



COLOFON

Door: Otte Groenadvies BV
Brilsweg 1a
7741 BV Nijverdal

Telefoonnummer 06 555 72 233

E-mail leontien@ottegroenadvies.nl

Internet www.ottegroenadvies.nl

Project 21.83

Auteur ing. L. Grote Gansey - landschapsontwerper

Datum laatst gewijzigd 18 januari 2023

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of LabelTIEN

INHOUD

1.	Introductie	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Situatie	5
1.3.	Historie	6
2.	Vigerend beleid	7
2.1.	Rijksbeleid	7
2.2.	Provinciaal beleid	7
2.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.	Ruimtelijk kwaliteitsplan	12
3.1.	Situatie	12
3.1.1.	<i>Occupatiegeschiedenis</i>	12
3.1.2.	<i>Omgeving</i>	12
3.1.3.	<i>Plaatsing erf in het landschap</i>	13
3.1.4.	<i>Erf</i>	13
3.2.	Analyse van het landschap	15
3.3.	Uitgangspunten bij de ontwikkeling van het plangebied	17
3.4.	Ruimtelijk kwaliteitsplan	17

1. INTRODUCTIE

1.1. Aanleiding

Otte Groenadvies BV heeft het voorliggende ruimtelijke kwaliteitsplan/inrichtingsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen nabij het perceel Boersenk 4 te Bathmen. Door sloop van (aanpalende) schuren wordt de achtergevel van het monumentale boerderijpand in ere hersteld. Daarnaast wordt het huidig bouwblok ietwat gewijzigd.

Het doel is om te komen tot een juridische en beleidsmatige medewerking voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.

Onderdeel van de benodigde bescheiden vormt een basis ruimtelijk kwaliteitsplan. Het ruimtelijke kwaliteitsplan vormt de tekening van de nieuwe situatie waarop de landschappelijke inpassing inzichtelijk is. Hierbij is duidelijk gemaakt waar en hoe investeringen in het landschap vorm krijgen en de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Middels een onderbouwing op basis van een analyse van het landschap, het toetsen van vigerend beleid, en het analyseren van de streekeigen kenmerken moet dit op een duidelijke manier geïmplementeerd worden.



afbeelding 1. Weergave plangebied (bron:PDOK viewer)

1.2. Situatie



afbeelding 2. Opzet erf met de te amoveren delen en bestaande kwaliteiten - verkleinde weergave

1.3. Historie

Het landschap rondom Deventer is grofweg te verdelen in tweeën: het rivierenlandschap en het dekzandlandschap. Het vormt daardoor een aantrekkelijk en afwisselend gebied. Dit karakter is sterk bepaald door onder andere de IJssel en de dekzandkoppen ten noorden en zuiden van Deventer, de laagtes ertussen en de vele landgoederen. Door het specifieke landbouwkundige gebruik heeft ook de mens bijgedragen aan de vorming van het landschap.

In de 20e eeuw is het landschap meer onder druk komen staan door modernisering van de landbouw, stads- en dorpsuitbreidingen en de aanleg van onder andere infrastructuur. Dit heeft op verschillende plekken geleid tot vermindering van de kwaliteit en diversiteit van het landschap. De laatste jaren vragen de verandering van bestemming van agrarische gebouwen aandacht, en de toenemende burgererven en niet grondgebonden bedrijvigheid in het gebied.

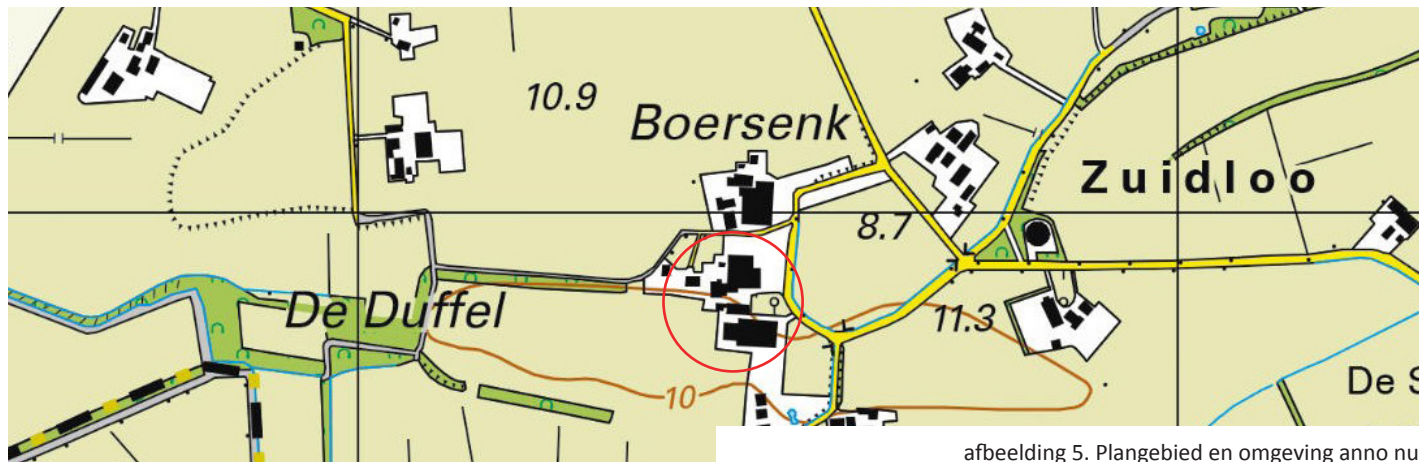
De gemeente Deventer kent nog steeds een grote variatie aan karakteristieke, streekgebonden landschappen.



afbeelding 3. Plangebied en omgeving rond 1900



afbeelding 4. Plangebied en omgeving rond 1950



afbeelding 5. Plangebied en omgeving anno nu

2. VIGEREND BELEID

2.1. Rijksbeleid

De minister van Infrastructuur en Ruimte heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de nota staat dat de verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies.

