

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Anterieure overeenkomst Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2

Notagegevens

| | |
|--------------------|--|
| Bestuursorgaan | : B-en-W 14-03-2023 |
| Notanummer | : 2023-135 |
| Datum | : 14-03-2023 |
| Programma | : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling |
| Portefeuillehouder | : Wethouder Grijsen, |
| Bijlage(n) | : 21.121_Bathmenseweg 2a Ruimtelijk kwaliteitsplan_v7.pdf,22.31_Paddensteeg 2 Rapportage ruimtelijk kwaliteitsplan_v4-gecomprimeerd.pdf,Anterieure overeenkomst Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2.pdf |

Parafering

08-03-2023: Wethouder08-03-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 08-03-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 09-03-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

B & W d.d.: 14-03-2023

Besluit

1. De gemeente Deventer een anterieure overeenkomst te laten sluiten ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aan de Bathmenseweg 2a te Lettele en Paddensteeg 2 te Deventer

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

Inleiding

Het gaat om twee locaties in het buitengebied van Deventer: de Bathmenseweg 2a aan het zandpad in Lettele en de Paddensteeg 2 nabij het buurtschap van Dortherhoek. Initiatiefnemer wil een nieuwe schuur voor de opslag van heftrucks op de Bathmenseweg 2a realiseren en doet mee aan de Rood voor Rood regeling. De benodigde sloopmeters worden verzameld op de Paddensteeg 2. De bestaande agrarische bedrijfswoning op de Paddensteeg 2 wordt omgezet naar een reguliere woning.

Daarnaast verbetert de milieukundige situatie op de Bathmenseweg 2a. In de huidige situatie is de woning direct naast de bedrijfsbestemming gelegen. In de nieuwe situatie worden de bestemmingsvlakken heringedeeld en komt er een geluidswerende voorziening tussen de nieuw op te richten loods en de woning op het perceel. Door deze maatregelen wordt de woning niet belemmerd door de bedrijfsvoering van het bedrijf en omgekeerd heeft het bedrijf geen hinder van de nabijheid van de woonbestemming. Deze situatie is getoetst en akkoord

bevonden door de Omgevingsdienst IJsselland. De initiatiefnemer van de Paddensteeg 2 sloopt een aantal vervallen schuren (voor de ontwikkeling Bathmenseweg 2a) en knapt twee schuren weer op in de oude stijl. Beide erven worden landschappelijk ingepast en moeten voldoen aan de regeling natuurinclusief bouwen.

Om de afspraken over de benodigde ruimtelijke procedure en de uitvoering van de plannen vast te leggen, wordt uw college voorgesteld om een anterieure overeenkomst te sluiten.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een anterieure overeenkomst ten behoeve van een herziening van het bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de percelen Bathmenseweg 2a te Lettele en Paddensteeg 2 te Deventer, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- * Landschapsontsierende bebouwing te slopen (Paddensteeg 2);
- * Een nieuwe schuur voor de opslag van heftrucks te realiseren (Bathmenseweg 2a);
- * Een bedrijfswoning te herbestemmen als reguliere woning (Paddensteeg 2).

met landschappelijke inpassing.

Kader

Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel

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. De directe burens van beide locaties zijn door de beide eigenaren benaderd en hebben allen hun handtekening gezet en aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkelingen. De Omgevingsdienst IJsselland heeft voor beide locaties de uitgevoerde milieuonderzoeken beoordeeld en goed bevonden.

Argumenten voor en tegen

1.1: De anterieure overeenkomst kan worden vastgesteld

De initiatiefnemer van de Bathmenseweg 2a wenst een schuur van 400 m² te realiseren. In het kader van de Schuur voor Schuur regeling is hiervoor 700 m² slooppoppervlak benodigd. Op de locatie Paddensteeg 2 te Deventer worden drie opstallen gesloopt met een gezamenlijk oppervlakte van 584 m². Twee van de drie opstallen hebben een asbestdak, waardoor hier nog een opslagfactor op wordt berekend. In totaal komt het te slopen oppervlak daarmee uit op 689 m². Met de gemeentelijke adviseurs van cultuurhistorie, ecologie en welstand is afgestemd of in dit geval toch voldaan kan worden aan de eis van 700 m². Dat kan als er sprake is van extra compensatie en kwalitatieve verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

De initiatiefnemer van de Bathmenseweg 2a realiseert een wadi met natuurvriendelijke oever, herstelt een oude beukenlaan op gemeentegrond met de aanplant van een nieuwe beuk (afgestemd met adviseur groen en adviseur landschap), en richt het erf landschappelijk in door hagen te plaatsen en bomen

te planten. Aan de wens voor extra compensatie is voldaan. Op de locatie Paddensteeg 2 investeert de initiatiefnemer in het opknappen van twee oude schuren en de aanleg van een fruitboomgaard. Ook die locatie wordt landschappelijk ingepast.

