

Ruimtelijk Kwaliteitsplan en beeldkwaliteit

Koekendijk 41, Bathmen
Datum: 03-11-25



Inleiding

Voor u ligt het ruimtelijk kwaliteitsplan en beeldkwaliteit voor het perceel aan de Koekendijk 41 te Bathmen.

Dit document is opgesteld in het kader van een functiewijziging van agrarisch naar wonen, waarbij een bestaande woonboerderij wordt verbouwd tot een volwaardig woonhuis. Het doel van dit document is om de landschappelijke en ruimtelijke onderbouwing te geven bij de beoogde ontwikkeling.

Het erfinrichtingsplan (de bijbehorende tekening) is reeds opgesteld en vormt de ruimtelijke basis. Wat nog ontbrak is deze toelichtende tekst waarin de beleidscontext, het landschapstype en de keuzes voor inrichting en beplanting worden uitgelegd. Met dit ruimtelijk kwaliteitsplan en beeldkwaliteit wordt dit onderdeel nu aangevuld.

Inhoudsopgave

1. Aanleiding
2. Huidige situatie / landschapstype
3. Beleid
4. Structuurvisie en landschapsontwikkelingsplan (LOP)
5. Uitgangspunten – Erfinrichting Koekendijk 41
6. Beplantingslijst
7. Conclusie

1. Aanleiding

Op verzoek van de eigenaar van het perceel aan de Koekendijk 41 te Bathmen is door de gemeente Deventer medewerking verleend aan een functiewijziging van het perceel, waarbij de bestaande woonboerderij wordt verbouwd tot een reguliere woning. Het betreft een transformatie van een voormalige agrarische bedrijfsfunctie naar een volwaardige woonbestemming. Deze ontwikkeling wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast binnen de karakteristieken van het omliggende buitengebied.

In het kader van deze functiewijziging is het opstellen van een ruimtelijk kwaliteitsplan vereist, waarmee de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit van het erf worden gewaarborgd. Dit document biedt een toelichting op de beleidscontext, het landschapstype en de uitgangspunten voor de erfinrichting, mede aan de hand van het bijgevoegde erfinrichtingsplan.

2. Huidige situatie / kampenlandschap

Het perceel Koekendijk 41 is gelegen in het buitengebied van Bathmen, gemeente Deventer. De locatie bevindt zich in een kleinschalig en historisch waardevol **kampenlandschap**. Dit landschapstype is ontstaan op opgestuwde zandgronden en wordt gekenmerkt door een mozaïek van onregelmatige percelen, omzoomd met houtwallen, singels en boomgroepen.

Van oudsher zijn hier gemengde agrarische bedrijven gevestigd, waarbij akkerbouw plaatsvond op de hoger gelegen delen en graslanden in de lagere zones. Deze structuur is nog duidelijk zichtbaar in het huidige landschap.

De bestaande erfstructuur van Koekendijk 41 sluit aan op deze karakteristieken: een karakteristieke woonboerderij met bijgebouwen, een voortuin, oude bomen en omliggend grasland. Het erf is gelegen aan de rand van een es, waardoor het deel uitmaakt van de overgang tussen de open essenstructuur en het kleinschalige kampenlandschap eromheen. Deze ligging versterkt het contrast tussen openheid en beslotenheid in het landschap en biedt ruimtelijke samenhang.

3. Beleid

Voor deze ontwikkeling zijn meerdere beleidsdocumenten van toepassing, waaronder:

- De gemeentelijke structuurvisie buitengebied Deventer
- Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) gemeente Deventer
- De Welstandsnota gemeente Deventer

Binnen dit beleid wordt ingezet op het behoud en de versterking van landschappelijke structuren en cultuurhistorische waarden, met name bij functiewijzigingen van voormalige agrarische erven. Voorstellen dienen aan te tonen dat de nieuwe functie op een ruimtelijk verantwoorde wijze wordt ingepast in de omgeving.

De onderhavige ontwikkeling aan Koekendijk 41 voldoet aan deze beleidsuitgangspunten, doordat het bestaande erf in stand wordt gehouden, ontsierende elementen worden verwijderd en landschapsversterkende maatregelen worden getroffen.