2.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

1. De natuurlijke laag
2. De laag van het agrarisch-cultuur landschap
3. De stedelijke laag
4. De lust en leisure laag



afbeelding 6. Uitsnede omgevingsvisie - natuurlijke laag
bron: provincie Overijssel

1. De natuurlijke laag

Dekzandgronden (bruin)

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

Bodem: podzolgronden

Hydrologie: lokale inzijging

Natuurlijk bostype: van wintereiken- beukenbos op de hoogste delen, tot berken-zomereikenbos en elzen-eikenbos in de lagere delen

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Beekdalen en natte laagtes (blauw)

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het –water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Beeld van de beken: zomers kleine stroom met droge geulen, ’s winters bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm; de gedaante wisselt. Dynamisch landschap, open karakter met hogere randen.

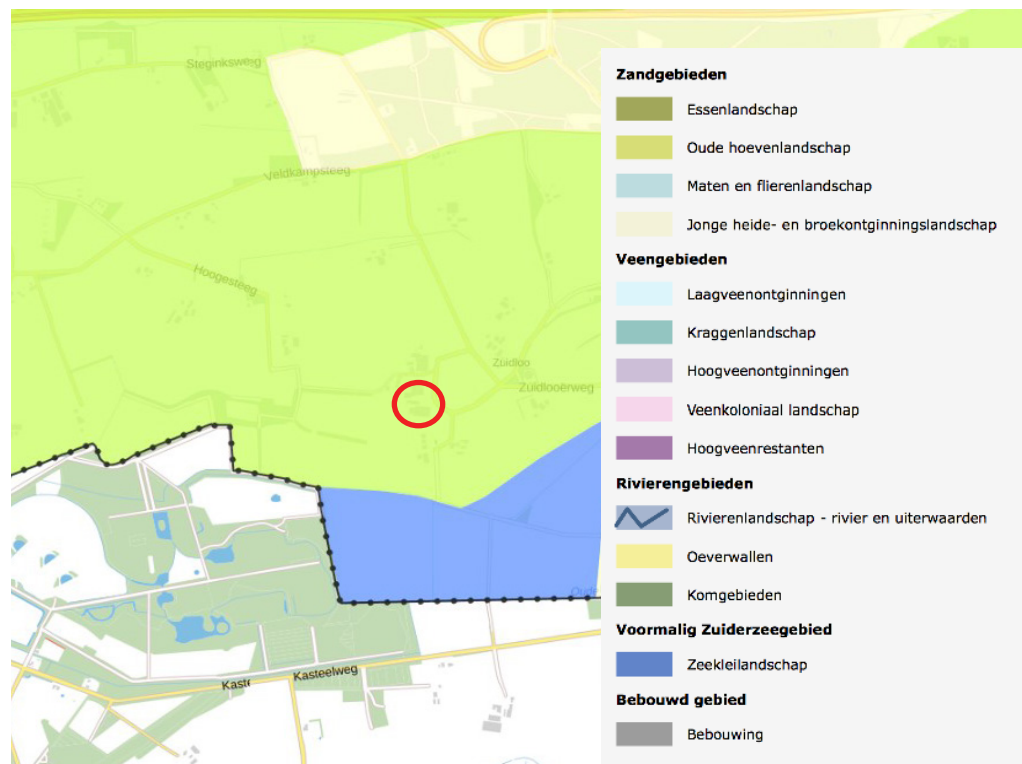
Bodem: Beekeerdgronden

Hydrologie: lokale en diepe kwel, stagnatie

Natuurlijk bostype: elzen-eikenbos, eiken-haagbeukenbos, vogelkers- essenbos

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem

zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen.



afbeelding 7. Uitsnede omgevingsvisie - de laag van het agrarisch cultuurlandschap
bron: provincie Overijssel

2. De Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Oude hoevenlandschap

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Essenlandschap in het klein met samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de ‘organische’ vormen van landschap volgt. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven.

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 (boven)lopen van beken.

