

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Anterieure overeenkomst Avergoorsedijk 5 Schalkhaar

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-000394	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	09-03-2021
Datum	16-02-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijsen		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	09-03-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager RO	02-03-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
portefeuillehouder RO	02-03-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	02-03-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief2021-03-09

Bijlagen

anterieure overeenkomst Avergoorsedijk 5 Schalkhaar met twee losse bijlagen
machtiging van de burgemeester aan wethouder Grijsen

B & W d.d.: 09-03-2021

Besloten wordt:

- 1 Met initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst te sluiten voor het beëindigen van een varkenshouderij en het aanwijzen van een plattelandswoning aan de Avergoorsedijk 5 te Schalkhaar, conform de bijlagen bij deze nota;
- 2 de burgemeester te verzoeken aan wethouder Grijsen volmacht te verlenen voor het ondertekenen van de overeenkomst;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de overeenkomst is ondertekend en m.u.v. de intentieovereenkomst.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat de overeenkomst is ondertekend.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve... de intentieovereenkomst i.k.v. AVG
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb
Bekendmaking conform Awb

Ja
Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Aan de Avergorsedijk 5 te Schalkhaar is een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd. Het bedrijf bestaat uit akkerbouw (extensieve tak) en het houden van varkens (intensieve veehouderij). De eigenaar neemt deel aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderij. Voorwaarde daarbij is dat hij op korte termijn de productiecapaciteit voor de varkenshouderij saneert. In het bestemmingsplan moet de mogelijkheid een intensieve veehouderij te exploiteren, geschrapt worden.

Eigenaar wil de te slopen stallen inbrengen in de Rood voor Rood-regeling. Aangezien hij op locatie geen nieuwe woning wenst, gaan de sloopmeters naar de Sloopbank. Op het erf staan twee bedrijfswoningen. Een van deze bedrijfswoningen zal worden aangewezen als plattelandswoning, nu het agrarisch bedrijf in omvang afneemt.

In het kader van een intentieovereenkomst zijn de plannen onderzocht en uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in een plan dat voldoet aan gemeentelijk beleid, provinciale regelgeving en ruimtelijke aspecten, en waarvoor draagvlak aanwezig is bij de provincie en omwonenden.

Bijgaande overeenkomst strekt ertoe de over de plannen gemaakte afspraken vast te leggen.

Beoogd resultaat

Een anterieure overeenkomst met daarin afspraken over het toepassen van het beleid Kansen uit buiten op het perceel Avergorsedijk 5 te Schalkhaar, en het voldoen aan de eisen van de Subsidieregeling sanering varkenshouderij. Hierdoor kunnen stallen worden gesloopt en de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Kader

De Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening, Subsidieregeling sanering varkenshouderij

Argumenten voor en tegen

Aan de Avergorsedijk 5 te Schalkhaar is een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd. Het bedrijf bestaat uit akkerbouw (extensieve tak) en het houden van varkens (intensieve veehouderij). De eigenaar neemt deel aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderij. Voorwaarde daarbij is dat hij op korte termijn de productiecapaciteit voor de varkenshouderij saneert. In het bestemmingsplan moet de mogelijkheid een intensieve veehouderij te exploiteren, geschrapt worden.

Eigenaar wil de te slopen stallen inbrengen in de Rood voor Rood-regeling (Kansen uit buiten). Aangezien hij op locatie geen nieuwe woning wenst, gaan de sloopmeters naar de Sloopbank. Op het perceel wordt 1.670 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Ten behoeve van het voort te zetten akkerbouwbedrijf wordt een schuur van ca. 400 m² nieuw gebouwd. Het resterende sloopoppervlak, 1.270 m², wordt ingebracht in de Sloopbank. Dit sloopoppervlak kan op een later moment voor andere ontwikkelingen ingezet worden.

Doordat het agrarisch bedrijf in omvang afneemt, is er (waarschijnlijk) geen rechtvaardiging meer voor de tweede bedrijfswoning op het perceel. Daarom wordt deze aangeduid als plattelandswoning, zodat deze ook bewoond kan worden als de huidige bewoner niet meer bij het agrarisch bedrijf betrokken is. Zowel de exploitant van het bedrijf als de bewoner van de woning hebben hiermee ingestemd. Daartoe is de bewoner ook partij bij de overeenkomst.

Voor de inrichting van het erf en de beeldkwaliteit van nieuwe bebouwing is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. De uitvoering hiervan is als verplichting in de overeenkomst opgenomen, en zal ook als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen het plan. Om een toename van stikstofdepositie in de toekomst tegen te gaan, zal in het bestemmingsplan geregeld worden dat alleen akkerbouw, fruitteelt e.d. op het perceel zijn toegestaan. Geen veehouderij, ook niet extensief. Deze inperking sluit een klein aantal hobbymatig gehouden dieren overigens niet uit.

Uit oogpunt van bereikbaarheid, archeologie etc. zijn er geen bezwaren tegen het plan.

Extern draagvlak (partners)

Afstemming met de provincie heeft tijdens de intentiefase plaatsgevonden. De provincie kan met het plan instemmen. Afstemming met het waterschap heeft plaatsgevonden door middel van de digitale watertoets. Vanuit het waterschap zijn er geen bezwaren tegen het plan. Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over de plannen. Daarbij is niet van bezwaren tegen de plannen gebleken.

Financiële consequenties

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade wordt in deze overeenkomst geregeld. Alle kosten komen voor rekening van initiatiefnemer.

Aanpak/uitvoering

Na het besluit van uw college om de gemeente Deventer deze exploitatieovereenkomst te laten sluiten, ondertekent wethouder Grijsen, op verzoek van de burgemeester, namens de gemeente de overeenkomst. De overeenkomst komt tot stand wanneer alle partijen deze ondertekend hebben. Van het sluiten van de overeenkomst wordt binnen twee weken na totstandkoming een publicatie geplaatst.



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN
nabij Avergoorsedijk 5 te Schalkhaar

COLOFON

Door:	LabelTIEN Bosrandweg 1a 7722 KB Dalfsen
Telefoonnummer	06 555 72 233
E-mail	info@labeltien.nl
Internet	www.labeltien.nl
Project	044.01.20
Auteur	ing. L. Grote Gansey - landschapsontwerper
Datum laatst gewijzigd	21 november 2020

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**

- 1.1. Aanleiding
- 1.2. Situatie

2. **Vigerend beleid**

- 2.1. Rijksbeleid
- 2.2. Provinciaal beleid
- 2.3. Gemeentelijk beleid

3. **Ruimtelijk kwaliteitsplan**

- 3.1. Situatie
- 3.2. Analyse van het landschap
- 3.3. Uitgangspunten bij de ontwikkeling van het plangebied
- 3.4. Ruimtelijk kwaliteitsplan

1. INTRODUCTIE

1.1. Aanleiding

LabelTIEN heeft het voorliggende ruimtelijke kwaliteitsplan/inrichtingsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen nabij het perceel Avergoorsedijk 5 - 5a te Schalkhaar. Door de wijziging van bedrijfsvoering worden de landschapsontsierende varkensstallen geamoveerd. Op dezelfde plaats wordt een nieuwe agrarische schuur, bijgebouw en reparatie woongedeelte boerderij gerealiseerd.

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)