4. Structuurvisie en landschapsontwikkelingsplan (LOP)

De structuurvisie voor het buitengebied van de gemeente Deventer richt zich op het behoud en herstel van landschappelijke karakteristieken, het versterken van ruimtelijke kwaliteit en het combineren van functies zoals wonen, natuur en recreatie. Voor het kampenlandschap gelden de volgende relevante uitgangspunten:

- Behoud van karakteristieke bomen, erfstructuren en zichtlijnen
- Aanleg van houtsingels met inheemse soorten (meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, hazelaar, lijsterbes zomereik)
- Aanplant van boomgroepen met o.a. zomereik, linde, walnoot
- Gebruik van kruidenrijk grasland ten behoeve van biodiversiteit
- Herstel van cultuurhistorisch gebruik zoals groentetuinen
- Beperking van verhard oppervlak, bij voorkeur halfverharding of gebakken klinkers

Deze uitgangspunten vormen de basis voor het nieuwe erfinrichtingsplan van Koekendijk 41.

5. Uitgangspunten – Erfinrichting Koekendijk 41

De voorgestelde erfinrichting is afgestemd op de bestaande erfstructuur en versterkt de landschappelijke kenmerken van het perceel. De beplanting en inrichting dragen bij aan ecologische meerwaarde, erfbeleving en de visuele inpassing in het omliggende landschap.

Te behouden elementen:

- Woonboerderij (te verbouwen tot woonhuis)
- Bijgebouwen
- Beeldbepalende bomen
- Moestuin herstellen
- Voortuin

Te verwijderen:

- Verharding van de oude kuilplaat
- De schutting tussen de voormalige boerderij en het naastgelegen gebouw

Nieuw aan te leggen elementen:

- Houtsingel bestaande uit inheemse soorten (zomereik, meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, hazelaar, lijsterbes)
- Boomgroepen met zomereik, linde en walnoot
- Kruidenrijk graslandmengsel
- Stuweelhaag t.b.v. mantel-zone bos (veldesdoorn, hazelaar, haagbeuk lijsterbes, vuilboom)
- Herstel van de oorspronkelijke moestuin

Deze inrichting draagt bij aan een logisch opgebouwde erfstructuur, met behoud van zichtlijnen, natuurlijke overgangen tussen erf en landschap en versterking van de biodiversiteit. De erfbeplanting is afgestemd op de kenmerken van het kampenlandschap en draagt bij aan de ecologische en visuele kwaliteit van het buitengebied.

Erfverharding:

- Bij voorkeur gebruik van gebakken klinkers voor het erf en paden

Vormgeving hoofdgebouw algemeen

Een hoofdgebouw op een (voormalig) agrarisch erf kan de oorspronkelijke boerderij zijn, maar ook een nieuw gebouw. Daarvoor gelden de volgende beeldkwaliteitscriteria:

1. Het hoofdgebouw onderscheidt zich van de overige gebouwen door omvang, rijkere detaillering, kleurstelling en/of hogere kwaliteit materiaalgebruik;
2. Het hoofdgebouw heeft een enkelvoudige hoofdvorm met eventueel ondergeschikte delen;
3. Als het hoofdgebouw door middel van een tussenlid is verbonden met een naastgelegen bijgebouw, verdient het aanbeveling om dit tussenlid, voor zover dit niet van cultuurhistorische waarde is, te verwijderen of om te vormen tot een minder opvallend tussenlid;
4. Een bestaand hoofdgebouw wordt met respect voor de traditionele vormgeving getransformeerd;
5. Een nieuw hoofdgebouw is een eigentijdse vertaling van de regionale traditionele vormgeving;
6. Bij wijzigingen aan een bestaand gebouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande stenen, kozijnen, dakpannen en andere materialen, en wordt aangevuld met gelijkwaardige materialen;
7. Deel- en staldeuren worden zo mogelijk gereconstrueerd en teruggeplaatst;
8. Dakkapellen zijn bescheiden van formaat en bevinden zich uitsluitend ter hoogte van het oorspronkelijke woongedeelte;
9. Toepassing van natuurlijke materialen zoals baksteen, keramiek, hout, riet, zink etc.;
10. Kozijnen zijn van hout;
11. Ramen met roeden zijn niet voorzien van plakroeden of wiener sprossen;
12. Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. Bij toepassing in grondwaterbeschermingsgebieden e.d. worden zinken hemelwaterafvoeren van een niet-uitlogende coating voorzien;
13. Gebruik van gedekte kleuren, zoals roodbruin metselwerk en donkergroen, donkergrijs of zwart schilderwerk.