Beide landschapsplannen zijn door de genoemde gemeentelijke adviseurs goedgekeurd.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen de plannen, en ook niet vanuit andere aspecten.

Financiële consequenties en dekking

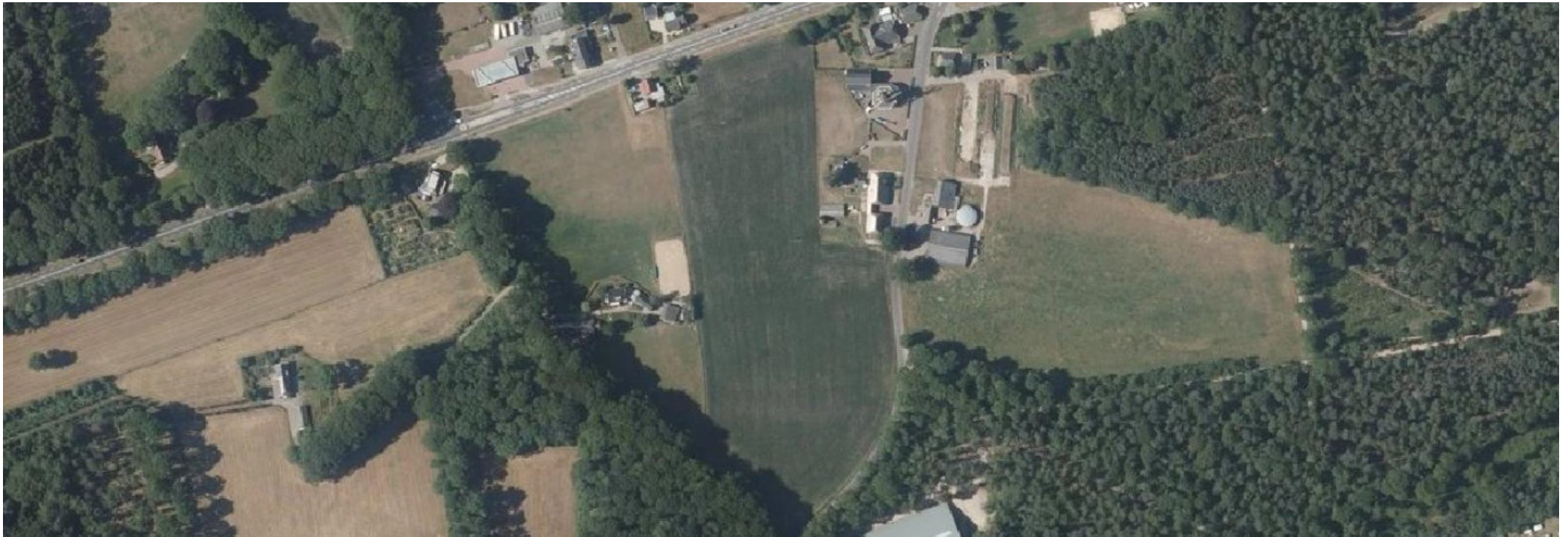
De plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt het verhaal van gemeentelijke kosten geregeld. Alle gemeentelijke kosten, inclusief planschade, komen voor rekening van exploitant.

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 laat initiatiefnemer in eigen beheer een bestemmingsplan opstellen voor de herziening van beide locaties. Wanneer de gemeente dit bestemmingsplan akkoord heeft bevonden, brengt zij het in procedure.



COLOFON

Door: Otte Groenadvies BV
Brilsweg 1a
7741 BV Nijverdal

Telefoonnummer 06 555 72 233

E-mail leontien@ottegroenadvies.nl

Internet www.ottegroenadvies.nl

Project 21.121

Auteur ing. L. Grote Gansey - landschapsontwerper

Datum laatst gewijzigd oktober 2022

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 Otte Groenadvies bv.

INHOUD

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Introductie | 4 |
| 1.1. | Aanleiding | 4 |
| 1.2. | Situatie | 5 |
| 1.3. | Historie | 6 |
| 2. | Vigerend beleid | 7 |
| 2.1. | Rijksbeleid | 7 |
| 2.2. | Provinciaal beleid | 7 |
| 2.3. | Gemeentelijk beleid | 10 |
| 3. | Ruimtelijk kwaliteitsplan | 12 |
| 3.1. | Situatie | 12 |
| 3.1.1. | <i>Occupatiegeschiedenis</i> | 12 |
| 3.1.2. | <i>Omgeving</i> | 12 |
| 3.1.3. | <i>Plaatsing erf in het landschap</i> | 13 |
| 3.1.4. | <i>Erf</i> | 13 |
| 3.2. | Analyse van het landschap | 15 |
| 3.3. | Uitgangspunten bij de ontwikkeling van het plangebied | 17 |
| 3.4. | Ruimtelijk kwaliteitsplan | 18 |

1. INTRODUCTIE

1.1. Aanleiding

Otte Groenadvies BV heeft het voorliggende ruimtelijke kwaliteitsplan/inrichtingsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen nabij het perceel Bathmenseweg 2a te Lettle.