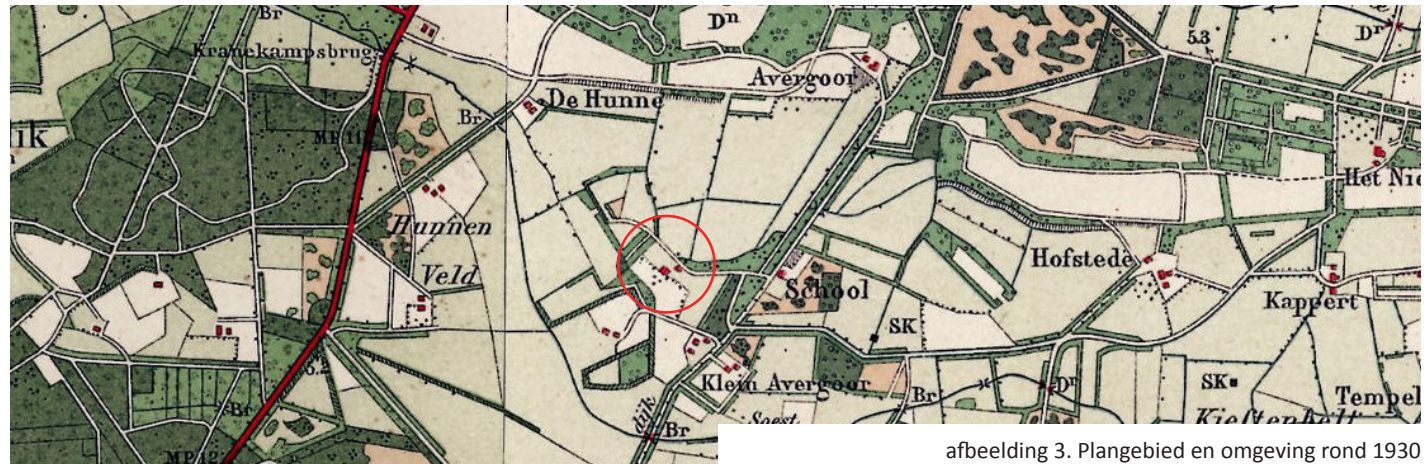
1.2. Situatie



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

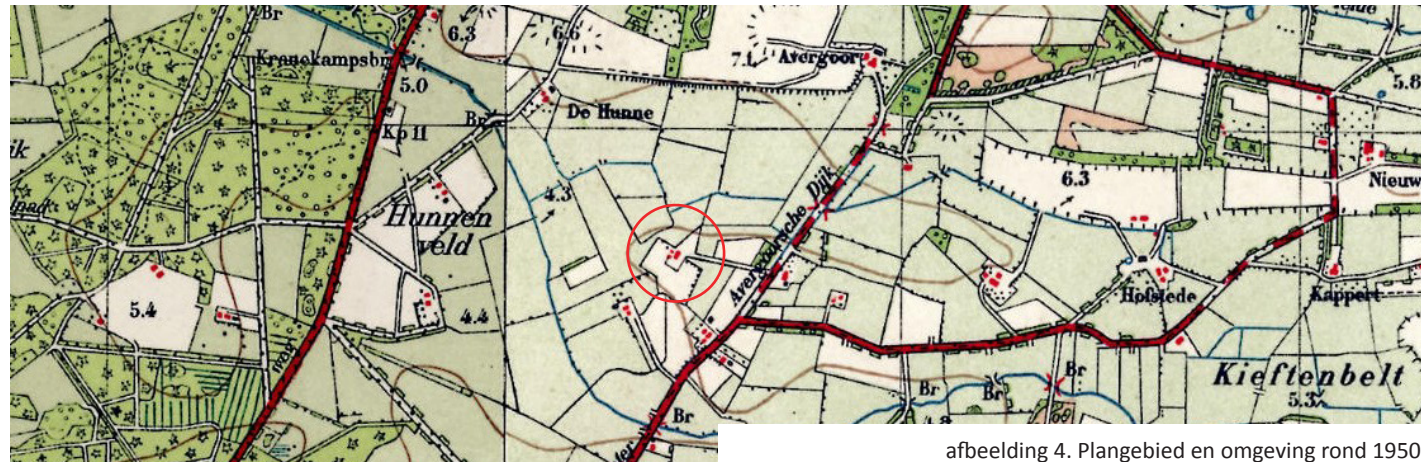
1.3. Historie

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 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.

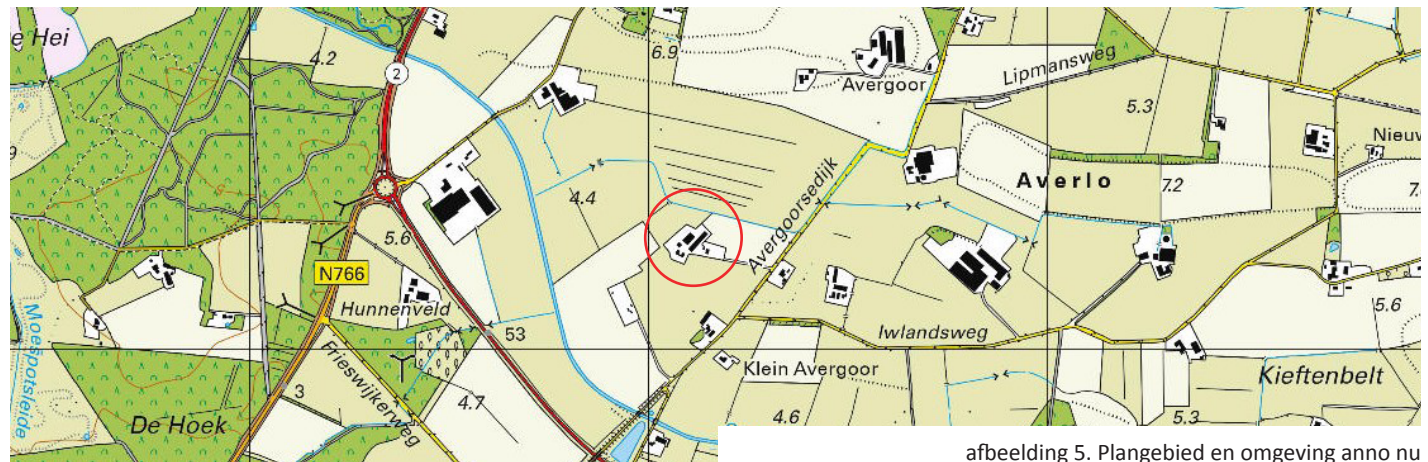


afbeelding 3. Plangebied en omgeving rond 1930

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 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.

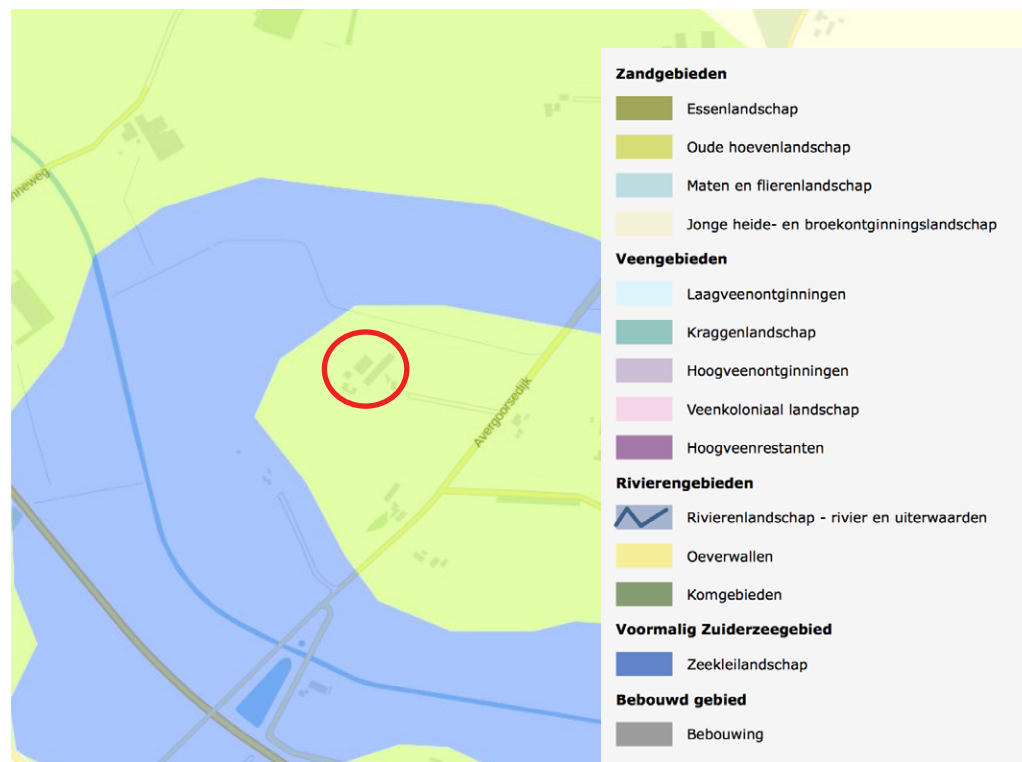
Bodem: Beekeerdgronden

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

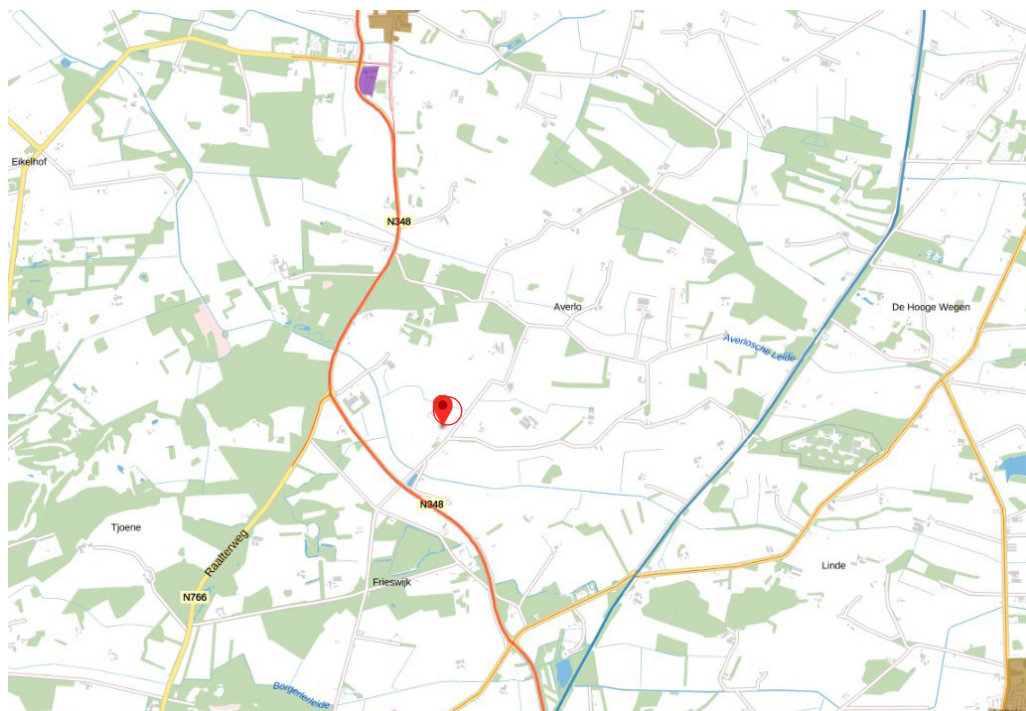
Ontstaan: vanaf 1200

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:

- Autowegen;
- Kanalen en vaarten.

