

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Oxerhoflaan 5-AOK

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 1-11-2022

Notanummer : 2022-805

Datum : 1-11-2022

Programma : 05-Ruimtelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder Grijzen,

Bijlage(n) : Anterieure overeenkomst ontwikkeling buitengebied Oxerhoflaan 5 def.pdf, Bijlage 2 Ruimtelijk kwaliteitsplan Oxerhoflaan 5.pdf, Bijlage 3 NIB-maatregelen puntensysteem ontwikkelingen buitengebied.pdf

Parafering

19-10-2022: Wethouder
11-10-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 14-10-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

* 12-10-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 27-10-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

2-11-2022

B & W d.d.: 1-11-2022

Besluit

1. Een anterieure overeenkomst aan te gaan ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aan de Oxerhoflaan 5 te Deventer

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van De overeenkomst

Inleiding

Het college wordt gevraagd de anterieure overeenkomst (Hierna AOK) ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aan de Oxerhoflaan 5 te Deventer vast te stellen. Met de AOK worden afspraken over het plan en de te doorlopen ruimtelijke procedure vastgelegd.

Het plan betreft het realiseren van een schuurwoning van 1.200 m³ (met geïntegreerd bijgebouw) en het splitsen van de monumentale boerderij in twee woningen.

Verder wordt er een schuur (hooiberg) 250 m² gerealiseerd conform de zogenaamde 'Hobbyboerregeling'. Deze schuur is bedoeld voor de stalling van graasdieren en als bijgebouw van de bestaande woning.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een anterieure overeenkomst ten behoeve van een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de Oexerhoflaan 5 te Deventer, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- Het slopen van landschapsontsierende bijgebouwen;
- Het behoud en versterken van de karakteristieke waarden van de monumentale boerderij en het omliggende erf.
- het herstellen en verbeteren van landschappelijke en cultuurhistorische waarden
- Het realiseren van een nieuwe schuurwoning en het splitsen van de monumentale boerderij in twee woningen.

met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Kader

Gemeentewet,

Wet ruimtelijke ordening (Omgevingswet naar verwachting per 1-1-2023),
Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Betrokken partijen en participatie

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. Bij de voorbereiding van het projecten is de omgeving betrokken. Daarbij is niet van bezwaren uit de omgeving gebleken.

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

- 1) De referentie naar het historische karrespoor is een waardevolle cultuurhistorische toevoeging;
- 2) De monumentale boerderij was in erg slechte staat. De initiatiefnemer heeft erg veel tijd en energie gestoken in het restaureren van de monumentale boerderij. Hiermee worden cultuurhistorische waarden behouden en behoorlijk verbeterd;
- 3) De toevoeging van de boomgaard en de poel zijn een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- 4) Het ontwerp van de schuurwoning is van hogere kwaliteit dan de standaard schuurwoning. De hogere kwaliteit wordt bereikt met de vormgeving, materialisatie en kleurgebruik;
- 5) Er worden 1070m² (inclusief omrekening asbest daken) sloopmeters ingebracht ter compensatie.

Met de bovenstaande vijf punten wordt er aanzienlijk geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Er wordt voldoende gecompenseerd voor het splitsen van de monumentale boerderij in twee woningen en het realiseren van een schuurwoning (met geïntegreerd bijgebouw) van 1.200 m³.

Argumenten tegen:

1. De inhoud van de woning met geïntegreerd bijgebouw mag maximaal 1.100 m³ bedragen conform het beleid. Er wordt aan de Oexerhoflaan 5 een schuurwoning van 1.200 m³ toegestaan in afwijking van het beleid.

Financiële consequenties en dekking

De plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemers. In deze overeenkomst wordt het verhaal van gemeentelijke kosten geregeld. Alle gemeentelijke kosten, inclusief planschade, komen voor rekening van exploitanten.

Openbaarmaking en communicatie

Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een zakelijke weergave van de overeenkomst ter inzage gelegd. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeentebled en op de website geplaatst.

Aanpak en uitvoering

Na het sluiten van de overeenkomst laten initiatiefnemers in eigen beheer een bestemmingsplan opstellen. Wanneer de gemeente dit bestemmingsplan akkoord heeft bevonden, brengt zij het in procedure.



AD FONTEM RUIMTELIJK ADVIES

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Oxerhoflaan 5 Deventer | Ontwerp d.d. oktober 2022



ad fontem



COLOFON

Titel Opgesteld	Ruimtelijk kwaliteitsplan Ozerhoflaan 5 Deventer mei 2021
Datum laatst gewijzigd	oktober 2022
Status	Ontwerp
Opdrachtgever	Familie -
Auteur	Ad Fontem Ruimtelijk Advies A.Veenendaal MSc, adviseur RO en de groene leefomgeving Stationsstraat 37 7622 LW Borne ad-fontem.nl

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 Ad Fontem Juridisch Bouwadvies b.v

