

Oxersteeg 11 & 17 Deventer

Herontwikkeling &
kwaliteitsverbetering



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief >



Inleiding

De familie Muilerman is woonachtig op het erf aan de Oxersteeg 11. Naast de woonboerderij staat een gebouw welke sinds lange tijd wordt bewoond. Deze woning heeft echter geen positieve bestemming in het geldende bestemmingsplan. Het voornemen is nu om deze woning te verbouwen en positief te bestemmen.

Om deze ontwikkeling te kunnen realiseren dienen er kwaliteitsverbeteringen te worden gerealiseerd. Een deel hiervan gebeurt op hetzelfde erf (Oxersteeg 11) en het andere deel gebeurt op het erf van Oxersteeg 17. In dit rapport staat beschreven wat de huidige situatie is en welke kwaliteitsverbeteringen doorgevoerd worden.

Huidige situatie Oxersteeg 11

Het perceel aan de Oxersteeg 11 is op het westen georiënteerd en ligt in de bocht van de Oxersteeg. Het erf beschikt over vele gebouwen die voornamelijk dienst doen als caravanstalling. De woonboerderij aan de westzijde van het erf is reeds vernieuwd. Deze woning heeft de karakteristieken van de typische Sallandse woonboerderij, wat terug te zien is in de moderne architectuur. De entree van het erf voor bezoekers bevindt zich aan de westzijde, de voorzijde van de woonboerderij. De privé entree en toegang voor de bedrijfsactiviteiten bevindt zich aan de zuidzijde van het erf.

De relatief kleine woning, die aan de zuidzijde van de woonboerderij is gepositioneerd, heeft een lagere bouw dan de woonboerderij en staat verder naar achteren richting het oosten. Beide gebouwen hebben aan de zijanten een eigen tuin waarbij het erf aan blijft voelen als één totaal erf.

Huidige situatie Oxersteeg 17

Oxersteeg 17 is een oud boerenerf. Het erf is georiënteerd op de Oxersteeg, met aan de voorzijde een karakteristieke Sallandse woonboerderij met bijgebouw. Aan de achterzijde van het erf staan een aantal oude varkensstallen die niet meer in gebruik zijn. Op het erf worden geen agrarische activiteiten meer uitgevoerd. Het erf beschikt over een aantal landschappelijke elementen. Enkele zijn tot stand gekomen tijdens de ruilverkaveling, zoals de lindes aan de westzijde van het erf.



Woonboerderij Oxersteeg 11 (T-boerderij).



Te verbouwen woning aan de Oxersteeg 11, gelegen naast de woonboerderij.



Oxersteeg 17, aanzicht vanaf de weg (Hallenhuisboerderij).