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:

- Bakens in de tijd - IJssellinie inundatieveld;
- Donkerte.

Bakens in tijd

In de gebiedskenmerken is dit gebied een van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen te behouden te worden door ze bewust in te zetten in de gebiedsopgaves.

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;
- 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.

Visie weteringenlandschap

De weteringen zijn de dragers van de landschapsstructuur. De waterlopen worden ontwikkeld tot brede moeras- en broeklandschappen met ruimte voor water en natte natuur. Het rationele karakter van de gegraven weteringen blijft behouden. De laagtes dienen zoveel mogelijk open te blijven, opgaande beplanting en andere ruimtelijke verdichting (bijvoorbeeld bebouwing) worden in de laagtes niet gestimuleerd.

Landschappelijke karakteristiek:

- Wetering als structuurdrager
- Rationeel karakter wetering en rechtlijnige verkaveling haaks op wetering;
- Open en nat karakter laagte;
- Waterberging ruimtelijk inpassen in dalvormige laagten;
- Natte natuurontwikkeling binnen rechtlijnig karakter verkaveling;
- Wegen en doorgaande structuren niet beplant, met uitzondering van historische lanen langs wegen;
- Beplanting passend in open landschap (knotwilgen, rietoevers, transparante elzensingels);
- Enkele kleinschalige ruggen met essen liggen in de laagten. Deze hogere gronden zijn door bebouwing, erfbeplanting en singels meer verdicht en kleinschaliger.

3. RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

3.1. Situatie

De huidige boerderij is gebouwd rond 1930. Het erf ligt in een open landschap omgeven agrarische percelen en pluksgewijs enkele woningen vanoudsher op de hogere gronden. Ten zuidwesten loopt de Soestwetering met daarachter de N348 (Raalte - Deventer). 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 varkensstallen, wagenloods en aanpalende varkensschuur verdwijnt de functie van het verhard binnenplein. Met het toevoegen van de nieuwe schuur (voor akkerbouwdoeleinden) en de compositie van het groen dient de compositie van het besloten binnenplein worden teruggebracht. 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 zuidwesten met een kleine siertuin. Het achtererf is gericht op het noordoosten en kent een functionele inrichting. Nabij het functionele achtererf staat van oudsher een bedrijfswoning. Deze is onlangs volledig verbouwd. Bij deze woning staan een tweetal beeldbepalende solitaires, waaronder



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 Averlo. Averlo bestaat voornamelijk uit weide, landbouwgrond, bospercelen en de weteringen Soestwetering ten Averlosche Leide.

Enkele relictten in de vorm van houtopstanden zijn zichtbaar in het landschap. Het merendeel is, door schaalvergroting van agrarische bedrijfsvoering, grotendeels verdwenen. Dit is met name zichtbaar rondom de erven en de directe omgeving van deze erven.

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.



afbeelding 11. De kenmerken van het landschap

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 en wordt omgeven door het open landschap;
- 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 Avergorsedijk.

3.3. Uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Amovatie van bestaande varkensschuren en wagenloods;
- Bestaande ontsluiting op de Avergoorsedijk behouden;
- Behoud zicht op het landschap;
- Behoud karakter en opbouw van een boerenerf;
- Voldoende privacy;
- Efficiënt en praktisch erf.

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;
- Op kleinschalig niveau de bebouwing plaatsen op de nieuw te ontwikkelen bouwkavels;
- 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;
- Betrek het Natuur Inclusief Bouwen in de nieuw te bouwen schuur en bijgebouw.

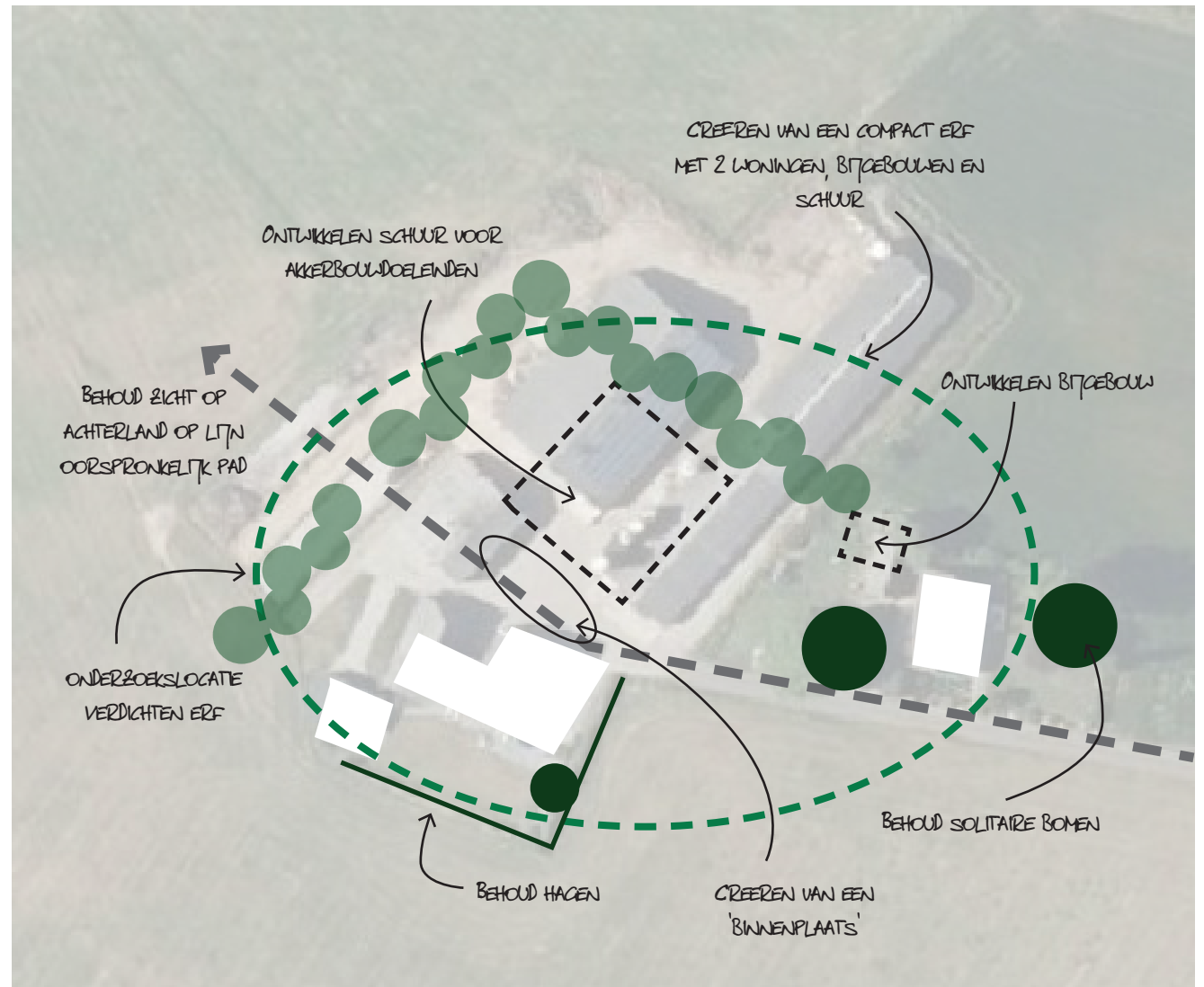
Uitgangspunt provincie:

- 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 landschapsontsierende opstallen ontstaat er ruimte voor inpassing schuur t.b.v. wijziging bedrijfsvoering.

Onderstaande afbeelding geeft een concept weer met de bovengenoemde uitgangspunten.



afbeelding 12. Concept

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op de volgende pagina.

