blijkt bijlage 4, 5, 6 of 8 een karakteristiek hoofdgebouw betreft;
- woningsplitsing is niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
- de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;
- woningsplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ bedraagt;
- woningsplitsing in 3 woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m³ bedraagt;

Figuur 3, uitsnede plangebied vigerend bestemmingsplan

- i) ter plaatse van de gesplitste woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven;
- j) het gebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft;
- k) bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning;
- l) de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

Bron: toelichting bestemmingsplan buitengebied gemeente Deventer.

Het splitsingsplan van de boerderij

Voorgesteld wordt om de boerderij te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden.

Om de voorwaarden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, te kunnen toetsen is een verbouwplan en erfinrichtingsplan opgesteld. Het plan is om de boerderij te splitsen in twee woningen. De boerderij is door haar afmeting en vorm eenvoudig te splitsen. De karakteristieke kenmerken en waarderingen kunnen hierbij goed behouden worden. De plannen zijn als bijlagen bijgevoegd.

Volume van de boerderij

De boerderij heeft een oppervlakte van 260 m². De inhoud is ruim 1.400 m³ en voldoet hierdoor aan de voorwaarde om te splitsen in twee wooneenheden.

De bijgebouwen

Op het erf staan een kapschuur en een kippenschuur. De kippenschuur maakt onderdeel uit van het karakteristiek. De schuur heeft een oppervlakte van 78 m² en deze blijft behouden. De kapschuur is een recent gebouwde schuur, deze heeft een oppervlakte van 172 m². In het vigerend bestemmingsplan is maximaal 250 m² oppervlakte bijgebouw mogelijk. De bestaande bijgebouwen horen bij de eigenaar en heeft deze nodig voor beheer en onderhoud van de omliggende weilanden. (hobbyboer regeling). De huiskavel van de boerderij heeft een oppervlakte van ruim 4 hectare. Voor de nieuwe woning in het achterhuis wordt voorgesteld om een nieuw bijgebouw mogelijk te maken met een oppervlakte van maximaal 100 m². De plek voor dit bijgebouw is aangegeven op het erf- en landschapsplan. Deze is als bijlage bijgevoegd.



Figuur 6, foto van de bestaande kapschuur



Figuur 5, foto van bestaande kippenschuur

Bestaande situatie

Op het erf worden door dhr. Peters hobby paarden gehouden. Deze hobby wordt beëindigd omdat junior deze hobby niet wil voorzetten. Hierdoor kunnen veel erfverhardingen en voorzieningen voor paarden worden verwijderd. Het rommelige erfbeeld wordt hiermee weggehaald. Het plan voorziet in het verwijderen van ongeveer 1.250 m² erfverharding. De percelen die bij het erf horen gaan gebruikt worden voor het weiden van vee en niet meer voor het houden van hobbypaarden.

Parkeren en ontsluiting

De bestaande ontsluiting van het erf blijft gehandhaafd.

Op het erf, tussen de kapschuur en de boerderij is ruim voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan parkeernormen van een zelfstandige woning. Elke woning heeft minimaal 3 parkeerplekken. Het parkeren is op het erf en vanuit het landschap nauwelijks zichtbaar.

Waterinfiltratie

De gesloten oppervlakte van de daken en de verhardingen in de bestaande situatie is ongeveer 2.500 m². Het hemelwater wordt afgevoerd naar een inzaksloot aan de zuidzijde. In de nieuwe situatie is de hoeveelheid gesloten verhardingen en dakoppervlakte ongeveer 1.300 m². Dit is een afname van bijna 50%.

De bergingscapaciteit voor de nieuwe situatie is $1.300 \text{ m}^2 \times 0,02 \text{ m}^3 = 26 \text{ m}^3$. Door afname van het oppervlak is het bestaande infiltratiesysteem voldoende. Eveneens kan veel hemelwater afvloeien en infiltreren in het naastgelegen grasveldjes.