INHOUDSOPGAVE

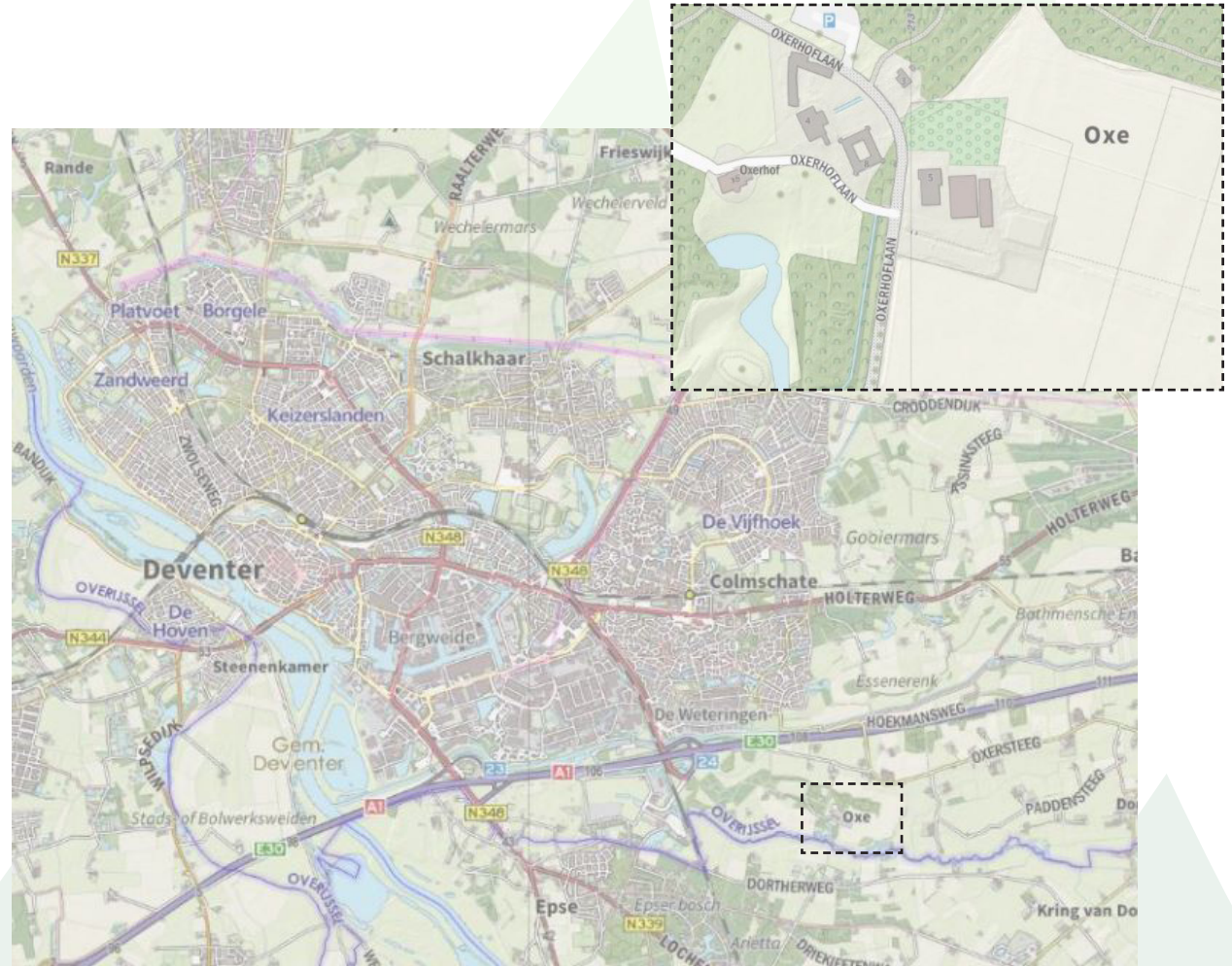
Introductie	5
Beleidsanalyse	6
Gebiedsanalyse	8
Gewenste ontwikkeling	11
Beeldkwaliteit	16



INTRODUCTIE

Het buurtschap Oxe is gelegen ten zuidoosten van de stad Deventer. In het kleinschalige landschap, gelegen tussen de Dortherbeek en de Schipbeek is een oude boerderij uit 1750 aan de Oxerhoflaan 5 gelegen. Ad Fontem Ruimtelijk Advies heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkelingen op het erf aan de Oxerhoflaan 5 te Deventer. De initiatiefnemers zijn voornemens het voormalige agrarische erf te herontwikkelen tot woonerf met twee woningen. Daarbij zal de behoudenswaardige boerderij (gemeentelijk monument) opgeknapt worden zodat deze voldoet aan de tegenwoordige wooneisen, met de mogelijkheid om in de toekomst de (planologische ruimte om) de boerderij te splitsen. De vrijgekomen, reeds vervallen agrarische bebouwing zal worden geamoveerd. Ter compensatie zal ten zuiden van de bestaande boerderij een woning gerealiseerd worden. Daarbij zal de nieuwe woning opgaan in het karakteristiek en het cultuurhistorisch waardevol erfensemble.

De gemeente heeft na het indienen van een principeverzoek positief besloten. De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat het erf landschappelijk wordt ingepast en dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt. De landschappelijke inpassing wordt uiteengezet door middel van onderhavig ruimtelijk kwaliteitsplan. Het beleid en de uitgangspunten van de actoren relevant voor de landschappelijke inpassing worden in beeld gebracht. Het beleid relevant voor de gehele ontwikkeling zal in het bestemmingsplan worden benoemd en getoetst. Er wordt een beschrijving gegeven van het voormalige agrarische erf in het omliggende landschap op basis van de landschapsinventarisatie en analyse. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Deventer.



Figuur 1 Topografische kaart (bron: atlasvanoverijssel.nl)

Beleidsanalyse

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

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

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag (hier n.v.t.)

Natuurlijke laag: *Beekdalen en natte laagtes*

Het plangebied is gelegen in een landschap bestaande uit hoger gelegen dekzandkoppen en natte laagtes met waarneembare hoogteverschillen. 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. 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. 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.

In de occupatiegeschiedenis zijn de hoger gelegen delen, de dekzandkoppen rondom Deventer voor het overgrote deel in cultuur gebracht als oude hoevenlandschap, maten en flierenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend is dat het reliëf op veel plaatsen is vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. Voor de dekzandgronden bestaat de ambitie om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Het uitgangspunt voor de nattere gebieden is dat ontwikkelingen bijdragen aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Agrarische cultuurlandschap: *Oude Hoevelandschap*

Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.

Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreid liggende 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 dezelfde 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.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, deze dan bijdragen aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid. Met deze uitgangspunten is waar van toepassing rekening gehouden in het voorliggende plan. Zo wordt de structuur van het erf, in samenhang met het omliggende landschap verbeterd.

Gemeentelijk beleid

Met de voorgenomen ontwikkeling zal deel worden genomen aan de regeling 'Rood voor Rood' van de gemeente Deventer. Bij de Rood-voor-roodregeling 'Woning voor schuur' kan landschapontsierende bebouwing gesloopt worden in ruil voor één of meerdere woningen. Op deze manier wordt op twee manieren bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Deventer. Ten eerste door de sloop van landschapontsierende bebouwing, het behoud en de verbetering van het karakteristieke erf, verwijderen overmatige erfverhardingen en de daar aanwezige bebouwing. En ten tweede door de plaatsing van nieuwe woning(en) binnen de erfstructuur en de landschappelijke inpassing van de aangepaste erven.