Oxersteeg 11



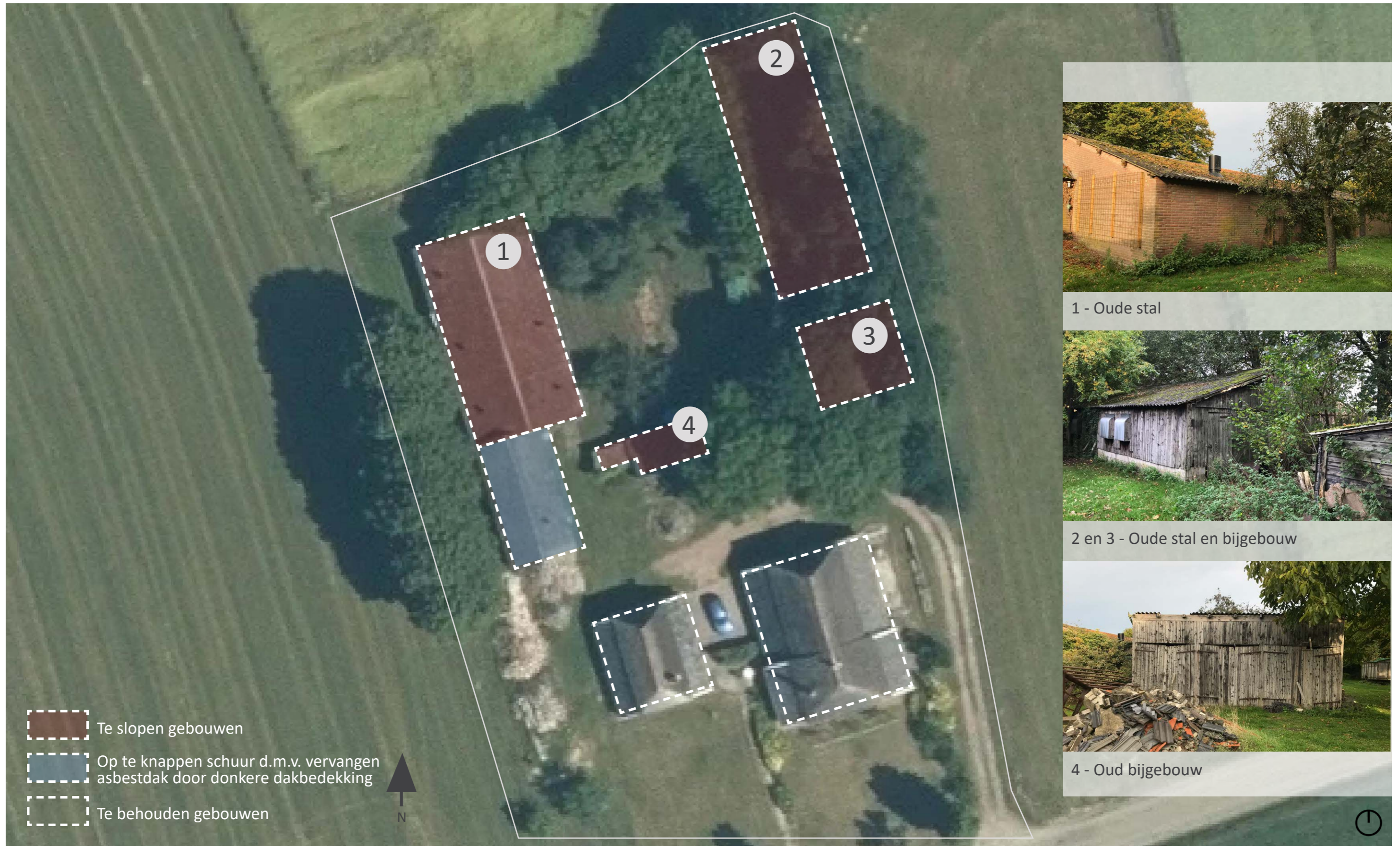
Bestaande situatie met daarop aangegeven de te slopen, te behouden en op te knappen bebouwing.



Oxersteeg 17



Bestaande situatie met daarop aangegeven de te slopen, te behouden en op te knappen bebouwing.



1 - Oude stal



2 en 3 - Oude stal en bijgebouw



4 - Oud bijgebouw



Oxersteeg 11



Korte analyse

Landschap

Beide erven liggen in het buitengebied van Deventer en zijn onderdeel van buurtschap Oxe. Oxe is een agrarisch buurtschap welke voor een groot deel is gevestigd op de Sallandse dekzandruggen. Ten noorden van Oxe loopt de Schipbeek en ten zuiden de Dortherbeek. De dekzandrug waar de Oxersteeg op gevestigd is, ligt tussen de twee beekdalen in die gerelateerd zijn aan de twee beken. De dekzandruggen met bijbehorende steilranden en essen zijn duidelijk zichtbaar op de AHN hoogtekaart. Evenals op de bodemkaart is goed zichtbaar dat de beekdalen tussen de dekzandruggen heen slingeren.

De Sallandse boerderijen bestaan voornamelijk uit hallenhuistypes en T-boerderijen. De boerderij aan Oxersteeg 11 behoort tot de T-boerderijen en op Oxersteeg 17 staat een hallenhuisboerderij. De oude boerderijen zijn gelegen aan de essen/kampen op de zandruggen met dicht in de buurt de lager gelegen hooi- en weilanden (beekdalen). Van oorsprong staan er op de erven veel bijgebouwen.

Landschapontwikkelingsplan Salland (2019)

Het plangebied ligt in het dekzandlandschap met als deelgebied de dekzandruggen. Door de reliëfverschillen en open ruimtes ontstaat er een gevarieerd landschapsbeeld van besloten en een half open landschap.

Landgoederen zijn veel aanwezig in dit landschapstype.