De eigenaar is voornemens om een schuur te bouwen op het huidige perceel om de bedrijfsvoering te kunnen blijven uitvoeren.

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



Het plangebied ligt op de overgang van de massa van het bos en de openheid van de weilanden.

1.3. Historie

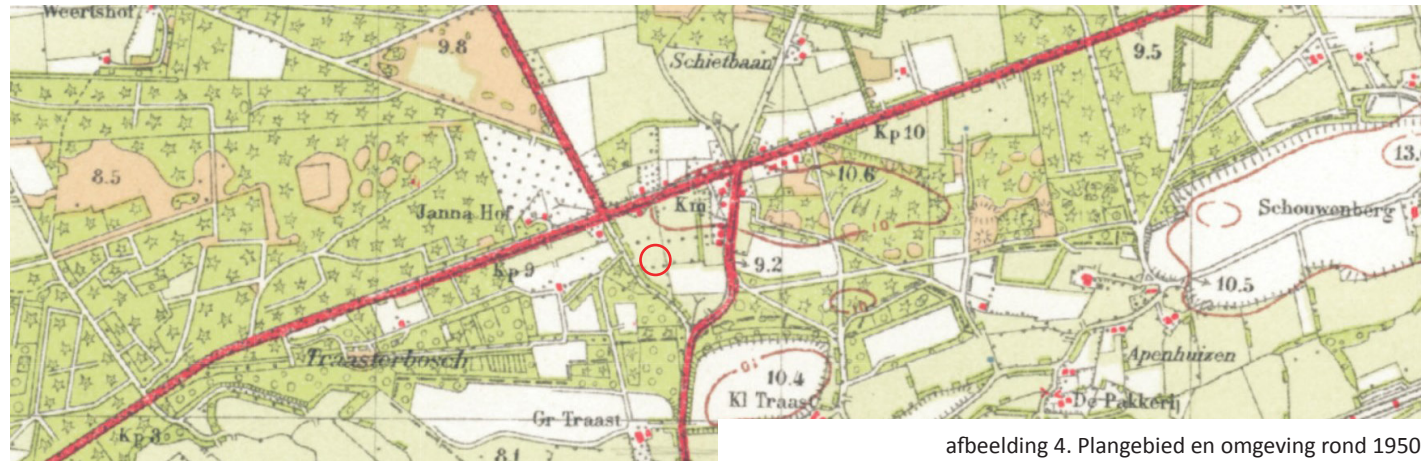
Het landschap rondom Deventer is grofweg te verdelen in tweeën: het rivierenlandschap en het dekzandlandschap. Het vormt daardoor een aantrekkelijk en afwisselend gebied. Dit karakter is sterk bepaald door onder andere de IJssel en de dekzandkoppen ten noorden en zuiden van Deventer, de laagtes ertussen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

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

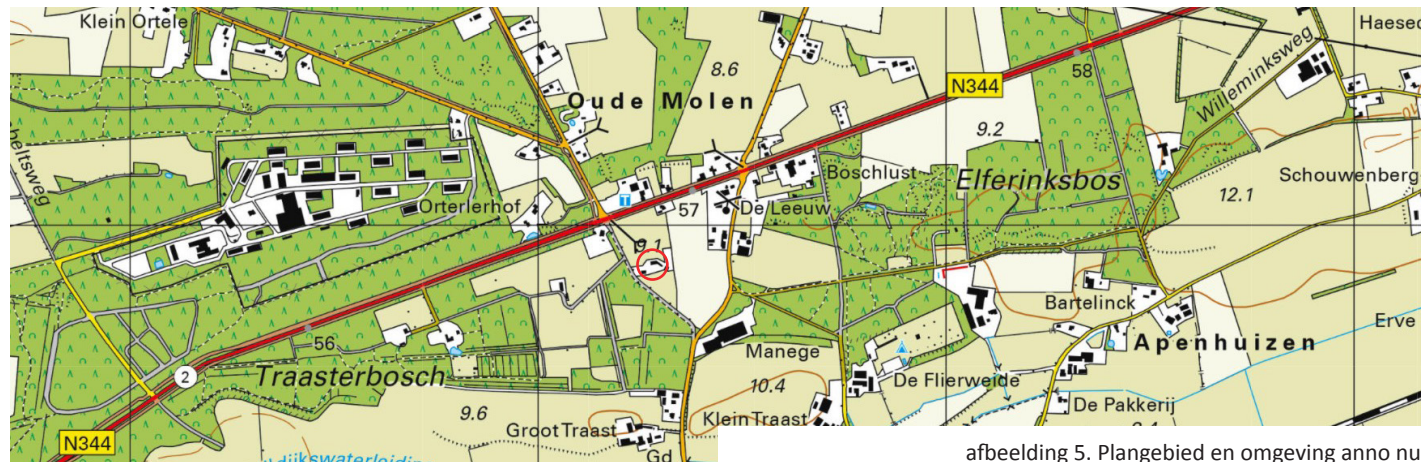
De gemeente Deventer kent nog steeds een grote variatie aan karakteristieke, streekgebonden landschappen. Het plangebied behoort tot de dekzandgronden, onderdeel van de oude hoevelandschap.