Op de locatie Oexerhoflaan 5 te Deventer zal ca. 940 m² aan landschapontsierende, tevens voormalig agrarische bebouwing geamoveerd worden. De compensatiewoning zal ten zuiden van de t-boerderij gesitueerd worden. Tot slot dient het erf landschappelijk ingepast te worden waarin onderhavig document voorziet.

Op basis van de gemeentelijk regeling 'Vrijkomende agrarische bebouwing' wordt planologisch de ruimte gegeven om de karakteristieke boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Dit is mogelijk omdat er sprake is van een karakteristiek pand met een inhoud groter dan 1000 m³. De uiterlijke verschijningsvorm van de monumentale bebouwing moet daarbij behouden blijven.

De Welstandsnota Deventer (2011) geeft specifieke richtlijnen voor de inrichting van erven in het oude hoevenlandchap. Uitgangspunt is het behouden en versterken van de karakteristieke kleinschaligheid van het oude hoevenlandchap. Ontwikkelingen op erven dienen opgevangen te worden door aanwezige, of te realiseren landschapselementen, waarbij gebruik wordt gemaakt van gebiedseigen landschapselementen en beplantingssoorten.

In het LOP van de gemeente Deventer staat de gewenste ontwikkeling voor het dekzandlandschap beschreven. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek van het landschap door de hoger gelegen dekzandruggen 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. Met het voorgestelde ruimtelijk kwaliteitsplan wordt bijgedragen aan de gewenste landschapontwikkeling voor het kampenlandchap.



Figuur 2 Achterzijde erf Oxerhoflaan 5 (bron: Ad Fontem)

Gebiedsanalyse

Het erf van de familie aan de Oxerhoflaan 5 is gelegen in het buurtschap Oxe, tegenwoordig gemeente Deventer. De hof te Oxe was toen één van de centrale hoven van waaruit de graaf van Gelre zijn bezittingen beheerde. Onder de hof behoorden elf boerderijen. Na het verdwijnen van het domaniale beheerssysteem werd de Oxerhof steevast verpand en groeide het complex later, mogelijk vanaf de zeventiende eeuw, uit tot een landgoed. De Oxerhof ligt op een hoge, oost-west geörienteerde dekzandrug met plaggendek die aan de zuidzijde wordt geflankeerd door het beekdal van de Dortherbeek.

Landschap

Door de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen is er sprake van deze waarneembare (hoogte) verschillen in het landschap. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes. De mens en haar (agrarische) ac-

tiviteiten vormen de drijvende kracht achter de ontwikkeling van het landschap in de afgelopen eeuwen. Activiteiten die voor het overgrote deel gebaseerd zijn op de kenmerken van de natuurlijke ondergrond. Afhankelijk van het agrarisch gebruik door de mens is de door abiotische factoren gevormde bodem veranderd.

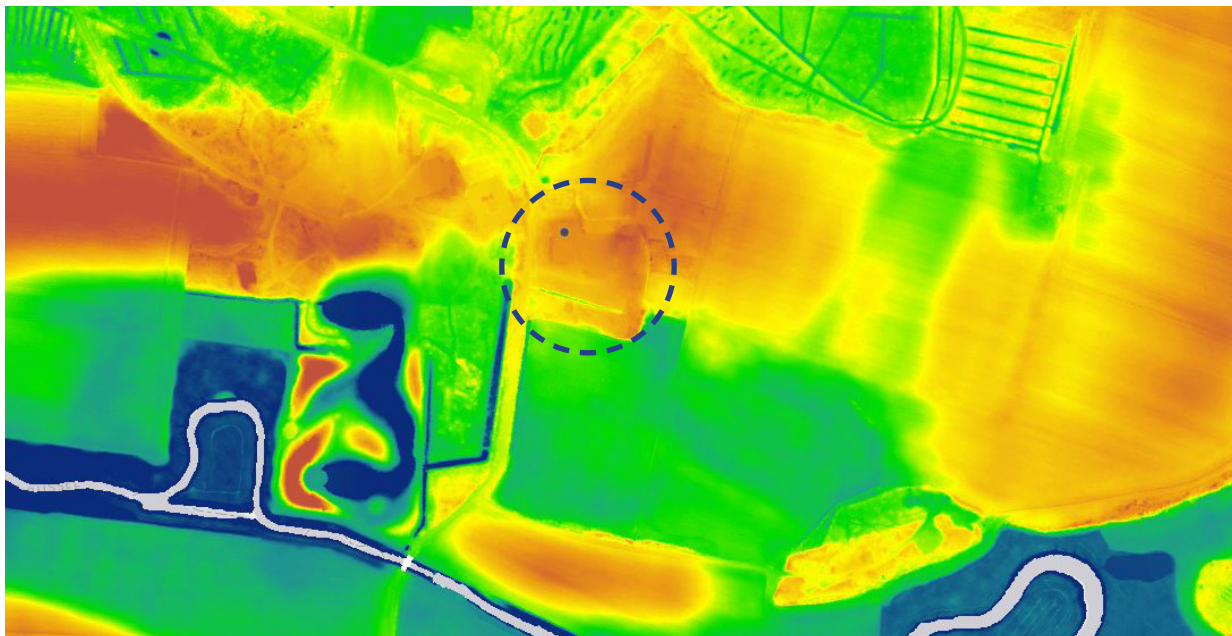
Van oudsher worden de hoger gelegen delen in het landschap gebruikt voor bewoning en bewerking van het land, de lager gelegen, vaak nattere gronden werden gebruikt als weiland. De locatie van de boerderij in onderhavig plan is eveneens vanuit deze beredening te verklaren. De T-boerderij van initiatiefnemers ligt ten oosten van het Hof te Oxe, eveneens op de genoemde dekzandrug, samen met het naastgelegen bouwland relatief hoog in het landschap. Deze hoogte verschillen zijn waarneembaar in het landschap en op de AHN weergegeven in figuur 4. Het omliggende landschap kenmerkt zich met meerdere dekzandruggen, evenals natte laagtes met

de bijbehorende vegetatie. De diversiteit in en rondom het plangebied is zichtbaar. Een dicht netwerk van houtsingels, houtwallen en loofhoutbosjes is kenmerkend voor het landschap. De wegen volgen de natuurlijke lijnen van het kleinschalige landschap, waardoor een organisch en kronkelend wegennet ontstaat is.