Ondergrond: kleinschalige dekzandgronden

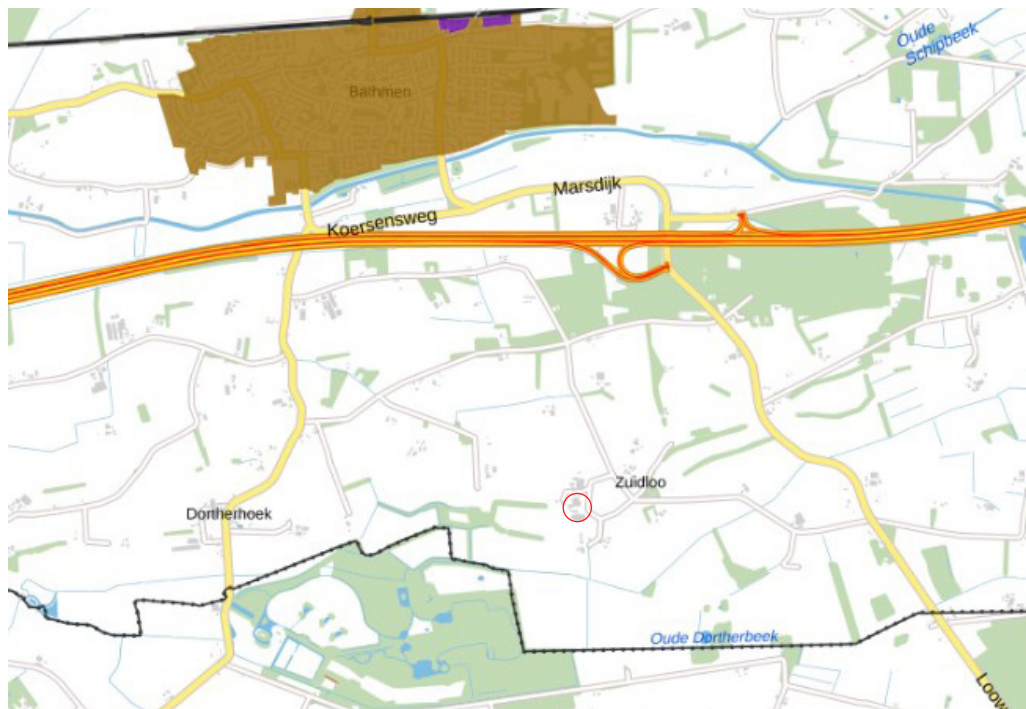
Ontstaan: vanaf 1200

Structuur: organisch, routes van erf tot erf

Nederzetting: Verspreide individuele erven, geen dorpen

Schaal erven: middelgrote erven, met verschillende volumes en zware beplantingen

Beplantingen: eiken, houtwallen



afbeelding 8. Uitsnede omgevingsvisie - de stedelijke laag
bron: provincie Overijssel

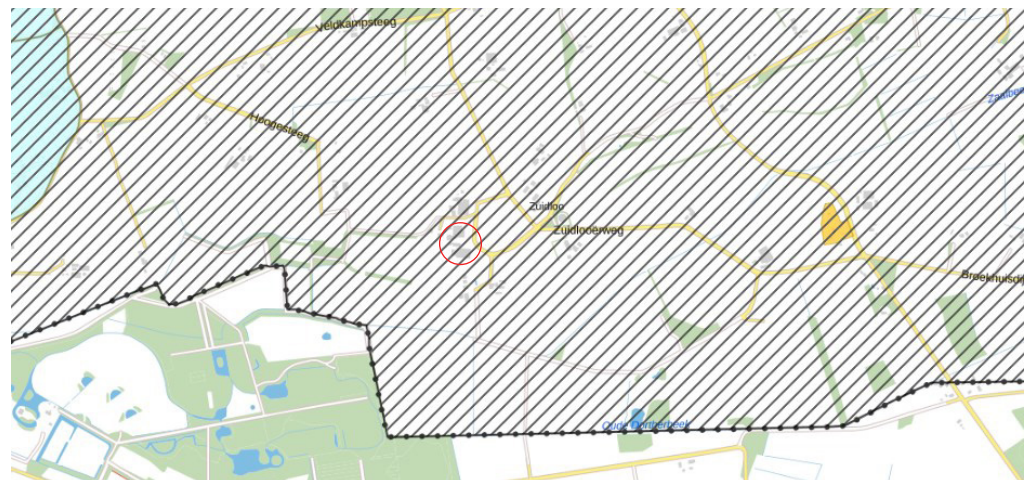
3. De stedelijke laag

Elke ruimtelijke ontwikkeling bouwt voort op zijn karakteristieke structuur en ligging in en aan het landschap. De ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van bestaande paden en routes; waar mogelijk worden ontbrekende schakels toegevoegd en nieuwe mogelijkheden benut. Het regionale en lokale wegenpatroon blijft zich voegen in de structuur van stad, dorp en landschap.

In de stedelijke laag worden diverse gebiedstypen onderscheiden. De dichtbij zijnde gebiedstypen zijn:

- Informeel traag netwerk;
- Verspreide bebouwing.

Geen van de bovenstaande gebiedstypen hebben invloed op de ruimtelijke ontwikkeling.



afbeelding 9. Uitsnede omgevingsvisie - Laag van de beleving
bron: provincie Overijssel

4. Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de leefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de

verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen schoonheid en nut. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze leefbaar en tot een belevenis.

In de laag van de beleving worden diverse gebiedstypen onderscheiden. De dicht bijzijnde gebiedstypen zijn:

- Donkerte.

Donkerte

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige donkerte gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten.

De onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de ligging van het plangebied en zal in de toekomst ook deze donkerte te behouden.

2.3. Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan Salland 2008

De verscheidenheid in het waardevolle landschap van Salland vormt de basis van de landschapsvisie. Het landschap is de zichtbare resultante van de eeuwenlange wisselwerking tussen de fysieke ondergrond (water en bodem), natuur en menselijk gebruik. Het is door de jaren heen gegroeid tot wat het nu is: een cultuurlandschap met een eigen karakteristiek en bijzondere waarden.

Door het achtereenvolgens benoemen, beschermen en versterken van structuurdragers en waardevolle gebieden wordt het aantrekkelijke landschap van Salland nog afwisselender, meer uitgesproken en beter leesbaar. Het resultaat is een herkenbare en heldere structuur welke bijdraagt aan een fraai en functioneel landschap met een eigen karakter en leesbare geschiedenis. De visie streeft naar een duurzaam en vitaal landschap met een hoge gebruikswaarde voor landbouw, wonen, werken en recreatie.

Het landschap rondom Deventer is grofweg in tweeën te delen: het rivierenlandschap en het dekzandlandschap. Binnen deze tweedeling zijn vervolgens 7 deelgebieden te onderscheiden. In het dekzandlandschap zijn 4 deelgebieden te onderscheiden, te weten:

- Dekzandruggen;
- Weteringenlandschap (n.v.t.);
- Dekzandvlaktes (n.v.t.);
- Dekzandlaagtes (n.v.t.).