afbeelding 3. Plangebied en omgeving rond 1900



afbeelding 4. Plangebied en omgeving rond 1950



afbeelding 5. Plangebied en omgeving anno nu

2. VIGEREND BELEID

2.1. Rijksbeleid

De ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De visie beschrijft de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving van Nederland. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

In de visie 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.



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

2. De laag van het agrarisch-cultuur landschap

Oude hoevenlandschap

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

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

Contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen. Daartussen: kleinere (boven)lopen van beken.

Ondergrond: kleinschalige dekzandgronden

Ontstaan: vanaf 1200

Structuur: organisch, routes van erf tot erf

Nederzetting: Verspreide individuele erven, geen dorpen

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

Beplantingen: eiken, houtwallen



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

3. De stedelijke laag

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

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

- Informeel traag netwerk;
- Verspreide bebouwing.

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



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

4. Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de leefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen schoonheid en nut. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze leefbaar en tot een belevenis.

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

- Donkerte.

Donkerte

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

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

2.3. Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan Salland 2008

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

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

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

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

Visie dekzandrug

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

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich aan deze karakteristiek aan en zijn ter hoogte van de ruggen beplant.

Landschappelijk karakteristiek

- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;
- Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf;
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan.
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- Knooperven;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen);
- Zandwegen;
- Kleinschalige grillige blokverkeveling deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand.

3. RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

3.1. Situatie

3.1.1. Occupatiegeschiedenis

Het plangebied ligt in het Oude Hoevenlandschap. Dit wordt vooral gekenmerkt door het voorkomen van o.a. hagen, boomsingels en houtwallen. Daardoor bestond er een grote beslotenheid in het landschap, waarbij het landschap en landbouw sterk met elkaar verweven zijn.

De grote veranderingen begonnen tegen het eind van de negentiende eeuw. Veel akkerbouwbedrijven gingen zich vanwege de uitputting van de grond en de hogere vee prijzen zicht toeleggen op veelteelt. Kunstmest maakte de schapenmest overbodig, waardoor grote delen heide ontgonnen kon worden tot bouw-, grasland en bos. Recentelijk is veel bouwland omgezet in grasland en is een ruimere verkaveling ontstaan als gevolg van de ruilverkaveling en de toenemende schaalvergroting.

Ondanks deze veranderingen, is het oude cultuurlandschap nog goed te herkennen in het landschap. De dekzandruggen zijn overwegend half open gebieden door de aanwezigheid van reliëf en veel beplantingselementen als wegbeplanting, kavelgrensbeplanting (houtwallen en houtsingels) en bosjes in combinatie met een verspreid bebouwingspatroon en erfbeplantingen.

3.1.2. Omgeving

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



Zicht op korenmolen 'De Leeuw'



Rand openheid en beslotenheid



Waardevolle bomenlaan



Rand openheid en beslotenheid

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

De bovengenoemde ruimtelijke elementen zijn heden ten dage duidelijk zichtbaar in het landschap, wat het een zeer aantrekkelijk gebied voor recreatiedoeleinden maakt. Daarnaast zorgt de windkorenmolen "De Leeuw" voor een recreatief aantrekkingskracht.

3.1.3. Plaatsing van het erf in het landschap

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

Kenmerkend is dat het plangebied aan een onverhard pad ligt. Temeer omdat in de afgelopen decennia de zandwegen in het agrarisch gebied op grote schaal verdwenen of geasfalteerd zijn en wat nu nog resteert, staat onder druk. Ook dit stukje zandweg is dan ook van cultuurhistorische waarde vanwege de historische verbondenheid met de buurschap Oude Molen en het landschap. Het vertelt een verhaal over de geschiedenis van het landschap, over de ruimtelijke ordening, over de infrastructuur en natuurlijk over de mensen die er gebruik van maken.



3.1.4. Erf

Het huidige erf is ontstaan vanaf de jaren 70. Het erf ligt in een halfopen landschap met enkele agrarische complexen op de hogere gronden. Opvallend is de plaatsing van de woning in het landschap; op de grens van het open gebied richting het oosten en de beslotenheid met haar bosgebieden ten westen van de planlocatie.

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 openheid;
- de stenige 'rommelige' achterkant (functioneel gebruik).