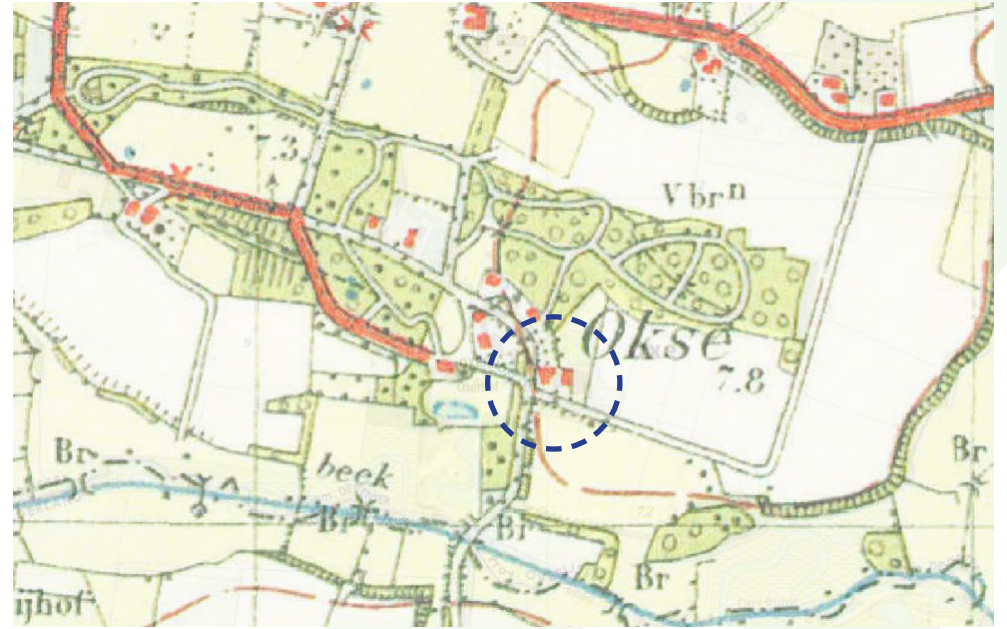
Door de jaren heen zijn de natuurlijke weide afscheidingen, de houtwallen, singels en bosschages deels verdwenen. De historische topografische kaarten op de volgende pagina laten zien dat met name vanaf 1935 er landschapselementen verdwenen zijn. Andere landbouwmethoden leidden tot ander gebruik van het land. Veel houtwallen zijn bijvoorbeeld geruimd om de percelen aan te passen aan de grotere machines met als gevolg een schaalvergroting van het landschap. De herkenbaarheid van het kleinschalige landschap is ter plaatse van het buurtschap en landgoed Hof te Oxe en de verspreid liggende erven deels overeind gebleven. Voornamelijk het bos rondom landgoed Hof van Oxe is behouden gebleven. De grotere landschapselementen en de structuur gevende landschapselementen zoals laanbeplanting langs wegen en enkele erfbomen van de vergrootte percelen zijn grotendeels nog aanwezig. Op en rond het erf zijn vrijwel geen oude landschapselementen behouden gebleven.

Bodem

In het projectgebied komt het bodemtype beekerdgrond voor, een humeuze podzolgronden met plaatselijk klei afzettingen van de beken. Het bodemtype geeft inzicht in de chemische omstandigheden welke sturend is voor de keuze van het plantmateriaal. Beplanting die namelijk veel minder last van ziektes en plagen. Ze zijn sterker omdat de bodemomstandigheden optimaal zijn voor de soorten. Ook binden inheemse plantensoorten meer insecten, schimmels en mossen aan zich. Op een beekerdgrond groeit o.a. de winter- & zomereik, beuk, zwarte els (nattere gronden) van nature. Deze soorten, met name de soorten die reeds aanwezig zijn, zullen worden gebruikt in het ontwerp.



Figuur 3 AHN (bron: ahnviewer.nl)



Figuur 4 Verandering landschap rondom planlocatie rond 1900, 1935, 1950 en 2000 van links boven naar rechts onder (bron: topotijdreis.nl)

Erfopzet

Het voormalige agrarische erf Oxerhoflaan 5 heeft zich halverwege de 18de eeuw ontwikkeld ten oosten van het Hof te Oxe. Via de door bomen, voornamelijk eiken, begeleidde Oxerhoflaan is het erf bereikbaar. Aan de rand van de dekzandrug, tevens aan de rand van het bouwland is de boerderij geïntegreerd in het kleinschalige landschap van buurtschap Oxe. Hierbij is het woonhuis dwars voor de schuur geplaatst, waardoor de kenmerkende T-vorm is ontstaan. Hierbij is het woongedeelte van de boerderij met het dwars voorhuis noordelijk gericht. Aan de noordzijde bevindt zich dan ook het voorerf, met aan de noordoostzijde twee behoudenswaardige erfbomen (walnoot). Ten noorden van het voorerf is onlangs een boomgaard aangelegd. De westzijde, de kant van de Oxerhoflaan betreft het zijerf, zowel voor als zijerf hebben een formeler karakter dan het achtererf. Het achtererf betreft het werkgedeelte met de deel, waar het vee gestald stond en de oogsten gedorst werden. De sober ingerichte ruimte met veel erfverharding is karakteristiek te noemen voor achtererven. In een later stadium zijn de agrarische schuren in oostelijke richting, tevens aansluitend op de weg uitgebreid. Deze weg is inmiddels niet meer aanwezig. In tegenstelling tot de historische boerderij zijn de recente (voormalige agrarische) schuren en de hoge mate van verharding van een mindere beeldkwaliteit. Deze elementen zijn dan ook als landschapsoetsierend te bestempelen. Dit doet afbreuk aan de groene uitstraling van het gebied en het oorspronkelijke karakteristieke erf met erfbeplanting. Rechts is de analyse van de huidige landschappelijke situatie van het erf met cultuurhistorisch waardevolle elementen, landschappelijke groenelementen, erfbeplanting en landschapsoetsierende elementen benoemd.