Visie dekzandrug

De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd.

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. De wegen op de ruggen zijn beplant. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich aan deze karakteristiek aan en zijn ter hoogte van de ruggen beplant.

Landschappelijk karakteristiek

- 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 blokverkaveling deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand.

3. RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

3.1. Situatie

3.1.1. Occupatiegeschiedenis

In de Middeleeuwen bestond het grondgebied van de voormalige gemeente Bathmen grotendeels uit woeste, onontgonnen gronden. Slechts hier en daar lagen groepjes boerderijen als enclaves van bewoning langs de hoger gelegen akkergronden. De landbouwpioniers in deze wildernis waren sterk op elkaar aangewezen. Ze vormden buurschappen, gemeenschappen waarbinnen men elkaar met raad en daad bijstond.

De buurschap Zuidloo omvat het zuidoostelijk deel van de voormalige gemeente Bathmen en vormde het oostelijk deel van de vroegere marke Dorth en Zuidloo. De naastgelegen buurschap Dortherhoek hoorde oorspronkelijk bij de Kring van Dorth.

3.1.2. Omgeving

De verwevenheid van een glooiend boerenlandschap met haar houtwallen en singels, bebouwing, zandwegen, solitaire bomen en enkele meidoornhagen is tot op heden duidelijk zichtbaar in het landschap. Het maakt het tot een besloten tot een half open landschap wat toebehoort tot het oude hoevenlandschap.

Vanaf de ontginning van de woeste gronden is het plangebied bewoond. Opvallend in dit vaak kleinschalige landschap is dat vrijwel niets recht is: boschtige wegen en onregelmatige gevormde kavelgrenzen. Vroeger bevonden zich huisweiden dichtbij de boerderij. Deze huisweiden werden omheind met een houtwal. Deze houtwallen staan op de randen van de enken.

De bovengenoemde ruimtelijke elementen zijn heden ten dage duidelijk zichtbaar in het landschap, wat het een zeer aantrekkelijk gebied voor recreatiedoeleinden maakt.



3.1.3. Plaatsing van het erf in het landschap

Als we ons door het landschap verplaatsen, is dat over de weg. Wegen zijn vaak ontstaan als verbindingen tussen boerderijen en slingeren dus van erf naar erf, tussen erven door en soms zelfs er overheen. Omdat de bebouwing vaak in de knik van de weg ligt, zie je niet veel van wat er komen gaat. Wat achter de knik ligt blijft verborgen, totdat je er in rijdt, zodat die paar erven al snel de entree van een dorpje of een gehucht lijken. Verplaatsend over de weg kom je zo steeds weer in verschillende wereldjes.

3.1.4. Erf

De huidige boerderij kent een rijke geschiedenis. Het erf ligt in een kleinschalig landschap met op de enkele agrarische complexen vanoudsher op de hogere gronden. Rondom de woningen en boerderijen zijn enkele relictten (houtopstanden) van het landschap zichtbaar.

Het erf is in de loop der jaren opgeschaald, maar de oorspronkelijke structuur van het erf is reeds zichtbaar. Een erf is een wereld op zich. Meerdere gebouwen vormen met elkaar als het ware een gehucht. Een erf bestaat in hoofdopzet uit twee delen:

- de 'mooie', groene voorkant;
- de stenige 'rommelige' achterkant (functioneel gebruik).

Aan de voorkant van de boerderij bevonden zich de woonkeuken, bedsteden en opkamers. De achterkant van de boerderij was de werkkant. Hier stonden het vee. Op zolder lag de oogst. De bebouwing - stallen, schuren en bijgebouwen - richten zich over het algemeen op één centrale gebruikruimte: het verharde binnenplein. Dit is dan ook het logistieke centrum van het boerenbedrijf. Het binnenplein is een compositie op zich. Ook bijgebouwen en rommelige schuurtjes horen daarbij.

Met de amovatie van de schuren verdwijnt de functie van het verhard binnenplein niet. De achterzijde van het monumentale pand wordt weer in ere hersteld, waar we ook de compositie van een binnenplein kunnen versterken. Om het erf heen - aan de zij- en achterkant - bevinden zich moestuinen, houtwallen en hagen. Zij smeden de bouweenheden nog meer aaneen.

De boerderij met voorerf is gericht op het westen met een kleine siertuin op het zuiden. Het achtererf is gericht op het oosten en kent een functionele inrichting. Bij de boerderij staan een tweetal beeldbepalende solitaires.



Prachtige bomen aan voorzijde boerderij



Hskelder



Boersenk maakt bij inrit een knik



Te amoveren schuren



afbeelding 11. Foto van de oorspronkelijke achtergevel. Deze wordt in ere hersteld

3.2. Analyse van het landschap

Landschap

Het gebied maakt onderdeel uit van de dekzandruggen die verspreid in oost naar westrichting liggen ten noorden van Deventer. Van oudsher vormt dit erf te samen met de overige erven een eigen buurtschap Zuidloo. Zuidloo bestaat voornamelijk uit kleinschalige weide, landbouwgrond, bospercelen en houtsingels en -wallen .

Relicten in de vorm van houtopstanden zijn zichtbaar in het landschap. Het merendeel is intact gebleven. In het verleden stond een boomgaard bij de boerderij. Overige solitaire bomen langs wegen zijn in de loop der tijd verdwenen.

De ontwikkeling van het groene raamwerk, het verdichten van het erf behorend bij de dekzandruggen, is zowel landschappelijk als voor de natuur een waardevolle ontwikkeling.