De woning is gericht op het open landschap. Het functionele gedeelte ligt aan de Bathmenseweg. Op dit moment geeft het verrommeld beeld in het landschap. De bedrijvigheid vindt grotendeels buiten plaats. Op het erf voelt men de beslotenheid en de openheid. Er is een duidelijke grens tussen het functioneel gedeelte en het sierlijke gedeelte.

Met de bouw van de nieuwe schuur in het functionele deel van het erf, wil men de verrommeling in het landschap tegengaan. Immers, de storende elementen zoals de bedrijfsopslag, materieel dragen bij aan de visuele aantasting van het gebied.

Kenmerkend aan het plangebied is, dat men rekening moet houden met de molenbiotoop. De locatie van de molen is zo gekozen om optimaal te kunnen functioneren. De omgeving waarmee een molen in relatie staat, noemt men een molenbiotoop. Voor de molen is immers een goede windvang van cruciaal belang. De molen vormt een karakteristiek, en uniek Nederlands, herkenningspunt in het landschap. Door de historische wisselwerking tussen de molen en het landschap is de molenbiotoop ook cultuurhistorisch van belang. Om de reden heeft de gemeente Deventer dit vastgelegd in haar bestemmingsplan Buitengebied Deventer.



afbeelding 10. Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Deventer
bron: gemeente Deventer

Voor het plangebied geldt dat men niet in de zone van molenbiotoop 200 niet hoger mag bouwen dan 7,35 m. Ook het aanplanten van bomen en/of beplanting die hoger worden dan 7,35 m is verboden.

In de molenbiotoop 300 mag een bouwwerk niet hoger worden gebouwd dan 9,35 m. Ook hier geldt dat de aanleg of planten van bomen en/of beplanting die hoger worden dan 9,35 m niet zijn toegestaan.