Figuur 6 Luchtfoto met bestaande elementen erf en omgeving (bron: eigen bewerking atlasvanoverijssel.nl)

Figuur 5 Aanzicht erf vanaf de weg ten zuid oosten van het erf. Het zicht op de karakteristieke boerderij wordt geblokkeerd door de kapschuur (bron: Ad Fontem)

Gewenste ontwikkeling

Kwaliteitsimpuls

Met het initiatief van de opdrachtgever wordt het mogelijk het plangebied en de directe omgeving te voorzien van een kwaliteitsimpuls. Kansen en kwaliteiten gebaseerd op de gebiedskenmerken zullen worden benut en versterkt waarbij het geformuleerde Rood voor Rood beleid kan worden doorgevoerd.

Kwaliteiten

- Erfensemble met cultuurhistorisch waardevol T-boerderij en verdeling in voor- achter- en zijerf
- Zichtbare hoogteverschillen in de omgeving
- Bestaande landschapselementen landgoed Hof te Oxe

Kansen

- Versterken kleinschalig landschap
- Vergroenen van het erf
- Behouden en versterken historisch erf
- Natuurlijke inrichting erf en omgeving met ecologisch en landschappelijke waarde

De voorgenomen ontwikkeling zal landschappelijk worden ingepast waarbij bovenstaande kwaliteiten en kansen verwerkt worden in het inrichtingsplan.



Figuur 7 Referentie beeld meidoornhaag (bron: Ad Fontem)

Inrichting erf

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de transformatie van een voormalig agrarisch erf naar een woonerf waarbij de cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt gerenoveerd, oude landschapsontsierende en reeds in verval geraakte bebouwing wordt gesloopt, een ondergeschikte schuurwoning met inpandig bijgebouw en een stal in de vorm van een hooiberg toegevoegd worden aan het erf. Het geheel zal landschappelijke worden ingepast, o.a. door het toevoegen van landschapselementen en erfbeplanting. In figuur 6 is aangegeven welke schuren zullen worden ingezet ten behoeve van deelname aan de Rood voor Rood regeling van de gemeente Deventer. De totale sloopoppervlakte bedraagt 940m² wat betekent dat er ruim wordt voldaan aan de gestelde eis van 850 m² voor één compensatiewoning.

Het woonerf wordt een beleefbaar onderdeel van het erfensemble waarbij de volgende uitgangspunten gehanteerd worden:

- Verwijderen van alle landschapsontsierende bebouwing en de overmatige erfverharding zodat de groene omgeving vergroot wordt;
- Positionering nieuwe bebouwing waarbij de één-erf-gedachte en de compactheid van het erf versterkt wordt;
- Realisatie compensatiewoning in ondergeschikte vorm zodat er een duidelijke hiërarchie op het erf is;
- Mogelijkheid bij de woonboerderij tot woningsplitsing;
- Zichtlijnen van en naar het gemeentelijk monument;
- Bijgebouw ten behoeve van de stalling van hobbyvee;
- Toevoegen van landschapselementen en erfbeplanting waardoor de kleinschaligheid van het landschap versterkt wordt, evenals de compactheid en één-erf-gedachte.

Bebouwing

Door de sloop van de stallen zal het voormalige agrarisch erf een behoorlijke verandering ondergaan. Er moet voorkomen worden dat er twee aparte erven ontstaan door het toevoegen van een tweede woonrecht en in een later stadium een derde woonrecht door het splitsen van de boerderij. Een compact erfcluster is voor het ontwerp hierin het uitgangspunt. Het bestaande gemeentelijke monument in de vorm van een T-boerderij vormt de basis van waaruit het erf zal worden ingericht. Het oorspronkelijke 'werk' gedeelte van het erf zal behouden blijven en gaan dienen als centrale erfruimte van

waaruit de omliggende ondergeschikte bouwwerken bereikt kunnen worden.

Door de uitbreidingen van het agrarische bedrijf in de jaren '60 van de 20ste eeuw ten behoeve van extra gebouwen voor de veehouderij is het zwaartepunt van het erf in oostelijke richting verschoven. Bij de positionering van de compensatiewoning dient er rekening mee gehouden te worden om zo dicht mogelijk bij het oorspronkelijke erf te blijven. Derhalve is ervoor gekozen om de compensatiewoning ten zuiden van de deel te situeren, op de flank van de dekzandrug, aansluitend aan de centrale erfruimte.

Gezien de huidige situatie van de aanwezigheid van landschapsontsierende bebouwing ten oosten van de boerderij, het ontbreken van een tweede waardevolle schuur zoals op andere oude erven vaak wel aanwezig is, en het uitbreiden van de functie wonen binnen de gehele boerderij, is het aanvaardbaar om geen nieuwe bebouwing toe te voegen op de locatie waar altijd bebouwing heeft gestaan. Voorheen werd bebouwing naast de oude boerderij gezet vanwege praktische overwegingen zoals meer opslagruimte aansluitend aan het achtererf, in dit geval tevens een zijweg van de Oxehoflaan. Hedentendage heeft de gehele boerderij een woon functie, is de zuidelijk gelegen weg verwijderd en zijn de uitgangspunten en wensen van ontwikkelingen in het buitengebied anders dan in het verleden. Desalniettemin zullen de uitgangspunten zich toespitsen op het behouden, dan wel het herstellen van het historische erf en de belevingswaarde ervan.



Figuur 8 Referentie beeld inheems bosplantsoen (bron: Ad Fontem)

Landschappelijk inrichtingsplan



Legenda

Bebouwing

- a= Bestaande T-boerderij met ten oosten van de boerderij de duurzame warmte voorziening
- b= Nieuw te bouwen schuurwoning van 1200m3 met inpandig bijgebouw
- c= Nieuw te bouwen hooiberg 250 m2, stalling voor graasdieren en bijgebouw bij bestaande woning
- d= Optioneel bijgebouw maximaal 100 m2 bij splitsing hoofdgebouw in twee woningen

Basisinspanning

- e= Voor- en zijerf, open en groen (haag en siertuin)
- f= Poel in laagte met beplanting en ruigte
- g= Achtererf, besloten centrale erfruimte met erfverharding, laanbomen en boomgroep. Eventueel een extra bijgebouw indien sprake is van splitsing van de T-boerderij.
- h= Beplanting als overgang naar het landschap