De buitenplaatsen vormen een karakteristiek beeld.

Voornamelijk bij landgoederen is het verschil in de hogere en lagere delen in het landschap goed waar te nemen.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristieke door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant.

Landschappelijke 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.
- Perceel scheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan het 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, knoopen en zandwegen.
- Kleinschalige grillige blokverkeveling deels omzoomd met houtwallen
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand.

Erfinrichting

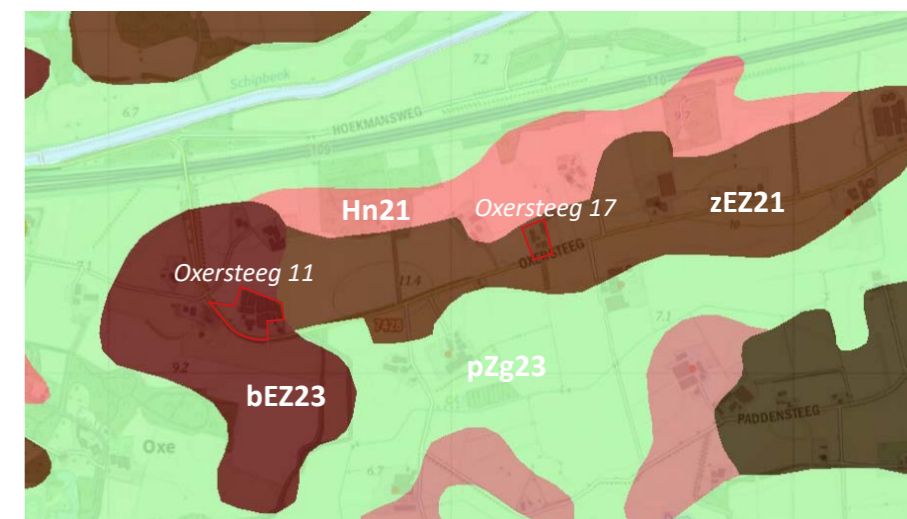
Een boerenerf bestond uit het achter- en voorerf. Het voor- en zijerf werd ingericht als sier- en nutstuin waar een menging van moestuin, fruitgaard en siertuin ontstond.

De sier- en moestuinen werden omzoomd met hekjes en/of hagen (meidoorn, beuk, liguster) ter bescherming van de tuinen. Op het achtererf bestond de beplanting voornamelijk uit struiken en bomen die onderhoudsarm waren en aansloten op de landschappelijke beplanting in het landschap.

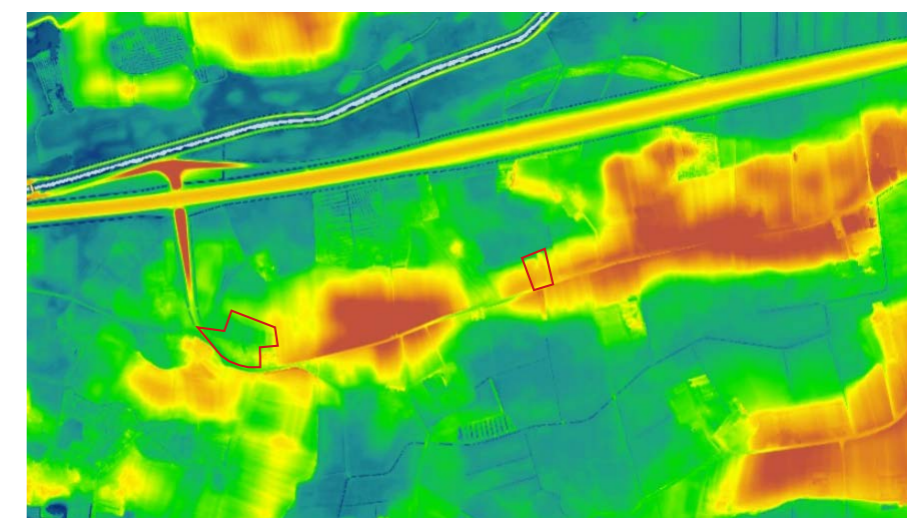
De beplanting op het boerenerf was voornamelijk vanuit functioneel oogpunt. Beschutting tegen wind en/of zon, visuele beschutting, brandhout, functioneel hout, voedsel etc. Tegenwoordig dient beplanting meer als belevings- en natuurwaarden.