Ontsluiting

De ontsluiting van het erf verloopt zoals benoemd via de bestaande inrit. Deze toegangsweg behoudt zijn informeel en landelijk karakter. Parkeren dient uitsluitend op eigen terrein plaats te vinden. Er zijn minimaal 2 parkeerplaatsen per woning aanwezig.

Beplanting

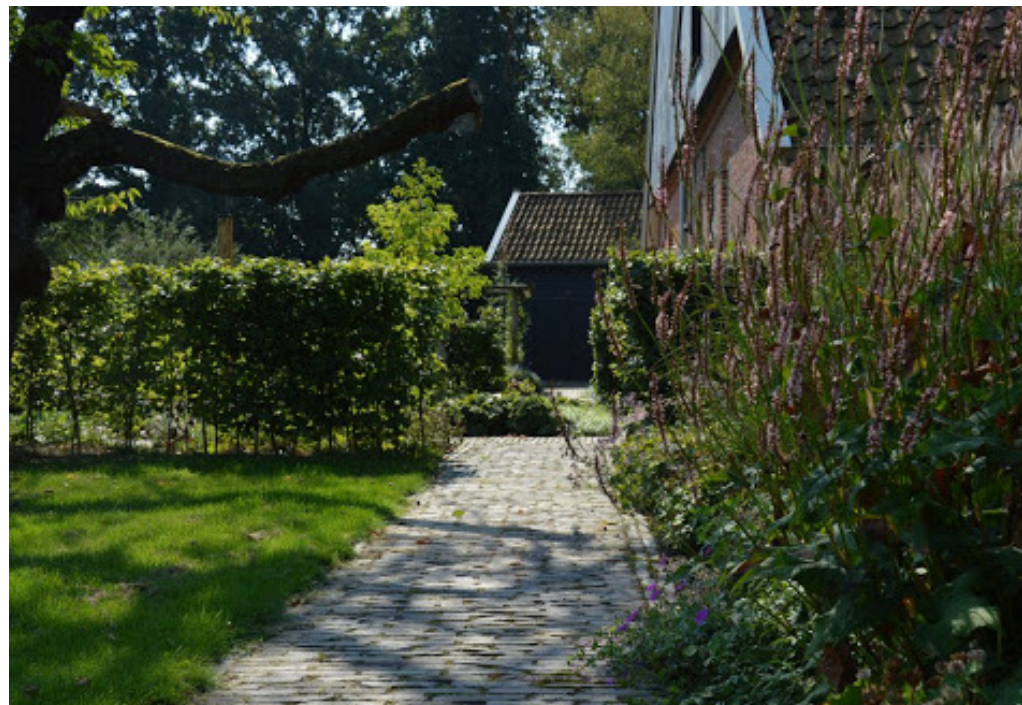
Vanuit het landschapontwikkelingsplan (LOP) is het gewenst om structuren te herstellen en zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing. Het perceel wordt ten noorden en westen verdicht middels een houtsingel. Rondom de boerderij blijft de beukenhaag intact en wordt rondom de boerderij het perceel deels voorzien van een nieuw aan te planten haag.

Bomen

Het is niet nodig om de bestaande boerderij en woning volledig af te schermen met groen. De reeds aanwezige solitaire bomen blijven ongemoeid, ook aan de voorzijde van de tuin (voorerv boerderij) wordt de solitaire boom (esdoorn) behouden. Aan de westzijde van de boerderij komen verspreid in het bloemrijk grasland enkele fruitbomen te staan. Deze vormen de overgang naar de reeds te ontwikkelen houtsingel.

Hagen en struweel

De meidoorn of ligusterhagen waren vroeger noodzakelijk als erfafscheiding . Om de siertuin werd vaak een andere haag gebruikt, te weten een beukenhaag. Met deze landschappelijke inrichting komt de hiërarchische opbouw terug. Voor de toekomstige bewoners dient men zo min mogelijk gebruik te maken van hagen, zodat de openheid van het landschap gewaarborgd blijft. Het gebruik van schuttingen op de erfafscheiding(en) is onwenselijk.



afbeelding 13. Collage inspiratiebeelden

Bebouwing

Bij de bouw van de nieuw te ontwikkelen bijgebouw en schuur dient bij de bouwwijze rekening gehouden te worden met de ligging in het landschap, het landschap zelf en de cultuurhistorische waarde van de (agrarsiche) gebouwen. De schuur en bijgebouw zijn eenvoudig en worden op een dusdanige manier vormgegeven in een rustige en donkere kleursamenstelling, zodat deze zo min mogelijk dominant overkomen ten opzichte van de groene omgeving. De reeds aanwezige garage/overkapping dient dezelfde rustige donkere uitstraling te krijgen, zodat deze ondergeschikt wordt aan de boerderij.

Fauna

Door het verdwijnen van de continue voedselaanbod voor de mussen is het van belang om het leefgebied van deze soort te verbeteren. Rondom de nieuw te bouwen schuur wordt het perceel ingezaaid met een mengsel die voldoende voedsel in de vorm van zaden aanbiedt.

Overig

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.



1. Boerderij
2. Garage en overkapping
3. Houtsingel/struweel
4. Enkele bomen in bloemrijk grasland
5. Nieuw te bouwen schuur (grootte indicatief ingetekend (25x16m))
6. Bloemrijk grasland (voedselaanbod mus)
7. Waterberging voor 25 m3
8. (Te behouden) beukenhaag
9. Creëren zichtlijn naar achterland
10. Nieuw te bouwen bijgebouw
11. Woning
12. Nieuw aan te planten haag
13. Te behouden solitaire bomen
14. Private tuin
15. Behoud zicht op landerijen vanuit woning
16. Perceelsgrens



www.labeltien.nl
 info@labeltien.nl

PROJECTNAAM
 Ruimtelijk kwaliteitsplan
 Avernoorsdijk 5 te Schalkhaar

ONDERDEEL
 Toekomstige situatie

GETEKEND DOOR
 ing. L. Grote Gansey

DATUM
 Oktober 2020

SCHAAL
 1:500



afbeelding 14. Ruimtelijk kwaliteitsplan (niet op schaal - tekening op schaal opgenomen als bijlage)

1. Fruitboomgaard
2. Beukenhaag
3. Houtsingel
4. Bloemrijk grasland (mengsel voor vogels)

Soorten en hoeveelheden op volgende pagina



Latijnse naam	Nederlandse naam	Aanplantmaat	Plantafstand	%	Aantal
1. FRUITBOOMGAARD					
Malus 'Rode Boskoop'	Hoogstam appel	10-12.	verspreid	100%	1
Malus 'Groninger Kroon'	Hoogstam appel	10-12.	verspreid	100%	1
Malus 'Notarisappel'	Hoogstam appel	10-12.	verspreid	100%	1
Malus 'Glorie van Holland'	Hoogstam appel	10-12.	verspreid	100%	1
Malus 'Zoete Ermgaard'	Hoogstam appel	10-12	verspreid	100%	1
Malus 'Zoete Bloemee'	Hoogstam appel	10-12	verspreid	100%	1
Pyrus 'Saint Remy'	Hoogstam peer	10-12.	verspreid	100%	1
Pyrus 'Roem van Altena'	Hoogstam peer	10-12.	verspreid	100%	1
2. HAAG RONDON WONING					
Fagus sylvatica	Gewone beuk	80-100	4 per meter		550
3. HOUTSINGEL					
Alnus glutinosa	Zwarte els	100-120	driehoeksverhouding	20%	180
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	100-120	driehoeksverhouding	30%	270
Prunus spinosa	Sleedoorn	100-120	driehoeksverhouding	20%	180
Quercus robur	Zomereik	100-120	driehoeksverhouding	10%	90
Betula pendula	Gewone berk	100-120	driehoeksverhouding	20%	180
4. BLOEMENMENGSEL					
BM IZ 06 (Vivara Pro) of soortgelijk	Bestaande uit 33 soorten	950 m2			

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 ganzenbloem, St. Janskruid, Margriet, Rolklaver,
 Groot kaasjeskruid, Echte Kamille, Middelste
 teunisbloem, Wegdistel, Bleke klaproos, Grote
 klaproos, Pastinaak, Veldbeemdgras, Wouw,
 Zeepkruid, Avondkoekoeksbloem, Blaassilene
 Boerenwormkruid,