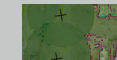
Bestaand

- i= Boomgaard
- j= Opgaand groen, wegbeplanting, bos

Inpassingsmaatregelen



Meidoornhaag 1,2-1,5 meter hoogte, soort Crataegus monogyna, maat 60 - 100 cm, 5 stuks / m1 in twee rijen, lengte 85 meter, totale aanplant 425 stuks



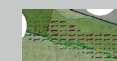
Eiken, laanboom 1e ordegrootte, soort Quercus robur, maat 16 - 18 cm, 2 stuks aanplant



Boomgroep eiken, 2e ordegrootte, soort Quercus robur, maat 14 - 16 cm, 4 stuks aanplant



Beplanting poel, knotwilgen, soort Salix alba, maat 12 - 14 cm, 5 stuks aanplant



Beplanting overgang erf naar landschap, aanplant bosplantsoen, hazelaar (Corylus avellana), meidoorn (Crataegus monogyna), sleedoorn (Prunus spinosa), lijsterbes (Sorbus aucuparia) en Gelderse roos (Viburnum opulus), in driehoeksverband 1x1m, maat 80-100, in gelijke verdeling, 220 stuks aanplant). De zichtlijnen vanuit de woning mogen open gehouden worden, evenals de weidegang van het hobbyvee.

Zo is de woning ingericht met uitzicht over het landschap in oostelijke richting, gezien vanaf de voormalige deel. Ten oosten van de T-boerderij zal tevens een duurzame warmte voorziening voor de woningen worden gerealiseerd waardoor bebouwing eveneens niet mogelijk is. Indien in de toekomst sprake zal zijn van woningsplitsing van de boerderij zal een bijgebouw aansluitend aan de centrale erfruimte, aangrenzend aan de boomgroep gesitueerd worden.

Samen met de erfbeplanting zal de erfinrichting op deze manier aansluiten op het kleinschalige landschap van landgoed Hof te Oxe en omgeving waarbij het compacte en kleinschalige landelijke karakter van het erf door de voorbijganger te beleven is. Door de nieuwe bebouwing aan de zuidzijde van de boerderij te plaatsen, zal er tevens een doorkijk naar het achtergelegen open landschap gecreëerd worden en middels het karrenspoor een referentie geven naar de weg die er ooit gelegen heeft. Bij helder weer is zelfs Huize Dorth op de horizon waarneembaar. Om verrommeling van het erf te voorkomen zal de compensatiewoning een inpandig bijgebouw bevatten.

De omliggende weilanden krijgen een natuurlijk karakter en zullen extensief worden begraaft door het hobby vee dat gestald wordt in de hooiberg. De stal zal eveneens ten zuiden van de boerderij, naast de compensatiewoning worden gesitueerd. Om de graslanden zal een afrastering van hout en draad aangebracht worden.

Erfbeplanting

De bestaande erfbeplanting is zeer minimaal op het erf aanwezig en beperkt zich tot enkele walnootbomen. Aansluitend aan het erf is onlangs een hoogstamfruitboomgaard aangeplant als eerste stap naar het terugbrengen van karakteristieke landschappelijke elementen op en rond het erf. De bestaande erfbeplanting zal versterkt worden met streekeigen en inheemse beplanting passend op de natuurlijk ondergrond en zal zorgen voor versterking van het erfensemble, de één-erf-gedachte en daarnaast de esthetisch en belevingswaarde van het cultuurhistorisch waardevolle erf. Dit betreffen hagen, solitaire bomen, boomgroepen en ruigte bij de waterpartij.

Het voorerf en het zijerf zijn open en zullen worden begrensd door een meidoornhaag die doorloopt naar de hoogstam-

boomgaard. De siertuin bevindt zich op het voor- en zijerf waarbij de twee bestaande walnootbomen behouden zullen blijven. De entree naar de besloten centrale erfruimte wordt eveneens begeleid door de haag en aan de andere zijde door een solitaire bomen. Het achtererf wordt tevens begrensd door de bebouwing en de boomgroep aan de oostzijde van de centrale erfruimte. De nieuwe bebouwing wordt ondergeschikt aan de T-boerderij waardoor een duidelijke hiërarchie van de bebouwing op het erf zichtbaar is. De erfbeplanting en de landschapselementen gaan versnippering van de bebouwing tegen waardoor de opzet erf naadloos in het agrarisch landschap past. Uitgangspunt is een compensatiewoning aan het landschap, zonder formele siertuin. Om die reden heeft de woning aan de zonnige zuidzijde alleen een terras met ruigte. Het bijgebouw is geïntegreerd in de woning en is via de centrale erfruimte bereikbaar. De naastgelegen stalling voor de graasdieren is via een halfverharding in de vorm van een karrenspoor vanaf de centrale erfruimte bereikbaar.



Figuur 9 Oxerhoflaan noordzijde boerderij (bron: Ad Fontem)



Figuur 10 Referentie beeld pool met flauwe oever en ruigte (bron: Ad Fontem)

Maatregelen

Er worden diverse maatregelen uitgevoerd om het plan landschappelijk in te passen in het kader van de transformatie van het erf en deelname aan de regeling Rood voor rood. De concrete maatregelen en benodigde werkzaamheden worden hieronder uiteengezet.

Hagenstructuur en siertuin

Het voor- en zijerf zal gedeeltelijk omkaderd worden door een meidoornhaag van ongeveer 1,20-1,50 meter hoog. Deze haag bestaat uit de soort meidoorn (*Crataegus monogyna*) met een aanplant van van 7 stuks in een dubbele rij, met de maatvoering 80-100 (hoogte in centimeters). De hagen zorgen voor de begrenzing van het formele gedeelte van het erf en bevorderen de herkenbaarheid van het erf. Bij nieuwe aanplant in de siertuin bestaat de voorkeur om gebiedsvreemde grote heesters te voorkomen (coniferen, laurierkers) en inheemse, gebiedseigen of passende beplanting als hortensia, rhododendron, vaste planten in de tuin aan te brengen.