Landschapsanalyse

Het erf aan de Schapenzandweg 13 ligt ten westen van Diepenveen, in een relatief open ruimte tussen de dorpsrand van Diepenveen aan de oostzijde en de spoorlijn en de beboste delen van Oude en Nieuwe Rande aan de westzijde. Ook ten noorden en zuiden is deze open ruimte aanwezig, welke ruimtelijk is begrensd door bospercelen. In deze open ruimte is het beeld van de erven relatief kleinschalig. Het bestaat voornamelijk uit kleine en grotere boomgroepen, laanbeplanting en kleinschalige bebouwing (deels karakteristiek) op de erven. De woonboerderij (huisnummer 13) aan de westzijde vormt in cultuurhistorisch opzicht een waardevol karakteristiek element.

Het projectgebied bevindt zich in het oude hoevenlandschap. Dit landschap heeft verspreide erven met vaak een 'eigen' es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen 'bezet' waren. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, individuele en jongere variant. Dit is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het betreft contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en –ontginningen. Daartussen kleinere bovenlopen van beken. De ambitie is de kenmerkende afwisseling te versterken. Het gaat hierbij met name om de open es, de routes over de erven, de erven en de landschapsbeplanting.

Het plan ligt in een gebied van dekzandvlaktes. Deze vormen de oorspronkelijke overgang van het oude naar jonge dekzandlandschap. Het is oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug. Het gebied is in de 20^e eeuw ontgonnen, dit heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap. Het plan gebied behoort tot dit landschapstype. Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

Landschappelijke karakteristieke dekzandvlaktes

- Open ruimtes omsloten door rechte wegen;
- Erven met rationele opzet gekoppeld aan wegen;
- Bebouwing gericht op weg;
- Weg- en erfbeplantingen zijn belangrijkste ruimtevormende elementen;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan, variatie open/gesloten;
- Erfbeplantingen langs lanen zijn rationeel en kennen heldere overgang van erf naar landschap (door middel van bijvoorbeeld een haag);
- Blokvormige verkaveling;
- Rationele bosblokken en heiderelicten.
- Behoud van de historische waarden en kenmerken

Bij de inpassing van erven in het landschap zijn de volgende aspecten van belang

- Situering en afstemming op omgeving;
- Compositie, indeling en inrichting van het erf;
- Beplantingsvormen en sortiment.

Situering en afstemming op de omgeving

Voor de belevingswaarde en het behoud van de historische cultuurlandschappen staat de inbedding van het erf in het landschap voorop. Dit betekent dat de maatregelen in de landschapsplannen ook gericht kunnen zijn op het landschap buiten het erf. Het gaat hier bijvoorbeeld om:

- Landschapstype en kavelpatroon (recht of onregelmatig);
- Ligging (aan de weg of van de weg af);
- Korrelgrootte; de maat van de bouwkaavel ten opzichte van kavelpatroon en ruimtemaat van het landschap.

Compositie, indeling en inrichting van het erf

De indeling en erfinrichting zijn vooral bij de historische erven (oud en jong) van belang. Het gaat om de volgende thema's:

- Behoud van de herkenbare positie van het voorhuis en achterhuis in de boerderij en de doorwerking daarvan in de opzet van de kavel (siertuin, moestuin);
- Bebouwing op het erf (compact of verspreid);
- Losse opbouw bij de oude erven of de strakke ordening bij de jonge en de moderne erven;
- Open erf dat overgaat in het landschap, of gesloten erf dat juist scherp is begrensd.

Beplantingsvormen en sortiment

Een goede uitwerking van dit aspect draagt sterk bij aan de optimale relatie tussen erf en landschap. Het gaat om de volgende thema's:

- Beplantingsvormen die het erf markeren: bosjes, boomweide, solitaire bomen, singel, haag, siertuin, weide;
- Sortiment behorend bij het landschapstype (bodem gebonden);
- Landschappelijke beplantingen op het erf, waardoor de relatie met de omgeving wordt versterkt;
- Ecologische aspecten: rekening houden met de fasering van uitvoering, toepassen van inheemse beplantingen en het aansluiten bij ecologische structuren.

Uitgangspunten voor de inpassing van het nieuwe erf:

- Structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes versterken;
- De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap;
- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor- en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen van het erf aan landschap;

Landschappelijk inpassing Schapenzandweg 13

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is een erf- en landschapsplan gemaakt.

Onderstaande verbeterpunten geven aan hoe de ruimtelijke kwaliteit behouden wordt of versterkt:

1. Aanplant van hoogstam fruitbomen

Tussen de boerderij en de spoorzone. Op de kaart van 1920 is duidelijk te zien dat aan de voorzijde fruitbomen hebben gestaan.