Bomen met boompalen en band

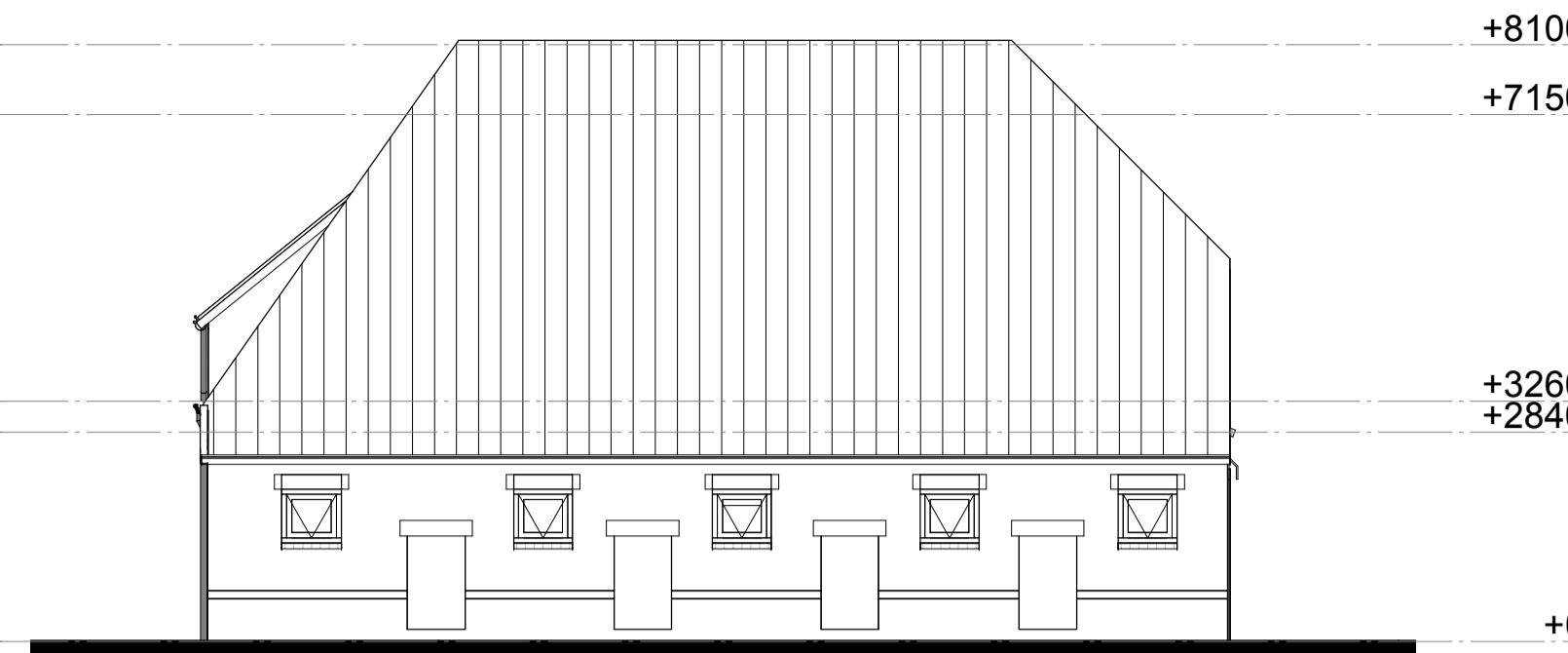
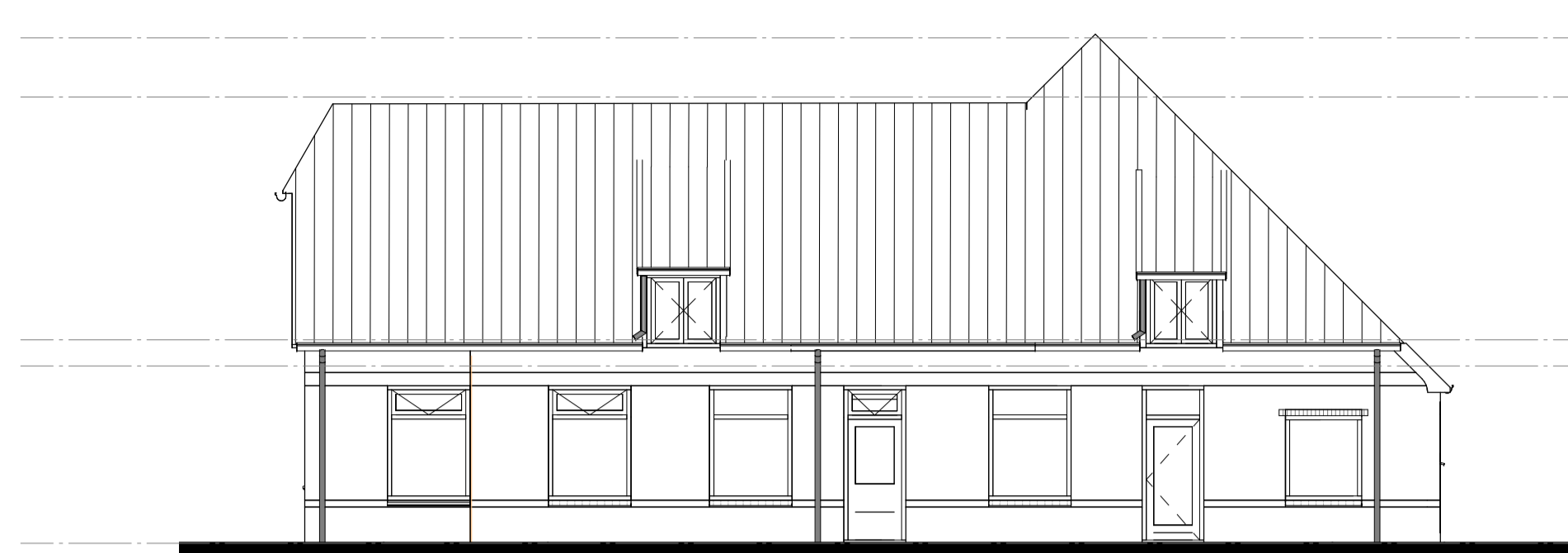
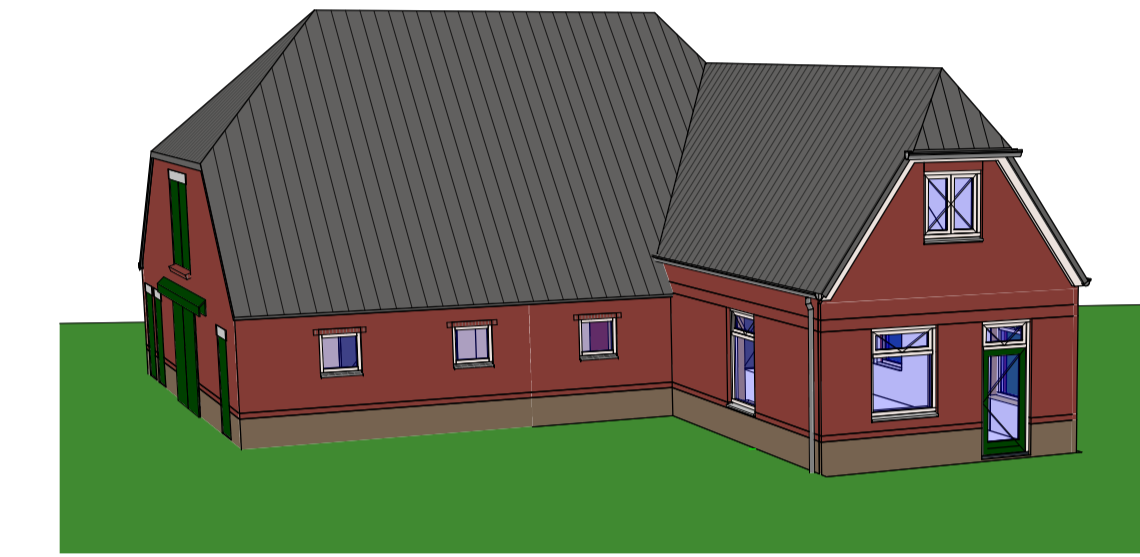
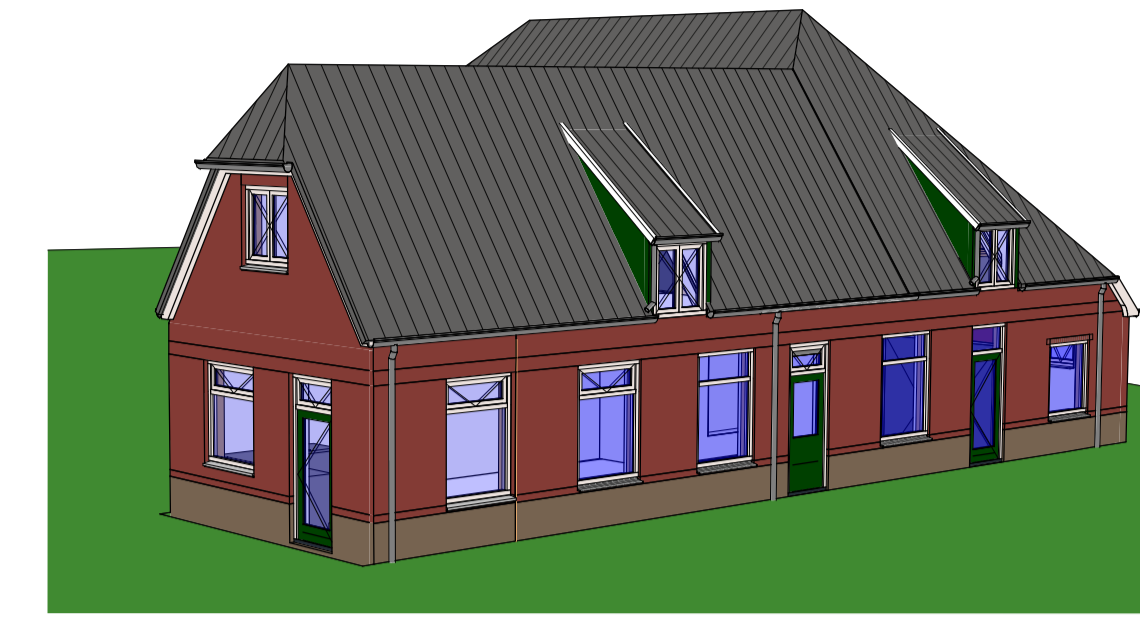
Indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vrachtschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.