Centrale erfruimte

De ruimte tussen de (compensatie)schuurwoning en de oude boerderij betreft het achtererf. Het betreft de centrale erfruimte van waaruit de omliggende bebouwing en voorzieningen bereikbaar zijn. Het achtererf heeft ten opzichte van het voorerf een besloten karakter welke gevormd wordt door de bebouwing aangrenzend aan de centrale erfruimte evenals de erfbomen. Een eenduidige bestrating is passend op het erf zodat de één erf-gedachte versterkt wordt. Tussen de schuurwoning en de weg zullen solitaire bomen aangeplant worden om het karakter van een boerenerf te versterken. Ten oosten van de centrale erfruimte zal een boomgroep zorgen voor de visuele afronding van het achtererf.

Erfbos

De aanwezigheid van beplanting op het erf was voornamelijk gericht op functionaliteit. Een boomgroep of erfbosje is dan ook een kenmerkend beplantingselement op een erf. De boomgroep draagt bij aan de beslotenheid en afkadering van het achtererf. Ten westen van de schuurwoning zullen solitaire bomen aangeplant worden welke tevens enige privacy bieden aan de schuurwoning. De solitaire bomen betreffen twee eiken in de maatvoering 16-18 cm. Ten oosten van en aansluitend aan de centrale erfruimte zal eveneens een

erfbosje in de vorm van een boomgroep gesitueerd worden als tegenhanger van de bebouwing en als afronding van het achtererf. De boomgroep bestaat uit 4 bomen, plantafstand 4 - 6 meter, maatvoering 14-16, met de soort eik (*Quercus robur*).

Poel in natuurlijke laagte

Ten oosten van de hooiberg is reed een natuurlijke laagte aanwezig waar water stagneert. Deze laagte zal omgevormd worden tot een grotere poel. Dit lager gelegen gedeelte is gevormd door beken en met deze ruimtelijke ingreep is de ontstaansgeschiedenis van het gebied beleefbaar. De ontwikkeling van de regenwaterafhankelijke poel zorgt voor extra leefgebied voor watergebondensoorten zoals kikkers en padden. Een beleemde bodem in de poel is noodzakelijk voor het vasthouden van het water. Het talud is flauw, begroeid met een kruidenlaag en nabij het water zullen de bestaande bomen behouden blijven. Nabij de poel worden tevens vijf-knotwilgen aangeplant, maatvoering 14-16 met een plantafstand van 6 meter. De kruidenlaag en nieuwe oever/moerasplanten kunnen zich ontwikkelen door uitrastering van de gronden rondom de poel en de nieuwe bomen.

Overgang erf naar landschap

Ten zuiden van de schuurwoning zal beplanting aangebracht worden. De aanplant van streekeigen beplanting in de vorm van bosplantsoen zorgt voor een natuurlijke overgang van



Figuur 11 Referentiebeeld halfverharding karrenspoor en inheems bosplantsoen (bron: Ad Fontem)

erf naar het omliggende landschap. De zichtlijnen vanuit de woning naar het landschap mogen open gehouden worden. Daarnaast zal een weidegang van de de stal naar het zuidelijk gelegen weiland gemaakt worden. De aanplant van bosplantsoen bestaat uit de soorten hazelaar (*Corylus avellana*), meidoorn (*Crataegus monogyna*), sleedoorn (*Prunus spinosa*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) en Gelderse roos (*Viburnum opulus*). Aanplant vindt plaats in driehoeksverband 1x1 meter, maatvoering 80-100 cm, in een gelijke verdeling, 220 stuks aanplant.



Figuur 12 Referentiebeeld knotwilgen nabij natte laagtes (bron: Ad Fontem)

Beeldkwaliteit

Welstand

De gemeente Deventer heeft een Welstandnota opgesteld voor onder andere ontwikkelingen in het buitengebied van Deventer. Het historische erf is gelegen in het 'oude cultuurlandschap' en wordt geschaard onder het 'oude hoevenlandschap'. Door de initiatiefnemers zijn schetsen aangedragen en impressies opgesteld voor de woning en bijgebouw(en) onder vernieuwende architectuur. Dit hoofdstuk beschrijft de nagestreefde beeldkwaliteit van de transformatie. In het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt allereerst uitgegaan van het versterken van de landschappelijke karakteristieken, de samenhang en de identiteit van een gebied. De gewenste ruimtelijke kwaliteit van een erf wordt vastgelegd. Het plan beschrijft zowel de beeldkwaliteit van het nieuwe gebouw als de beeldkwaliteit van het gebouw in zijn omgeving. In dit onderdeel wordt de nadruk gelegd op de uiterlijke verschijning van de nieuwe bebouwing. Waar nodig wordt specifiek verwezen naar criteria, richtlijnen en karakteristieken omschreven in de Welstandnota Deventer (2011). Uitgangspunt is het handhaven, herstellen en versterken van de karakteristieke kleinschaligheid van het oude hoevenlandschap. Ontwikkelingen op erven dienen opgevangen te worden door aanwezige, of te realiseren landschapselementen.

Erfopzet en situering

Bij de ruimtelijke opzet voor de nieuw te bouwen schuurwoning en bijgebouwen is gekozen voor een aansluitende erfopzet die zich richt op het bestaande historische erf waarbij er een relatie tussen de bebouwing wordt gelegd, maar er wel een duidelijke hiërarchie tussen de gebouwen zichtbaar is. Uitgangspunt is dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft de goothoogte, en positie op het erf, ondergeschikt is aan de karakteristieke boerderij. De evenwichtigheid van het erf is bepaald door de positie van de bebouwing en de landschappelijke inpassing. Deze posities van de volumes begrenzen en omkaderen het erf en de centrale erfruimte. Uitgangspunt voor de verharding van de centrale erfruimte, inrit en paden is een kleiner oppervlak aan verharding dan in de huidige situatie en een samenhangende materialisering voor de erfverharding.

De architectuur heeft een eigen(tijdse) invulling en is in contrast met de bestaande bebouwing op het erf. De nieuwe be-

bouwing bestaat uit één woonvolume en in eerste instantie één schuurvolume ten behoeve van de stalling van de graasdieren. Een tweede schuurvolume kan toegevoegd worden indien in de toekomst sprake is van splitsing van de T-boerderij. De volumes hebben allen een maat en een schaal passend bij die van de bebouwing op de omringende boerenerven. De voorkant en achterkant van de bebouwing op het erf bestaat uit het contrast tussen wonen en werken op een erf, tussen uitstraling (extravert) en functioneel en sober (introvert). De erfzijde van de bebouwing is relatief gesloten terwijl de zijde van het landschap juist open is.