Kenmerken voor een groene erfinrichting:

- Solitaire bomen.
- Combinatie van nutstuin en siertuin.
- Borders aan de rand en bloemperken in het midden.
- Singels (maar niet geheel rondom).
- Open karakter waarbij het voorerf deels omsloten is door een haag van beuk, meidoorn of liguster.



Bodemkaart - Beide erven liggen op de enkeerdgronden.



AHN hoogtekaart



LOP Salland - Dekzandruggen

Oxersteeg 11

Beplantingsplan - te behouden en nieuw aan te planten beplanting

Erfinrichting

In de bestaande situatie beschikt het erf al over een aantal karakteristieke elementen die behoren tot de Sallandse erven. De meidoorn haag op het zijerf, de fruitbomen die verwijzen naar de nutstuin en de verschillende solitaire bomen. Belangrijk is dat het erf niet geheel dicht wordt gezet, maar dat het juist zijn halfopen karakter blijft houden. Het struweel aan de west- en oostzijde maakt onderdeel uit van het achtererf wat de bijgebouwen voor een deel uit het zicht onttrekt. Wanneer er uitval plaatst vindt dient hier herplant toegepast te worden met inheems plantmateriaal passend bij het gebied.

Het voorerf beschikt over een drietal verschillende solitaire bomen. Er wordt een extra haag toegepast tegen de zijde van een bijgebouw zodat het voorerf duidelijk wordt afgescheiden van het achtererf. Ook wordt er een extra solitaire boom toegepast aan de voorzijde van het voorerf. Doordat het bijgebouw op het voorerf wordt gesloopt komen de solitaire bomen meer tot zijn recht. Daarnaast leent het voorerf zich voor een gepaste siertuin.

Op het zijerf worden geen extra inpassingen toegepast. De fruitbomen dienen uit te groeien tot hoogstam fruitbomen omzoomd door de meidoornhaag aan de zuidzijde. Hier zijn al fruitbomen aangeplant, waarvan twee het goed doen. Hier worden 6 fruitbomen bij geplant. De aanbouw van de schuur ten oosten van de woning wordt gesloopt. De schuur wordt vervolgens met 5 meter uitbereid (op de plek van de gesloopte aanbouw). De schuur neemt de vorm aan van een kapschuur waardoor er over de volle lengte 2 meter wordt afgehaald. De westkant van de schuur wordt hierdoor open. De schuur zelf wordt een gepotdekselde kapschuur met zwarte houten gevelbekleding. De uitstraling van de schuur en het achtererf wordt hiermee ook opgewaardeerd.



Beplantingsplan

	Soort	Hoeveelheid	Eenheid
Solitaire boom	Linde	1	stuks
Hoogstam fruitbomen	Appel en peer	6	stuks
Struweel		50	m
Mengsel van:	Meidoorn	21	stuks
	Sleedoorn	21	stuks
	Lijsterbes	21	stuks
	Gelderse roos	21	stuks
Vlinder- en bijenstrook	Mengsel (blz.8)	114	m ²

Cruydtboek of vergelijkbaar

Vernieuwde schuur

Bestaande situatie	163 m ² 570 m ³
Nieuwe situatie	153 m ² 535 m ³
Te slopen bebouwing	41 m ² 144 m ³

Bestaande situatie



Solitaire boom woonhuis.



Struweel westzijde tegen stallen aan.



3 solitaire eiken ter hoogte van ingang oostzijde.



Referentiebeeld gepotdekselde kapschuur met zwarte houten gevelbekleding (bron: bouwbedrijfdehoop.nl).