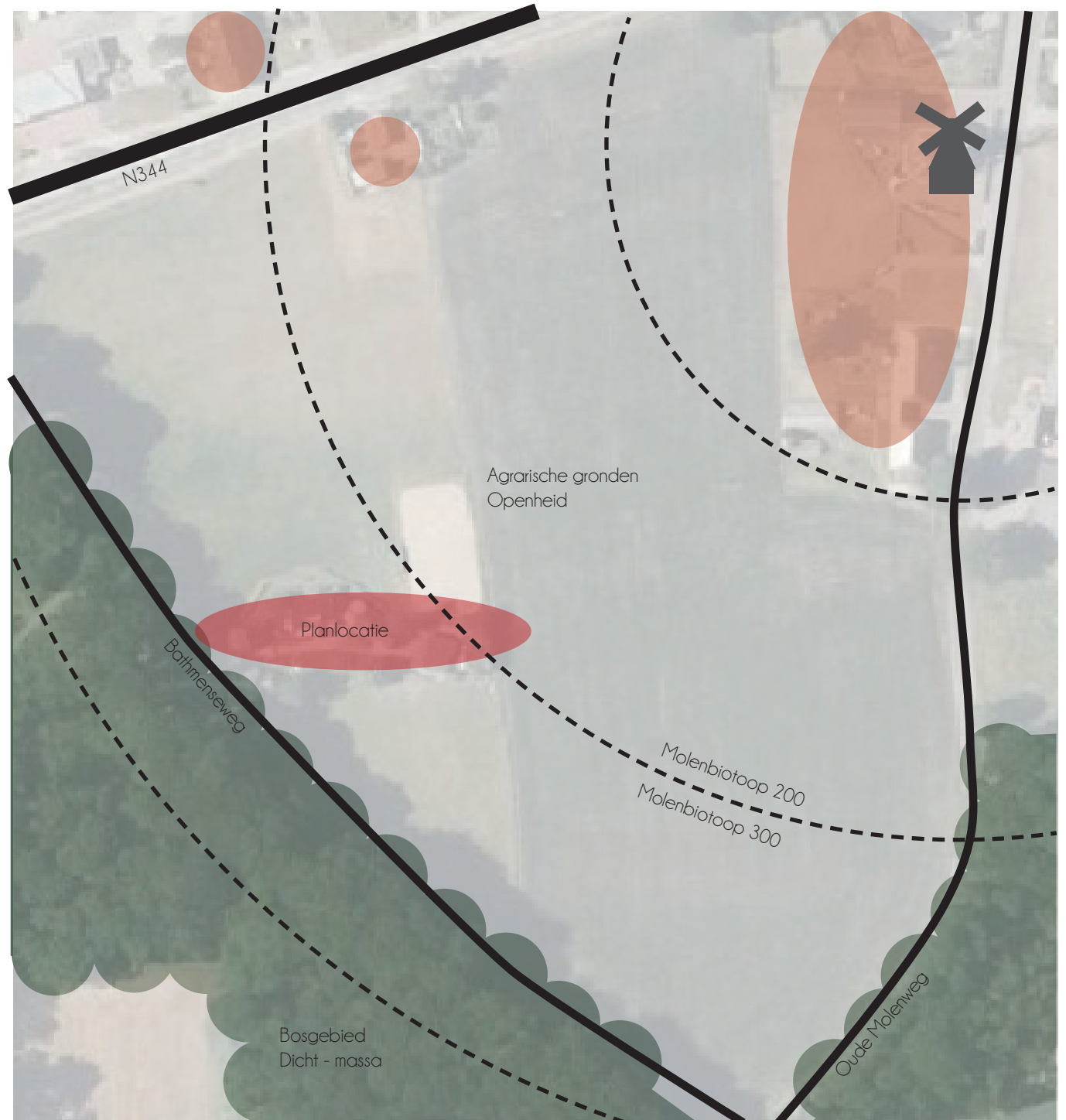
3.2. Analyse van het landschap

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 tesamen met de overige erven een eigen buurtschap Oude Molen. Oude Molen bestaat voornamelijk uit kleinschalige weide, landbouwgrond, bospercelen en houtsingels en -wallen .

Relicten in de vorm van houtopstanden zijn zichtbaar in het landschap. Een deel is intact gebleven, met name de bosgebieden en de laanbomen langs de Bathmenseweg. In het verleden stonden een tweetal bomenrij in het weiland. In de jaren 50/60 zijn deze houtopstanden verdwenen. De openheid van het plangebied, ingebakerd tussen de N344, Bathmenseweg en Oude Molenweg, is behouden gebleven van bouwvormen.

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.



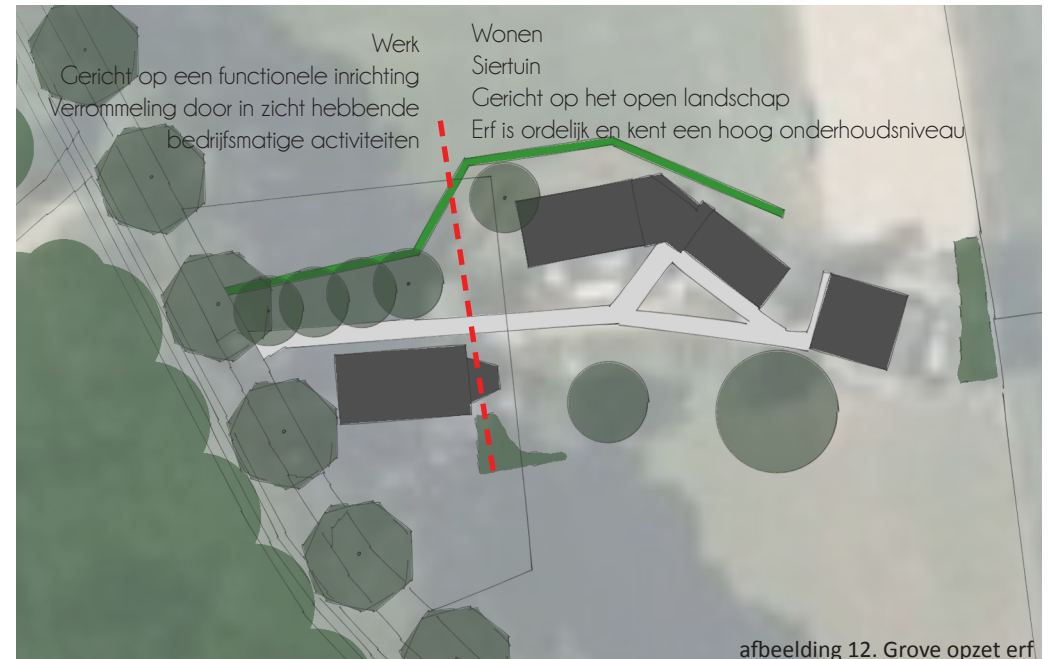
afbeelding 11. Waardevolle landschappelijke elementen

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 de tweetal bomenrijen, zijn door de jaren heen verdwenen.

Gebouwen, erven en landschappen zijn sterk met elkaar verweven. De fysieke ondergrond is van vroeger uit bepalend geweest voor de ontwikkeling van het erf. Het erf en gebouwen vormen ensembles in het landschap, van oudsher gesitueerd op de hoge delen in het landschap. Nadat de ontwikkeling in het ontwateringsstelsel vorderde, ontstonden enkele bouwclaves 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, ondanks dat het geen agrarisch karakter heeft, een traditionele opbouw van het erf, het wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de siertuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde. De begrenzingen bestaan uit agrarische percelen.



Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

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

3.3. Uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Plaatsen van een nieuw te bouwen schuur;
- Bestaande ontsluiting behouden;
- Behoud zicht op het landschap;
- Behoud karakter en opbouw van het erf;
- Rekening houden met de molenbiotoop;
- Voldoende privacy;
- Een minder rommelig beeld vanaf de Bathmenseweg. Materieel en opslag gaat naar schuur, rondom schuur/ werkplaats wordt het opnieuw ingericht;
- 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;
- Het karakter van de boerderij en opbouw erf dient gerespecteerd te worden;
- Het creëren van zichtlijnen richting het landschap zorgt voor meer relatie tussen het erf en de omgeving;
- Opbouw erf zo inrichten dat het een 'gehucht' op zich wordt.

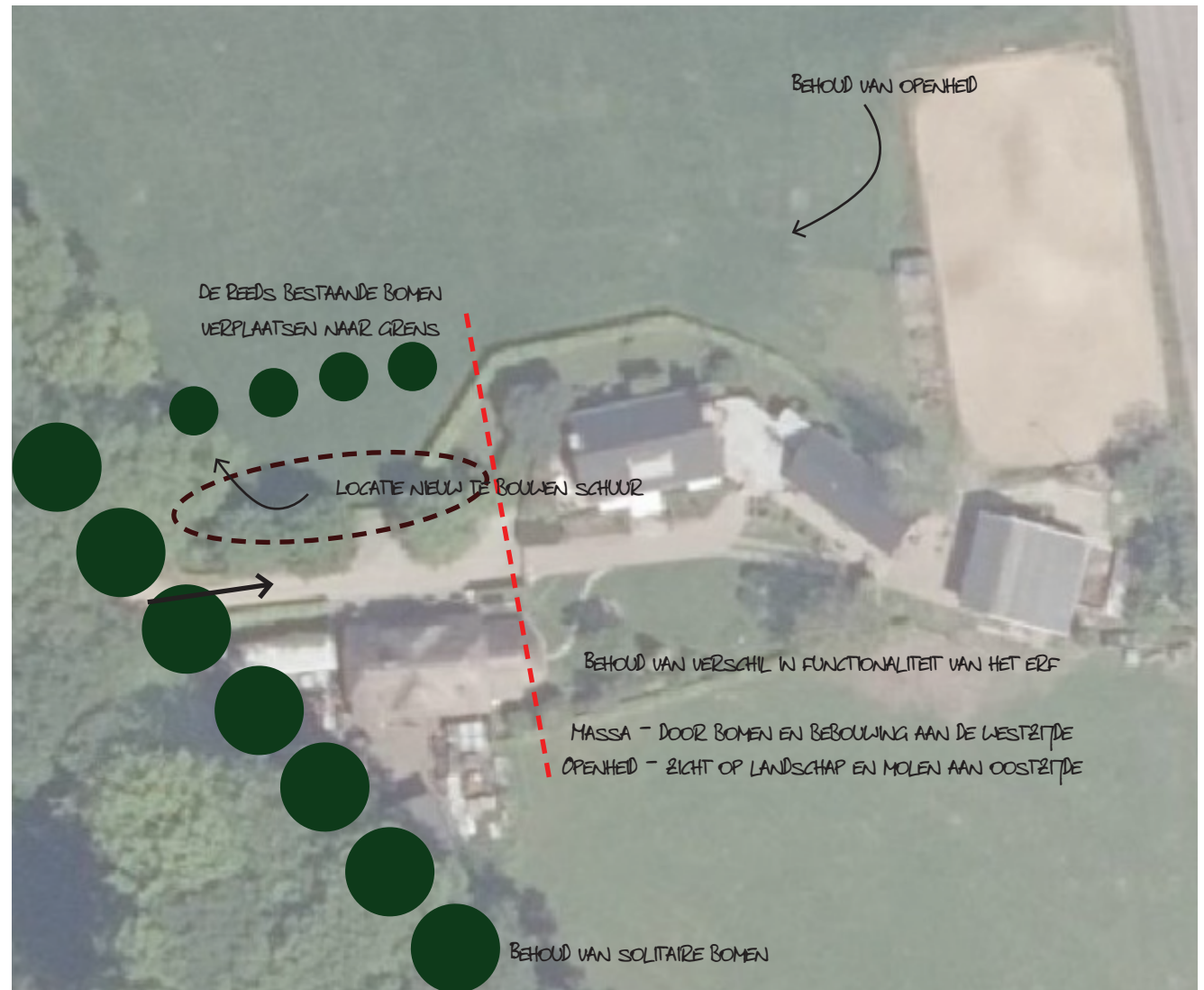
Uitgangspunt provincie:

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

3.4. Ruimtelijk kwaliteitsplan

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

Onderstaande afbeelding geeft een concept weer met de bovengenoemde uitgangspunten.



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, zodat de waardevolle bomenstructuur aan de Bathmenseweg intact blijft. Deze toegangsweg behoudt zijn informele en landelijk karakter. Deze inrit wordt iets verbreedt, zodat het erf voor groot materieel toegankelijk is. Parkeren dient uitsluitend op eigen terrein plaats te vinden.