Massa, vorm en kap woonvolume

- *Het woonvolume krijgt een sobere, abstracte en moderne architectuur die past bij het erf;*
- *Woning heeft een eenvoudige hoofdvorm aansluitend bij bebouwing op het historisch erf. Het woonvolume heeft een eenvoudig rechthoekig grondvlak;*
- *Het woonvolume bestaat uit één robuust volume;*
- *De dakvorm is het zadeldak;*
- *De noklijn heeft één richting;*
- *De bebouwing heeft overwegend een lage gootlijn;*



Figuur 13 Referentiebeeld schuurwoning (bron: initiatiefnemer)



Figuur 14 Sfeerimpressie erf vanaf de Oxerhoflaan (bron: initiatiefnemer)



Figuur 15 Referentiebeeld en sfeerimpressie erf (bron: initiatiefnemer)

- Rustige vormgeving van het dak en de gevels;
- De gevels zijn visueel gesloten in de richting van het erf en de openbare weg. Grote raampartijen worden toegepast in de gevels gekeerd naar het landschap;
- Aan de kant van het landschap zijn insnijdingen in het volume toegestaan, mits de helft van de gevel doorloopt tot aan de daklijn. Zo ontstaat een overkapt buitenruimte;
- Het gebouw wordt niet voorzien van een schoorsteen, onder voorwaarden is een afvoer toegestaan;
- Woning wordt gebouwd onder vernieuwende architectuur
- Woning met geïntegreerd bijgebouw vormt één geheel en draagt bij aan rustige uitstraling;
- Parkeren vindt plaats op het erf in de nabijheid van het inpandige bijgebouw.

Materialisatie en kleurgebruik woonvolume

- Ingetogen materialisering;
- De gevels rondom zijn bij voorkeur van hout in de kleur zwart of antraciet;
- Sobere kleurstelling;
- Sobere en abstracte detaillering.

Bijgebouwen

- Nieuwe bijgebouwen sluiten qua karakter, detaillering en materialisering aan bij de schuurwoning.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt qua schaal, positie en uitstraling op het erf;
- Parkeren vindt plaats op het erf in de nabijheid van de bijgebouwen.

Meerdere referentiebeelden en sfeerimpressies van de voorgenomen ontwikkeling zijn opgenomen in het bijgevoegde document.

Categorie	Maatregel	Punten	Keuze / score
Nest en verblijfplaatsen	Minimaal drie nestgelegenheden voor Huismus realiseren per nieuwe woning (invliegopening aan de noordoostzijde), mits deze hoger dan twee meter geplaatst kunnen worden. (maximaal 2 punten)	2	
	Nestkast plaatsen voor Steenuil. Plaatsen op een dikke boomtak minimaal twee meter hoog en met vrije aanvliegroute. Liefst nabij paardenweide of boomgaard (geen verplichting). (maximaal 2 punten)	2	
	Nestkast plaatsen voor Kerkuil mits deze in een schuur, stal of zolder geplaatst kan worden op een rustige plek. Opening van de nestkast naar de binnenruimte of met de opening naar een gat in de gevel. (maximaal 2 punten)	2	
	Minimaal drie nestkommen voor Huiszwaluw realiseren. Direct onder dakgoot of dakoversteek vlak bij elkaar op 4 a 5 m. hoogte. Invliegopening naar oost- of noordoostzijde. (maximaal 2 punten)	2	
	Nestplaats creëren voor Spreeuw d.m.v. nestkasten of zogenaamde spreuwenpotten. Minimaal 2 meter hoog met de invlieg opening naar het noordoosten. (maximaal 1 punt)	1	
	Inbouwkasten plaatsen voor vleermuizen op zuidwestzijde gevel en minimaal vier meter hoogte. In-/uitvliegopening mag niet verlicht worden. (5 punten per kast mits geschikt als zomer-, paar- en kraamverblijf)	5	
	Losse vleermuiskast aan gevel op zuidwestzijde gevel en minimaal vier meter hoogte. In-/uitvliegopening mag niet verlicht worden. (1 punt per kast minimaal geschikt als zomerverblijfplaats)	1	
	Voorzieningen voor Bunzing, Hermelijn en Wezel zoals marterhopen , takkenrillen of rommelhoekjes. (2 punten per voorziening van ca.6 m2)	2	
	Voorzieningen voor Egels zoals takkenhopen en rommelhoekjes. Bijvoorbeeld takken, snoeiafval en blad. (1 punt per voorziening/hoop van ca. 1m2.)	1	
	Groendak (c.q. ondergronds bouwen) en andere beplantingen.	Groen dak minimaal 50% van het dakoppervlak aanwenden, extensief (streekeigen soorten, grondlaag 4-7 cm.) toepassen. (zowel plat als hellend dak mogelijk, maximaal 5 punten)	5
Toepassen streekeigen soorten bomen, struiken en vaste planten waarbij vlinders, wilde bijen en vogels gestimuleerd worden (noot- en bes dragende bomen/struiken). (set van minimaal 2 bomen, 5 struiken en 25 vaste planten – 2 punten per set)		2	
Aanplant van een geriefhout bosje met streekeigen soorten, minimaal 100 m2. (3 punten per 100m2)		3	
Aanplant van een knotwilgen rij (minimaal 5 stuks, maximaal 3 punten)		3	
Aanplant van een hoogstam fruit boomgaard (minimaal 6 stuks, maximaal 3 punten)		3	
Amfibieën en insecten	Poel voor amfibieën aanleggen volgens voorbeeld . In extensief beheerd grasland in de buurt van houtwal of singel. Minimaal wateroppervlakte 200 m2 (maximaal 5 punten)	5	
	Vlinder en bijen strook (ldylle) van minimaal 100 m2. Minimaal 5 jaar instandhouden na eerste bloei na aanleg. (maximaal 5 punten)	3	
	Insectenhotel van minimaal 1x1 meter. (maximaal 1 punt)	1	
Categorie n.t.b.	Lumineus idee dat wij niet genoemd hebben (punten in overleg)	(n.t.b.)	
	Minimaal vijftien punten benodigd waarbij in ieder geval uit elke categorie 1 onderdeel gekozen moet worden.		..
	Totaal aantal punten: →		