Perceelniveau

Structuren van erven en inheemse beplantingen zijn gebonden aan het bodemtype en de grondwaterstand. De soortsaamenstelling is bepalend voor de identiteit van de locatie. De bosstroken, houtsingels en situering van de boerderijen verdelen het landschap een besloten landschap afgewisseld met het open landschap van de weides. De oude relictten, te weten houtsingels, zijn door de jaren heen verdwenen.

Gebouwen, erven en landschappen zijn sterk met elkaar verweven. De fysieke ondergrond zijn van vroeger uit bepalend geweest voor de ontwikkeling van het erf. De erf en gebouwen vormen ensembles in het landschap, van oudsher gesitueerd op de hoge delen in het landschap. Nadat de ontwikkeling in het ontwateringssysteem vorderde, ontstonden enkele bouwenclaves meer in het land. Van oudsher is op erven een indeling in 'voor' en 'achter' te herkennen. Deze functionele scheiding tussen 'voor' en 'achter', tussen wonen en werken, is terug te vinden in de architectuur en de situering van de gebouwen en de erfaankleding.

Het erf kent een agrarisch karakter door de aanwezige schuren en een voormalig boerderij. Van oorsprong betreft het een boerderij met een traditionele opbouw, het wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de siertuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde. De begrenzingen bestaan uit agrarische percelen.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- Het plangebied is onderdeel van het dekzandruggen;
- Het plangebied behoort tot het oude hoevenlandschap
- Het landschap kent een clustering van boerderijen op de hogere gronden;
- Het landschap kent een grote afwisseling in agrarische percelen, boerderijen, weteringen en houtopstanden;
- Ontsluiting op de Boersenk

3.3. Uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Amovatie van bestaande schuren;
- Bestaande ontsluiting op de Boersenk behouden;
- Behoud zicht op het landschap;
- Behoud karakter en opbouw van een boerenerf;
- Voldoende privacy;
- Een minder rommelig beeld vanaf de Boersenk;
- Efficiënt en praktisch erf;
- Een veilige situatie creëren voor recreanten bij achterzijde schuur van de burens.

Uitgangspunt gemeente:

- Erfinrichting moet aansluiten bij de karakteristiek van het landschap;
- Streekeigen beplanting toepassen, behoud van de waardevolle groenelementen zoals solitaire bomen en overige houtopstanden en/of het terugbrengen van de historische waardevolle groene opbouw behorend tot de dekzandruggen;
- Op het erf kan veilig gekeerd worden;
- Bestaande ruimtelijke kwaliteiten waarborgen en versterken, een duidelijke indeling van het erf;
- Behoud van de donkerte;
- Het karakter van de boerderij en opbouw erf dient gerespecteerd te worden;
- Het creëren van zichtlijnen richting het landschap zorgt voor meer relatie tussen het erf en de omgeving;
- Opbouw erf zo inrichten dat het een 'gehucht' op zich wordt.

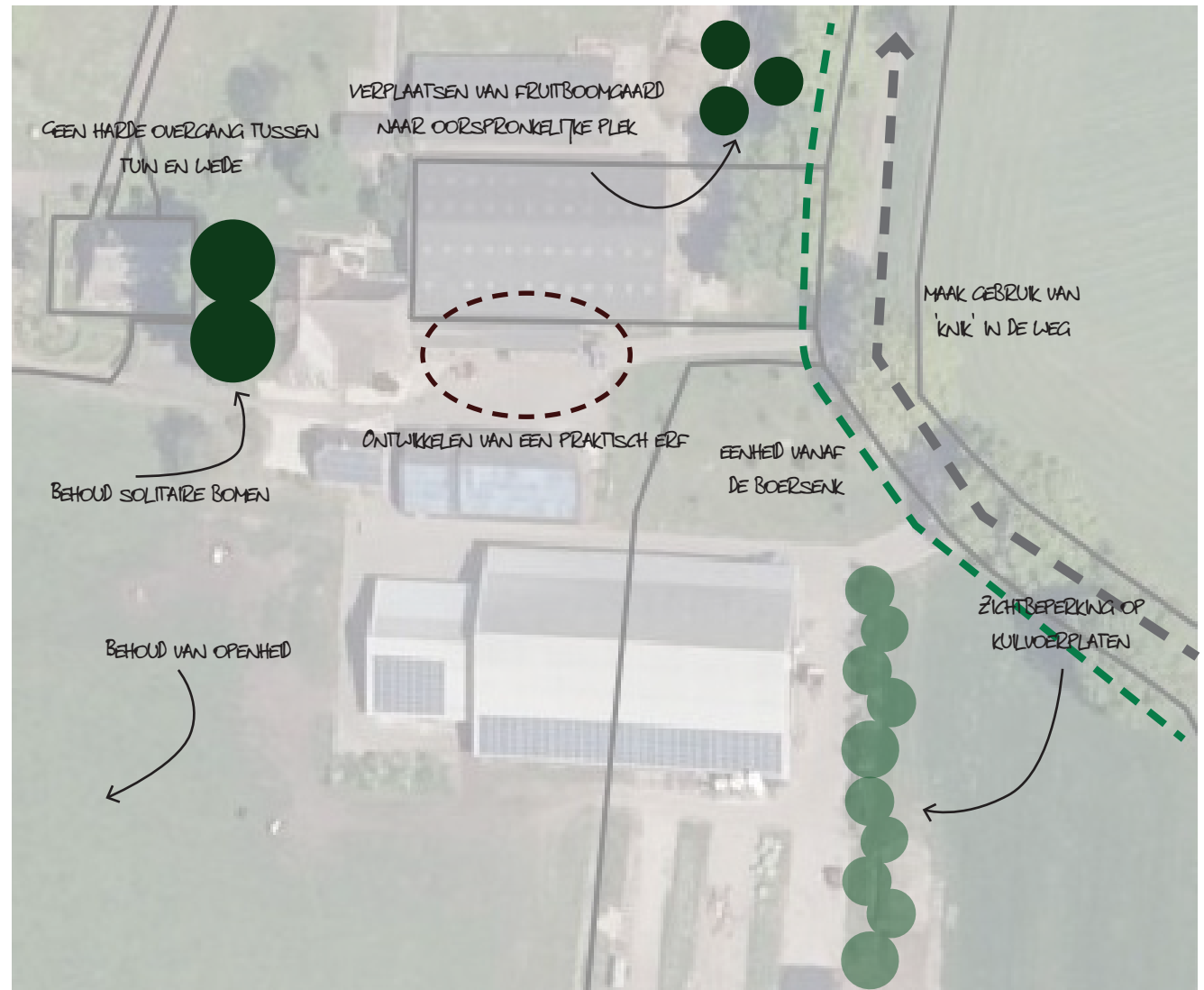
Uitgangspunt provincie:

- Het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken;
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

3.4. Ruimtelijk kwaliteitsplan

In het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt uitsluitend de landschappelijke inpassing van het erf besproken. Door amovatie van de opstallen om een eenheid te smeden aan de achterzijde van het erf en een eenheid gezien vanaf de Boersenk.

Onderstaande afbeelding geeft een concept weer met de bovengenoemde uitgangspunten.



afbeelding 12. Concept

In het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt uitsluitend de landschappelijke inpassing van het erf besproken. De opstallen dient in samenhang met de bestaande bebouwingsvormen samen een eenheid te smeden op het erf en verankert te zijn in het landschap.

De ruimtelijke kenmerken van het landschap en de wensen van de initiatiefnemers vormen een belangrijk uitgangspunt voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier het halfopen karakter en het gebruik van inheemse beplanting en bomen op en nabij het erf in de overeenkomende kavelrichting.

Het huidige erf heeft al een behoorlijk groen karakter aan de zijde van de Boersenk, waar met zorg het erf is vormgegeven voor het functioneren van het boerenbedrijf. Door de aanwezigheid van enkele waardevolle solitaire bomen en bestaande houtsingels op de kavelgrens en grens van de es, ligt het erf verankerd in het landschap. Het huidige groene karakter en de waardevolle landschapsstructuren worden in het huidige plan dan ook gewaarborgd.

Voorerf

De erfinrichting van het voorerf, daar waar gewoond wordt, kent een sobere, gelijdelijke overgang naar het landschap. Er staan enkele waardevolle solitaire bomen aan de voorzijde en zijkant van de boerderij. Deze zijn kenmerkend voor de historie van de opbouw van het erf. De overgang van het voorerf naar het landschap wordt om cultuurhistorische redenen niet aangezet met beplanting. Vanuit de boerderij blijft men zicht houden op de open es.

Op de grens van het voor- naar het achtererf staat van vroeger uit een ijskelder. Deze ijskelder is functioneel in gebruik voor het boerenbedrijf en kan om hygienische redenen geen ecologische en inpassing krijgen door het geschikt te maken voor winterverplaats vleermuizen.



Achtererf

Het achtererf kent een functionele inrichting en kenmerkt zich door een logische hiërarchie met een open en representatief voorerf en een meer gesloten achtererf met meer verharding. De ontwikkelingen op het perceel zijn een volgende schaa sprong in de ontwikkeling van het erf en de voortgang van het boerenbedrijf. Van belang is dat de schaalvergroting van het erf zich voegt in de bestaande landschappelijke structuur.

Met de ruimtelijke ontwikkeling wordt de historische achtergevel van de boerderij hersteld. De materiaalkeuze, het kleurgebruik en detaillering is afgestemd op de reeds bestaande situatie. De oude foto's vormen de inspiratie voor de nieuwe vormgeving en positionering deuren en ramen in de achtergevel. De bestaande gevel wordt zoveel mogelijk behouden en daar waar nodig wordt de gevel aangeheeld.

De huidige oprit blijft behouden. Meerdere inritten, met name gelegen aan ontsluitingsweg ten noorden van het plangebied, zullen verdwijnen. Dit perceel zal op 2 plekken toegankelijk zijn, al is er een verschil gemaakt in de soort oprit. De meest zuidelijke oprit blijft behouden, maar zal worden voorzien van een landschappelijk hekwerk die uitsluitend door de eigenaar en/of loonwerker zal worden gebruikt en meerendeel van de tijd gesloten zal zijn. Het hekwerk zal wegvallen in de struweelsingels, zodat de inrit niet of nauwelijks waarneembaar is vanaf de openbare weg.

Op het achtererf zal meerdere struwelen worden aangeplant. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om structuren te herstellen en zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing. Het perceel wordt ten noorden verdicht middels een houtsingel/struweelrand a 6 meter breed. Ook aan de voorzijde van de nieuwe koeienschuur wordt een houtsingel tot aan de kavelgrens doorgetrokken, waardoor de mest silo, kuilvoerplaat en sleuf silo's uit het zicht komen te liggen. Ter afbakening van het achtererf wordt een struweelrand om de nieuwe boomgaard aangeplant.



afbeelding 14. Impressie herstel achtergevel (huidige beeld vs toekomstige beeld)

De dichte singelbeplanting dient aangeplant en aangevuld te worden in een gemengd assortiment van inheemse plantsoorten passend bij gebiedskarakteristieke soorten en de onderliggende bodemsoort. Deze singel nemen iets meer ruimte in beslag dan een normale geschoren haag, maar geven daar veel voor terug. Een grote diversiteit van uitlopend blad, bloesem en bloei, voedsel en nestmogelijkheden voor de vogels, bessen en vruchten en vele nuances in herfstkleuren.