2. Verwijderen overbodige verhardingen en luifel

Er wordt ruim 1.250 m² verharding verwijderd. De aangebouwde luifel aan de zuidzijde van de boerderij wordt verwijderd.

3. Erfbomen

Er worden twee berkenbomen verwijderd, de overige bomen blijven behouden. Op het erf worden 5 nieuwe inheemse bomen aangeplant.

4. Behoud van erfstructuur

Door de erfinrichting blijft de beleving van het erf behouden. Er wordt naast een bestaande schuur een schuur toegevoegd. Aan de achterzijde wordt door inrichting 'vertuining' voorkomen. Verrommeling van het erf wordt verwijderd. Aan de voorzijde van het erf wordt de tuin begrenst met een nieuw aan te planten ligusterhaag. De fraaie walnotenbomen blijven behouden.

5. Behoud van het karakteristiek

Voor het achterhuis is een verbouwplan gemaakt zodanig dat het karakteristiek behouden blijft.

6. Versterken landschap

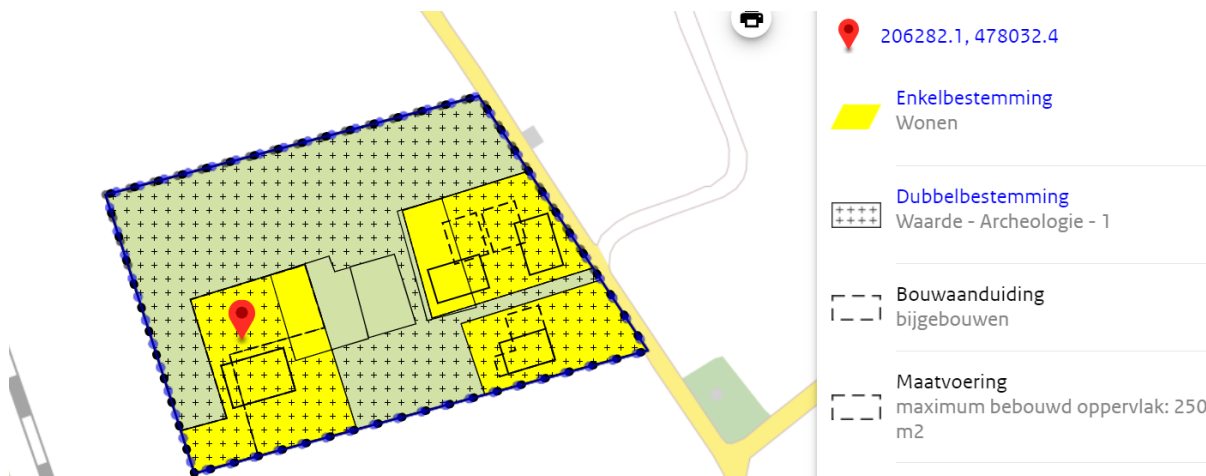
Aan de noordzijde wordt het erf landschappelijk ingepast met de aanleg van een houtsingel. De oppervlakte van deze aanplant is 300 m². Om het erf weer vrijliggende in het landschap te laten zijn worden de knotwilgen die aangeplant zijn langs de in-/uitrit verplant. Deze wilgen worden onderdeel van de houtwal. Na het verplanten worden deze niet meer geknot.

Duurzaamheid

Op het erf is voldoende ruimte voor het plaatsen van dakgebonden zonnepanelen. Op de zonzijde van de bestaande kapschuur kan 60 m² zonnepanelen, zuid gericht, worden gerealiseerd. Deze voorziening is voldoende om beide woningen te voorzien van voldoende stroom.

Archeologie

Het bouwvlak wonen heeft gedeeltelijk bestemming Waarde – Archeologie-1. Op dit gebied zijn geen ontwikkeling van nieuwe gebouwen. Het nieuwe bijgebouw is gesitueerd in het gedeelte met geen archeologische aanduiding.



Milieu

Het achterhuis dat verbouwd wordt tot een woning ligt op ruim 84 m¹ uit het hart van het spoortracé Deventer-Zwolle. Deze afstand is voldoende t.a.v. geluid en calamiteiten.