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.



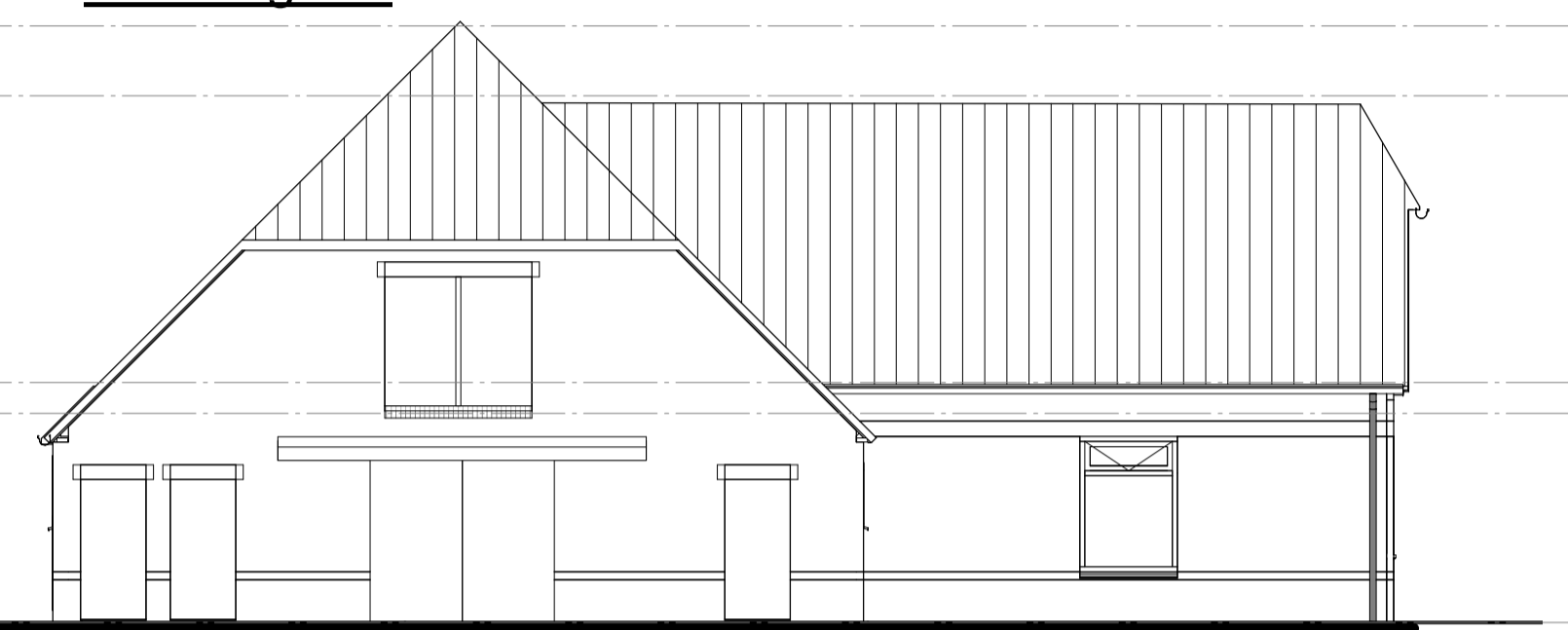
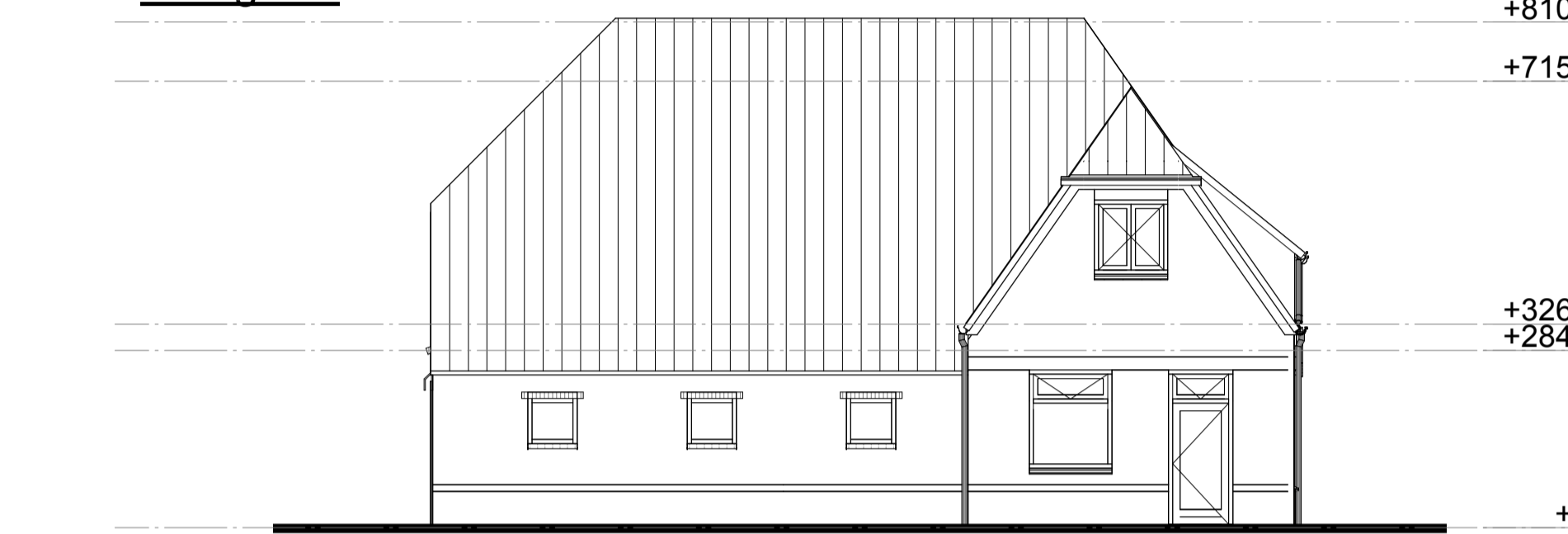
Materiaal en kleurenstaat

onderdeel	materiaal	kleur
• gevels	metselwerk	rood-bruin genuanceerd
• trasraam	metselwerk	wit
• kozijnen	hout	groen
• ramen	hout	groen
• deuren	hout	rood
• raamdorpelstenen	gebakken	wit
• boeien/windveren	hout	groen
• zijkant dakkapel	gebakken	grijs
• dakpannen	zink	naturel
• goten - mast/bak	zink	naturel
• hemelwaterafvoer	zink	naturel