Door te variëren in hoogte (maximaal 6,00 meter) kunnen ongewenste zichtlijnen worden geblokkeerd, wordt privacy verkregen. Doordat de wind wordt gebroken ontstaat een aangenaam microklimaat.

De fruitboomgaard wordt op de oorspronkelijke locatie gesitueerd. Hiervoor wordt in eerste instantie de reeds aangeplante fruitbomen (hoogstam) gebruikt.

Het achtererf zal meer verhard worden, zodat er meer ruimte overblijft voor manoeuvreerruimte in de buitenlucht. Op het binnenplein wordt een solitaire boom aangeplant die het zicht op de achtergevel zal accentueren.

Overig

Ten noorden van het perceel loopt een recreatief wandelpad die deels over het perceel van de buurman loopt. De buurman heeft aangegeven, dat hij graag zou zien dat het wandelpad recht wordt getrokken, waardoor onveilige situaties met recreanten worden voorkomen. De eigenaar van het perceel heeft ingestemd met dit voorstel in te gaan. Hierdoor ontstaat een soort overhoekje. Dit overhoekje wordt ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel.

Met de toekomstige ontwikkeling is het van belang dat deze past in het landschap en aansluiting vindt bij de reeds aanwezige bouwvormen. Te denken valt aan uniformiteit in materiaalgebruik en plaatsing op de kavel. Met de nieuwe inrichting moet rekening gehouden worden met het plaatsen van kunstmatige lichtbronnen

om lichtverstoring te voorkomen en de donkerte te respecteren. Dit betekent dat de plaatsing, intensiviteit, soort armatuur en de stralingsrichting van buitenlampen zodanig moet zijn dat er geen verstoring van strooilicht optreedt. Voorkeur voor een landschappelijke armatuur met dynamische verlichting. Verlichting langs de ontsluiting van kavels is onwenselijk.

Beeldkwaliteitsaspecten

- Behoud openheid naar het landschap toe;
- Geen schuttingen en/of exoten langs de kavels;
- Achterliggend grasland blijft open;
- Daar, waar de overgang ligt naar het achterliggend grasland, een landschappelijke afscheiding creëren dat wegvalt in de omgeving.

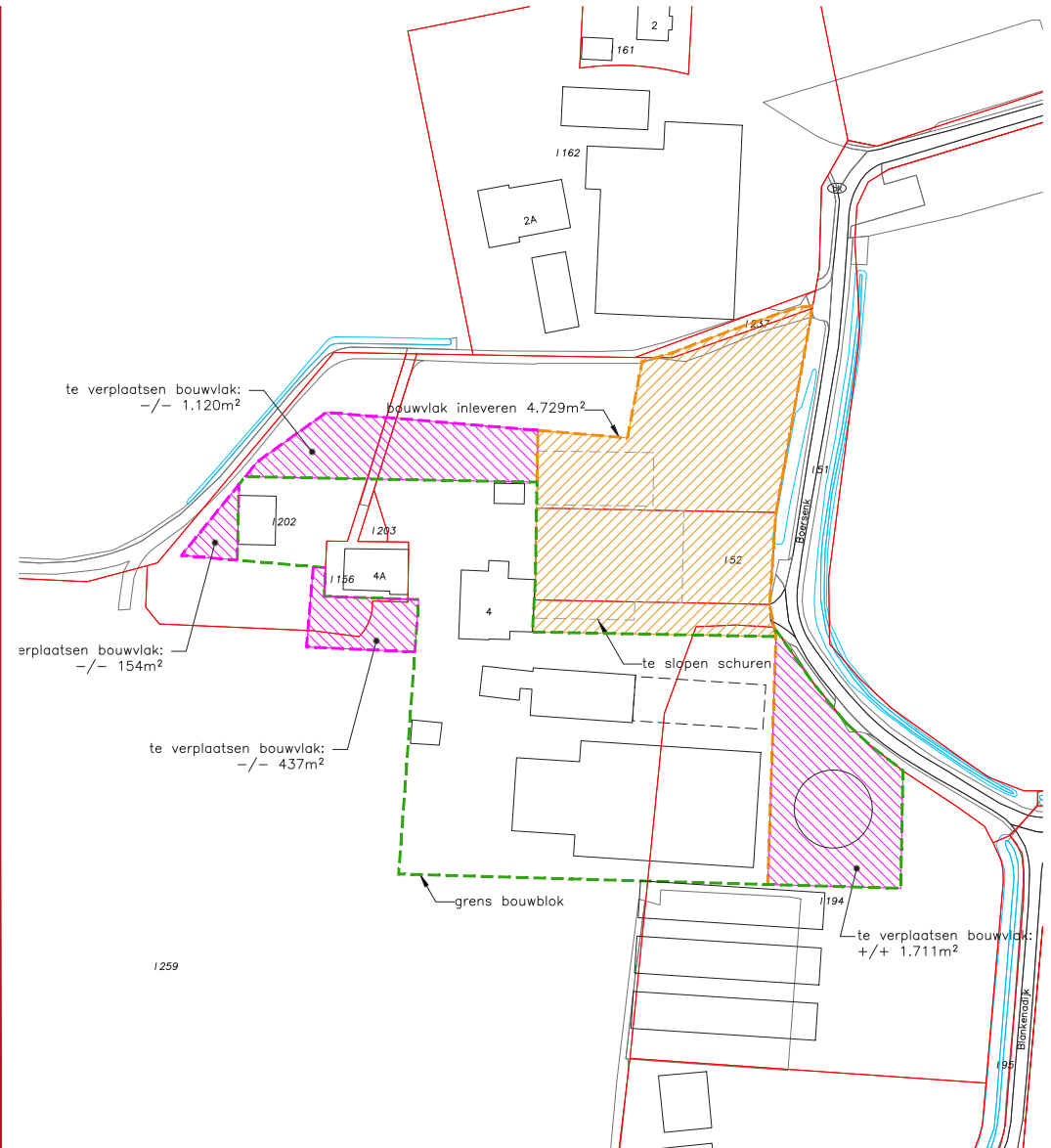
Voor een meer gedetailleerd beeld wordt verwezen naar het hierna opgenomen ruimtelijk inrichtingsplan en beplantingsplan inclusief bijbehorende plantlijst.