Datum: 17 juni 2025 | Pnummer: 203860 | Eelerwoude

Oxersteeg 17



Beplantingsplan - te behouden en nieuw aan te planten beplanting

Erfinrichting

Op het huidige erf zijn de karakteristieken van een groene erfinrichting in combinatie met de hallenhuysboerderij nog voor een groot deel terug te zien. Het achtererf wordt afgeschermd door een opgaand struweel. Dit struweel dient behouden te worden en beheerd te worden waarbij verjonging optreedt. Hiermee blijft het achtererf voor een groot deel afgeschermd. De bestaande lindes volgen het struweel op waarna het weer een open karakter krijgt richting het voorerf. Het voor- en zijerf beschikken over een aantal fruitbomen, een tweetal solitaire dennen en wat sierbeplanting. De fruitbomen dienen uit te groeien tot hoogstam fruitbomen en bij uitval herplant te worden. Op het voorerf wordt één extra solitaire boom aangeplant die de connectie met het voor- en zijerf maakt. De solitair staat vrij van andere beplanting. De positie hiervan kan nader bepaald worden. Aan de westzijde van het erf wordt een nieuwe meidoornhaag aangeplant, die tot maximaal 1 meter hoog mag uitgroeien. Door de haag enkel op het voorerf aan te planten, wordt er een duidelijk verschil tussen het voor- en achtererf geschetst. Ook bij dit erf is het van belang dat het niet geheel wordt dichtgezet en zijn open karakter blijft behouden.



Bestaande situatie



Beplanting vanuit de ruilverkaveling (lindes).



Leibomen op voorerf.



Fruitbomen voorerf.

Beplantingsplan

	Soort	Hoeveelheid	Eenheid
Solitaire boom	Linde	1	stuks
Geschoren haag (26 meter)	Meidoorn	5	m1

Te slopen bebouwing

Gebouw 1 t/m 4	638 m ²
<u>Nieuw bijgebouw</u>	50 m ²

Oxersteeg 17



Plantlijst bijen-en vlinderstrook

Vaste planten 80%

Alliaria petiolata	Look-zonder-look	waardplant Oranjetipe en Klein geaderd witje
Allium schoenoprasum	Bieslook	nectarplant
Anthoxanthum odoratum	Gewoon reukgras	waardplant zandoogjes
Barbarea vulgaris	Gewoon barbarakruid	waardplant Oranjetipe en Klein geaderd witje
Betonica officinalis	Betonie	nectarplant
Cardamine pratensis	Pinksterbloem	waardplant Oranjetipe en Klein geaderd witje
Centaurea jacea	Knoopkruid	nectarplant
Clinopodium vulgare	Borstelkrans	nectarplant
Cynosurus cristatus	Kamgras	waardplant zandoogjes
Daucus carota	Peen	waardplant Koninginnepage
Dianthus carthusianorum	Kartuizer anjer	nectarplant
Dianthus deltoides	Steenanjer	nectarplant
Dipsacus fullonum	Grote kaardenbol	nectarplant
Echium vulgare	Slangenkruid	nectarplant
Eupatorium cannabinum	Koninginnekruid	nectarplant
Galium verum	Geel walstro	waardplant Kolibrievlinder
Geranium pyrenaicum	Bermooievaarsbek	waardplant Bruin blauwtje
Knautia arvensis	Beemdkroon	nectarplant
Lotus corniculatus var. corniculatus	Gewone rolklaver	waardplant Icarusblauwtje + nectarplant
Lythrum salicaria	Grote kattenstaart	waardplant Boomblauwtje + nectarplant
Nepeta cataria	Wild kattenkruid	nectarplant
Oenothera biennis	Middelste teunisbloem	nectarplant nachtvlinders
Origanum vulgare	Wilde marjolein	nectarplant
Rumex acetosa	Veldzuring	waardplant Kleine vuurvlinder
Salvia pratensis	Veldsalie	nectarplant
Saponaria officinalis	Zeepkruid	nectarplant nachtvlinders
Scabiosa columbaria	Duifkruid	nectarplant
Silene dioica	Dagkoekoeksbloem	nectarplant
Silene latifolia subsp. alba	Avondkoekoeksbloem	nectarplant nachtvlinders
Succisa pratensis	Blauwe knoop	nectarplant
Verbena officinalis	IJzerhard	nectarplant
Veronica longifolia	Lange ereprijs	nectarplant
Viola arvensis	Akkerviooltje	waardplant Kleine parelmoervlinder

Bron: Cruydtboek

Struweel 20%

Cornus mas	Gele kornoelje	Wilde bijen en hommels
Corylus avellana	Hazelaar	Wilde bijen en hommels
Malus sylvestris	Wilde appel	Wilde bijen en hommels
Rubus fruticosus	Gewone braam	Wilde bijen en hommels
Rhamnus frangula	Vuilboom	Wilde bijen en hommels en waardplant citroenvlinder