Vormgeving hoofdgebouw met karakteristieke waarde, extra criteria

In gevallen waarin een karakteristieke boerderij wordt gesplitst in twee of meer wooneenheden, gelden in aanvulling op de vorige paragraaf de volgende beeldkwaliteitscriteria:

14. De vorm blijft in stand: er worden geen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen toegevoegd;
15. Er wordt zoveel mogelijk van de oorspronkelijke elementen en materialen, zoals gevels, gevelopeningen, kozijnen, gebinten, interieurindeling en dakvlakken in positie gehandhaafd;

16. Reconstructie van oorspronkelijke gevelopeningen wordt aangemoedigd;
17. Reconstructie van hooiluiken of andere specifieke oorspronkelijke elementen wordt aangemoedigd.

6. Beplantingslijst

Beplantingsplan voor de houtsingel (83 m × 5 m)

1. Plantverband & Afstanden

- **Aantal rijen:** 3 (over de brede strook van 5 m)
 - Middenrij: solitair vormende bomen
 - Zijkanten (2 rijen): struiken/kleine bomen
 - **Afstanden:**
 - 1.5 m tussen planten binnen een rij
 - 1.5 m tussen de drie rijen
-

2. Solitair bomen (Middenrij – ±15 bomen totaal)

Plaats om de 5–6 m een boom:

Soort (Latijnse naam)	Aantal	Omschrijving
<i>Quercus robur</i> (zomereik)	8	Structuurdrager, traag groeiend, rijk aan biodiversiteit
<i>Acer campestre</i> (veldesdoorn)	7	Droogtetolerant, verbindende bodembrug

3. Struiken / Kleine bomen (Zijkanten – ±110 planten totaal)

Plant om de 1.5 m, wisselend over de twee zijkanten:

Soort (Latijnse naam)	Aantal	%	Functie
<i>Crataegus monogyna</i> (meidoorn)	30	27%	Doornige afscheiding, bloei, vogels
<i>Prunus spinosa</i> (sleedoorn)	25	23%	Vroege bloei, bessen voor fauna
<i>Corylus avellana</i> (hazelaar)	25	23%	Noten, solide struik
<i>Sorbus aucuparia</i> (wilde lijsterbes)	30	27%	Vogels waarderen de bessen

Beplantingsplan – Boomgroep (3 × set van 3)

1. Opzet

- **Aantal sets:** 3

- **Per set:** 3 bomen – 1x linde, 1x walnoot, 1x eik
- **Totaal bomen:** 9
- **Plantverband per set:** driehoek of losse groep met ca. 6–10 meter tussen de bomen
- **Afstand tussen sets:** minimaal 15 meter voor landschappelijk effect
- **Aanbevolen plantmaat: Hoogstam (min. 10–12 cm stamomtrek)** bij aanplant voor een direct landschappelijk effect

2. Soortenlijst

Boomsoort Latijnse naam		Aantal	Opmerking
Linde	<i>Tilia cordata</i>	3	bloei voor insecten, zachte uitstraling
Walnoot	<i>Juglans regia</i>	3	Eetbare noten, robuuste uitstraling
Zomereik	<i>Quercus robur</i>	3	Structuurdrager, biodiversiteit, traag groeiend

Conclusie

Met de functiewijziging van agrarisch naar wonen en de herinrichting van het erf aan de Koekendijk 41 te Bathmen wordt een duidelijke verbetering gerealiseerd van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Door behoud van waardevolle elementen en toevoeging van streekeigen beplanting ontstaat een erf dat duurzaam, toekomstbestendig en passend in de omgeving is vormgegeven.

Het plan sluit aan bij het geldende ruimtelijke beleid van de gemeente Deventer en draagt bij aan het behoud van het karakter van het buitengebied. De voorgestelde maatregelen zorgen voor een kwalitatieve impuls in zowel gebruik als verschijningsvorm van het erf.