afbeelding 15. Referentiebeeld landschappelijk hek



bestaande situatie



gewenste situatie



Situatie

Gemeente : Bothmen
 Sedie : 1
 Nummer : 52, 194, 259
 Schaal : 1 : 1000

Benaming:
 Situatietekening
 Bestaande en gewenste situatie

www.dlvadvies.nl

Schaal: 1 : 1000
 Formaat: A2



&RESULTAAT

Oprachtgever:
 Melkveehouderij in 't Hof
 Boerserk 4
 7437 PR Bathmen
 Telefoon: 0570-543541
 Mobiel: 06-36445613
 E-mail: j.rhof@kpnmail.nl

DLV Advies
 Postbus 546
 7400 AM Deventer
 Telefoon: 0570-501500
 E-mail: info.dlv@dlvadvies.nl

Datum:
 08-07-2021 AvdR
 Wijzigingen:
 A 08-06-2022 RD E
 B 17-10-2022 RD F
 C 20-12-2022 RD G
 D H

Bouwlocatie:
 Boerserk 4
 7437 PR Bathmen

Projectleider:
 Dhr. T. Jansen
 Telefoon: 06-26544384
 E-mail: T.jansen@dlvadvies.nl

Klantnummer: 316177
 Werknummer: B190165-91
 Blad: S10



1. Wandelpad doorzetten, overhoekje inzaaien met kruidenrijk mengsel en solitaire boom aanplanten
2. Struweelrand aanplanten
3. Hooilandje ontwikkelen
4. Bestaande bomen handhaven
5. Fruitboomgaard, bestaande uit reeds aanwezige hoogstam fruitbomen
6. Behoud zicht op de enk
7. Binnenplein, uniform beeld met verharding met solitaire boom
8. Vloeiende overgang tussen tuin en weide
9. Landschappelijk hekwerk
10. Nieuwe beukenhaag
11. Kalveriglo (10 stuks)
12. Meidoornhaag met solitaire boom op zichtlijn openbare weg

www.ottegroenadvies.nl
info@ottegroenadvies.nl

PROJECTNAAM
Ruimtelijk kwaliteitsplan
Boersenk 4 te Bathmen

ONDERDEEL
Toekomstige situatie

GETEKEND DOOR
ing. L. Grote Gansey

DATUM
Januari 2023

SCHAAL
1:1000



afbeelding 15. Ruimtelijk kwaliteitsplan (niet op schaal - tekening op schaal opgenomen als bijlage)



1. Fruitboomgaard
2. Beukenhaaghaag
3. Houtsingel/struweelrand
4. Solitaire boom
5. Meidoornhaag met solitaire boom

Soorten en hoeveelheden op volgende pagina

Latijnse naam	Nederlandse naam	Aanplantmaat	Plantafstand	%	Aantal
1. FRUITBOOMGAARD					
Bomen zijn reeds aanwezig					
2. HAAG FRUITBOOMGAARD					
Fagus sylvatica	Gewone beuk	80-100	4 per meter		200
3. HOUTSINGEL					
Rosa canina	Hondsroos	60-80	driehoeksverhouding	20%	280
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	100-120	driehoeksverhouding	20%	280
Prunus spinosa	Sleedoorn	100-120	driehoeksverhouding	20%	280
Quercus robur	Zomereik	100-120	driehoeksverhouding	10%	140
Betula pendula	Gewone berk	100-120	driehoeksverhouding	20%	280
Tilia cordata	Gewone linde	100-120	driehoeksverhouding	10%	140
4. BLOEMENMENGSEL					
Quercus robur	Zomereik	10-12	Solitair bloemenweide		1
BM IZ 06 (Vivara Pro) of soortgelijk	Bestaande uit 33 soorten	950 m2			
Tilia x europaea	Hollandse linde	10-12	Solitair op erf		1
5. SOLITAIRE BOOM					
Quercus robur	Zomereik	10-12	Solitair voor schuur		1
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	100-120	Lijnverband	100%	100

Samenstelling Inheems bloemenmengsel vogels:
 Duizendblad, Gele kamille, Gewoon reukgras,
 Wondklaver, Koolzaad, Zachte dravik, Herderstasje,
 Blauwe korenbloem, Wilde cichorei, Veldhondstong,
 Kamgras, Wilde peen, Grote kaardebol, Slangekruid,
 Gele ganzebloem, St. Janskruid, Margriet, Rolklaver,
 Groot kaasjeskruid, Echte Kamille, Middelste
 teunisbloem, Wegdistel, Bleke klapproos, Grote
 klapproos, Pastinaak, Veldbeemdgras, Wouw,
 Zeepkruid, Avondkoekoeksbloem, Blaassilene
 Boerenwormkruid,

Bomen met boompalen en band

Indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.

Het bosplantsoen dient gelijkmatig en evenredig verdeeld worden over de plantvakken in groepen van minimaal 5 tot 7 stuks. De fruitbomen worden naar willekeur op de locatie aangeplant.