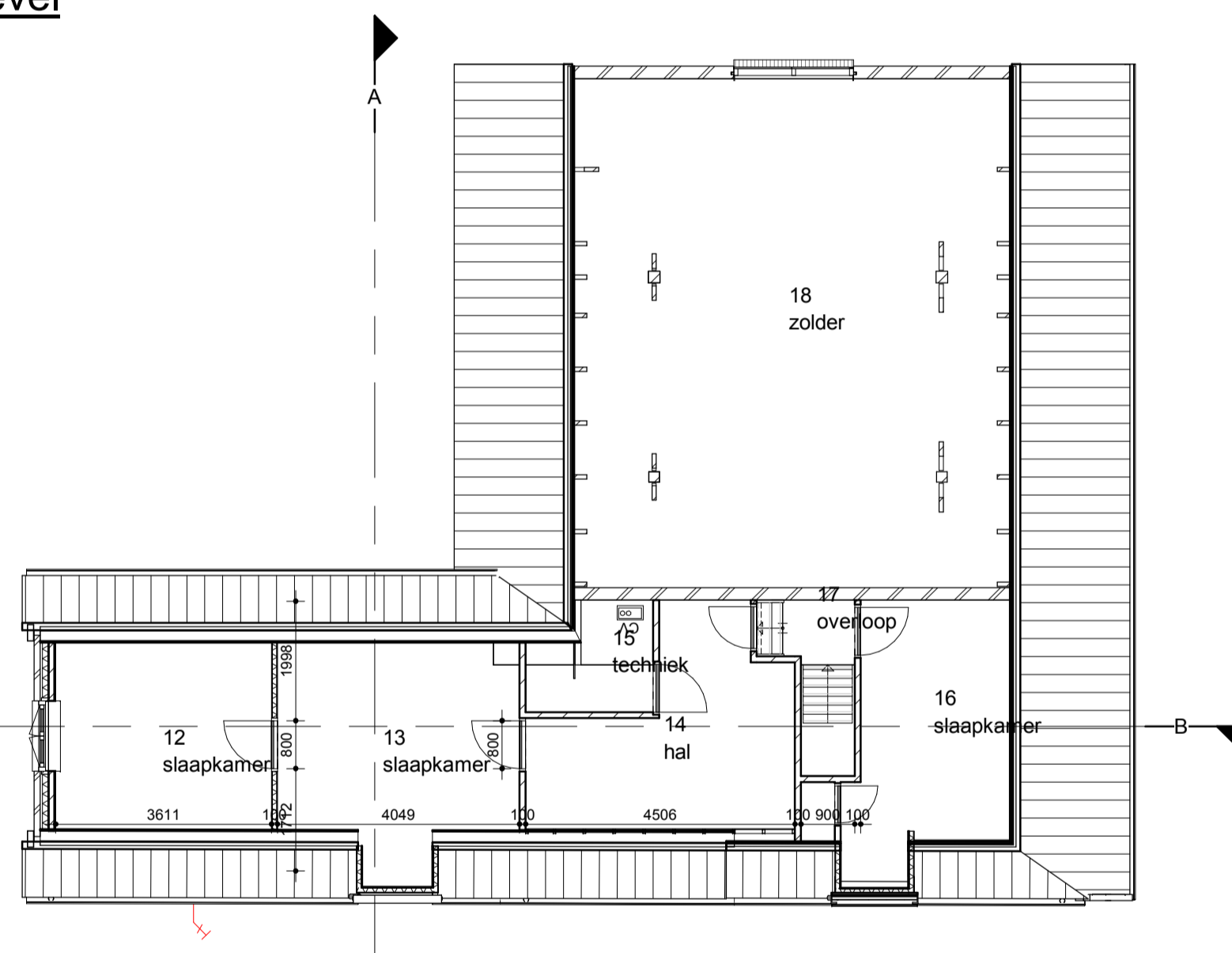
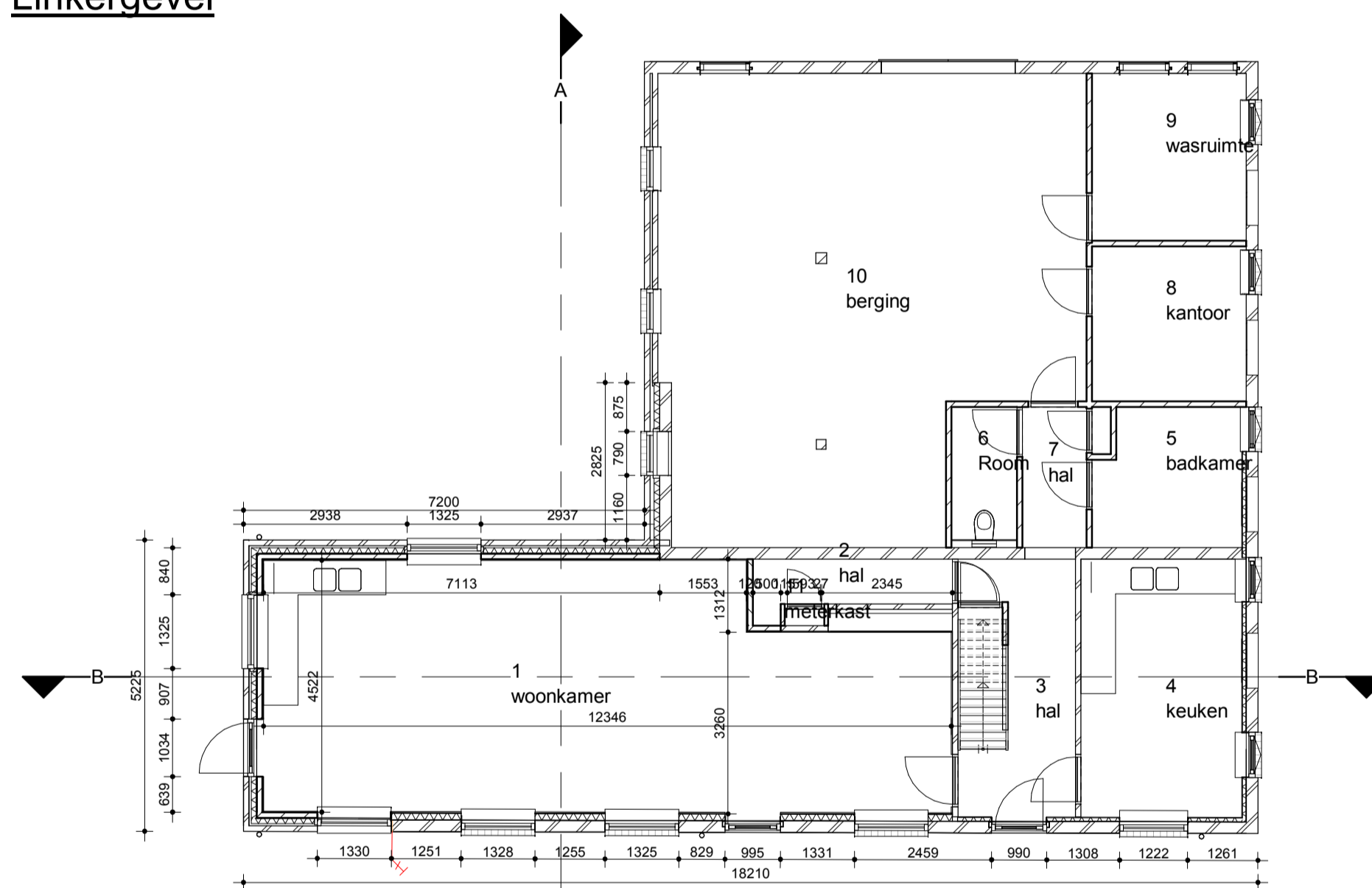
Voorgevel

Rechtergevel



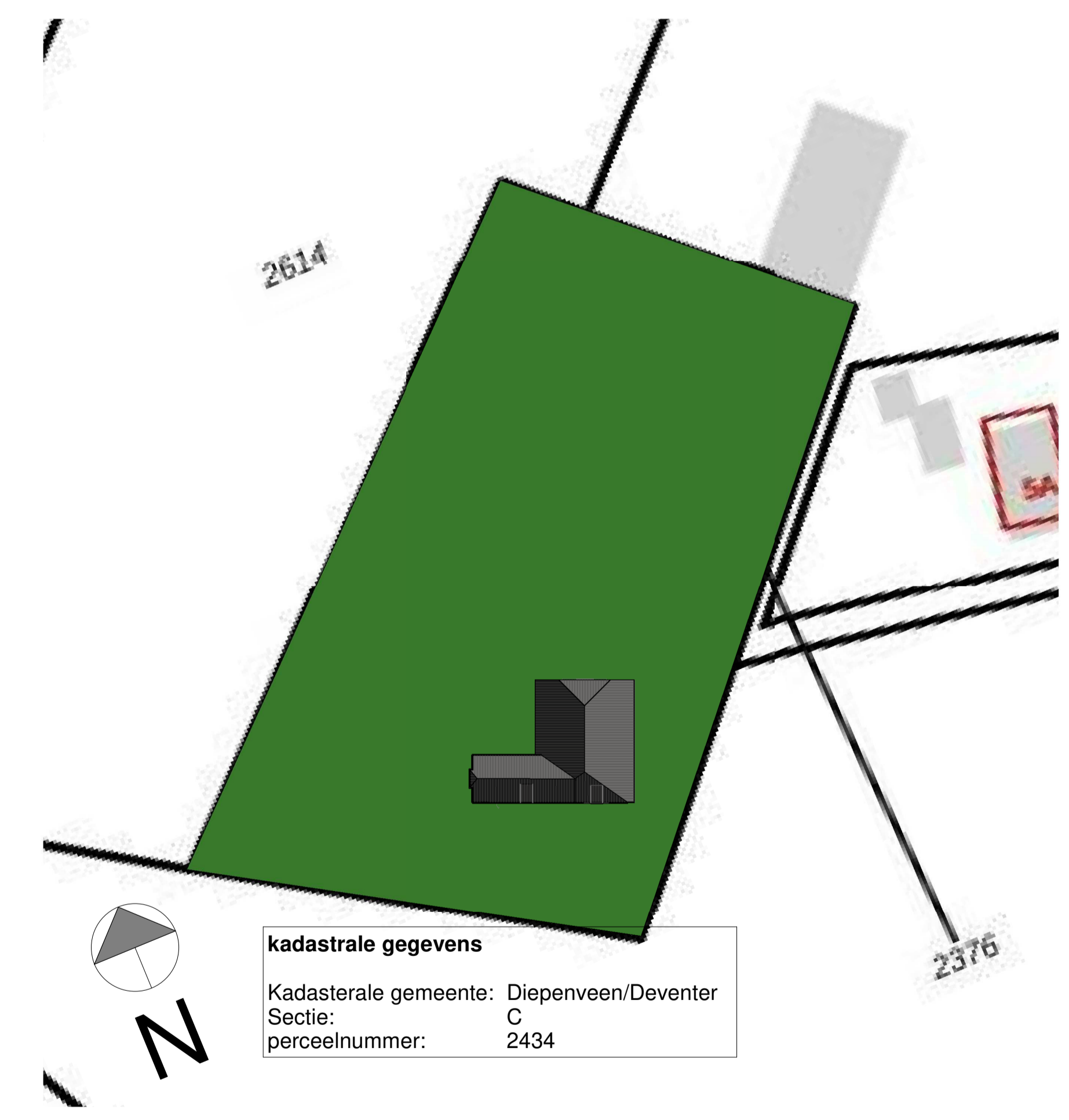
Linkergevel

Achtergevel



Begane grond

Eerste verdieping



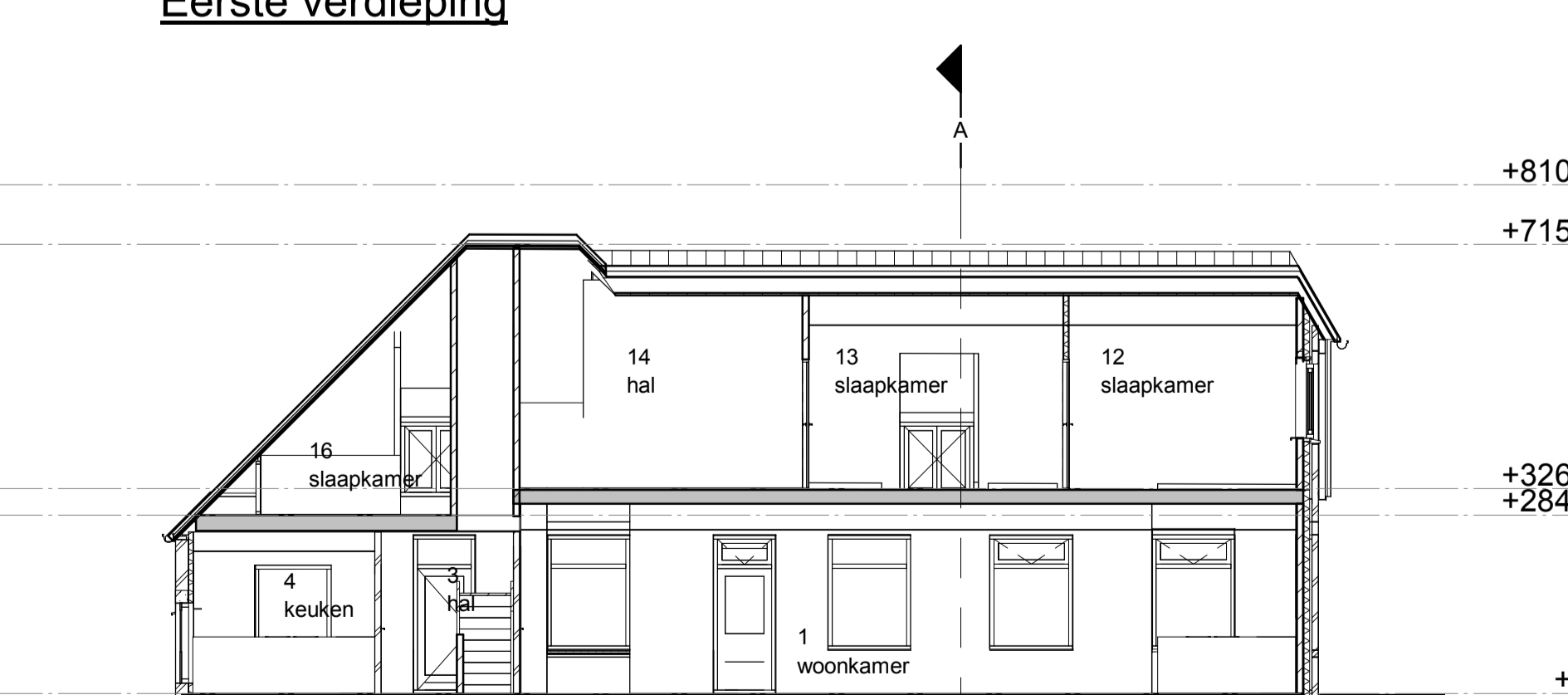
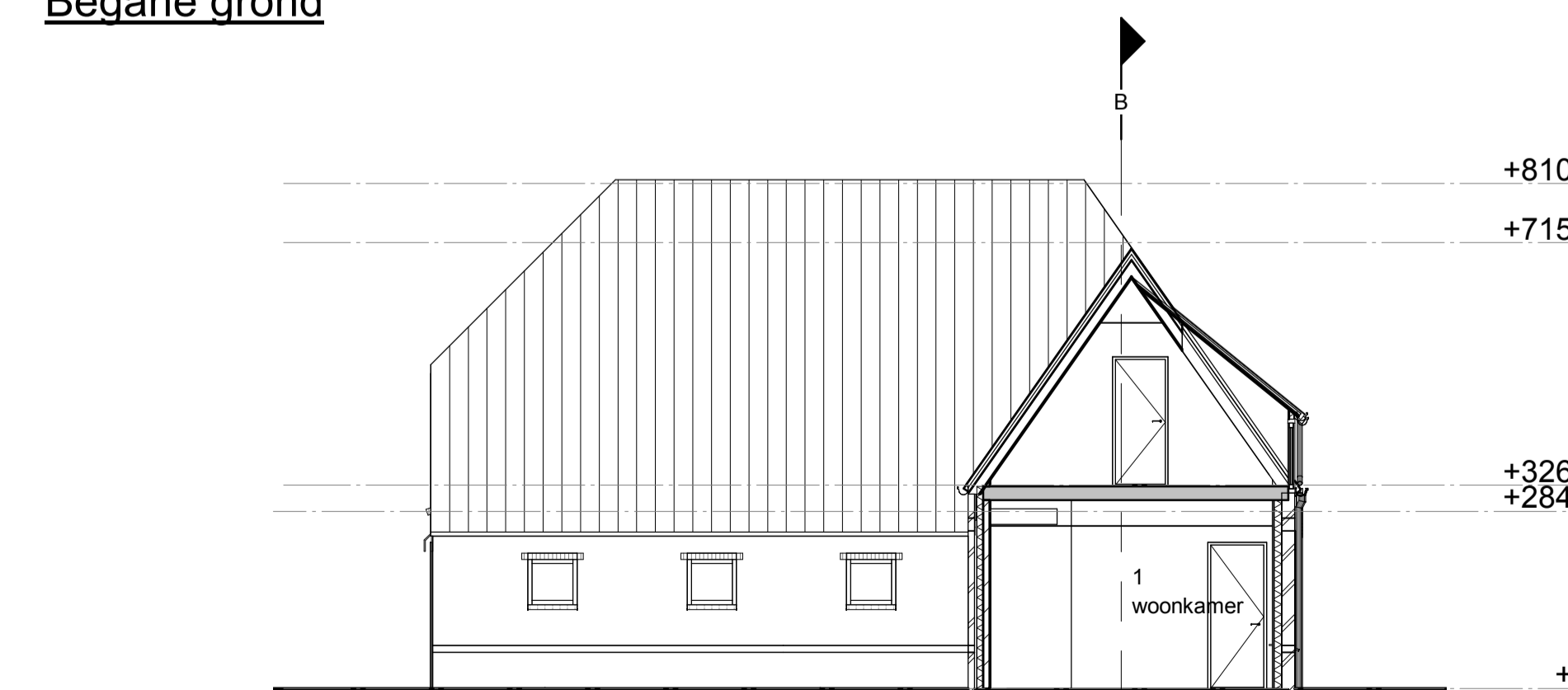
kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente: Diepenveen/Deventer
Sectie: C
perceelnummer: 2434

Ontwerp

Deze tekening is eigendom van Bouwkundig advies- en tekenbureau A. Daggenvoorde, en mag zonder onze schriftelijke toestemming niet worden gekopieerd, verspreid of anderszins openbaar gemaakt.

Project: verbouw Boerderij, Avergorsedijk 5,7433RG te Schalkhaar	Project nr. 2020-049	tekening nr. O-01
	datum 02-10-2020	
	wijziging 29-10-2020	
		Schaal 1:100



Doorsnede A

Doorsnede B