Landschappelijke haag

Vanuit het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het gewenst om structuren te herstellen en zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing. Het perceel wordt aan het functionele achtererf afgeschermd met een landschappelijke haag. Deze hagen nemen iets meer ruimte in beslag dan een normale geschoren haag, maar geven daar veel voor terug. Een grote diversiteit van uitlopend blad, bloesem en bloei, voedsel en nestmogelijkheden voor de vogels, bessen en vruchten en vele nuances in herfstkleuren.

Door te variëren in hoogte (maximaal 3,00 meter) kunnen ongewenste zichtlijnen worden geblokkeerd, wordt privacy verkregen. Doordat de wind wordt gebroken ontstaat een aangenaam microklimaat. Door snoei toe te passen blijft het contact met het landschap, daar waar gewenst, behouden.

Haag

In de huidige situatie wordt de siertuin omzoomd door een beukenhaag. Deze haag wordt grotendeels vervangen door een haag bestaande uit hulst en een landschappelijke haag. De hulsthaag is maximaal 2,50 meter hoog en staat bekend om het reduceren van geluid.



Bomen

Op het huidige erf staan een viertal bomen nabij de huidige parkeerplaats. Ook hier is de eigenaar voornemens om de drie bomen te herplanten op eigen kavel, waarbij de juiste voorbereidingen worden getroffen. De bomen worden op de oude boomstructuur die in de jaren 50/60 is verdwenen herplant aan de noordzijde van de opslagschuur, zodat de schuur al vrij snel aan het zicht onttrokken wordt.

Een beeldbepalende solitaire boom wordt aangeplant aan de zuidzijde van het bijgebouw. De boom geeft een verticaal accent aan de buitenruimte. Een boom is een blikvanger, zorgt voor schaduw beperkt ook de inktijk.

Door de verplant van bomen en hagen zal het erf vrij snel al een 'volwassen' uitstraling geven. Daarnaast zal het ook een samenhang van het erf met zich meebrengen.

Bomenlaan en berm

De huidige bomenlaan is niet volledig intact. De gemeente en eigenaar zien graag de bomenlaan en berm aan de Bathmenseweg hersteld te worden. Hierdoor behoudt en versterkt men de cultuurhistorische waarde van de zandweg. Aangezien de eigenaar niet de bomenlaan en berm in eigendom heeft, kan hij hier geen voorzieningen voor treffen.



Verplant van beukenhaag en viertal bomen



Herstel van bomenlaan en berm



Infiltratie aan zuidzijde bijgebouw

Huidige bedrijfsvoering en opslagschuur

De huidige bedrijfsvoering zorgt en dwingt de opdrachtgever om zijn materieel rondom het bijgebouw op te slaan. Dit draagt bij aan verrommeling van het landschap. Door de komst van de opslagschuur wordt deze opslag van het materieel rondom het bijgebouw verplaatst naar de opslagschuur. Ook de container komt te vervallen en zal dan ook verwijderd worden.

Momenteel huurt de eigenaar een tweetal locaties elders voor zijn bedrijfsvoering. Met de ruimtelijke ontwikkeling wil hij van 1 locatie laten vervallen, en samenvoegen met de opslag op zijn terrein. Hiervoor is hij 400 m² aan vloeroppervlakte nodig. Het samenvoegen van de opslag en het laten vervallen van 1 locatie komt ten gunste van de bedrijfsvoering, ook zorgt het voor minder rijbewegingen van en naar de planlocatie en opslag elders. De opslagschuur van 400 m² dient een logische locatie te krijgen op het erf, waar rekening wordt gehouden met het molenbiotoop, de plaatsing in het landschap en vooral met de opbouw van het erf.

Het perceel ligt op de grens van de dichtheid en massa van het bosgebied en de openheid van de agrarische graslanden. Om de openheid te waarborgen en rekening te houden met het molenbiotoop, dient de opslagschuur zo dicht mogelijk tegen de Bathmenseweg komen te staan. Dit past bij de traditionele opbouw van het erf.

Als men bovenstaande in ogenschouw neemt, is de enige locatie op het erf waar een opslagschuur van 400 m² kan komen te staan ten noorden van het bijgebouw. Om een duidelijke grens te creëren tussen het voor- en achtererf staat de achterste rooilijn van het bijgebouw en opslagschuur op 1 lijn. Hierdoor zal de opslagschuur voor de voorgevelrooilijn van het bijgebouw uitkomen.

De opslagschuur bestaat uit hoofdzakelijk antracietkleur gepotdekselde gevelbeplating. Het betreft een sobere schuur met een zadeldak om zoveel mogelijk overeenstemming met de al aanwezige bebouwing te krijgen. De goothoogte zal rond de 5,50 meter uitkomen, de totale hoogte blijft onder de 9,35 meter gelet op het molenbiotoop. Er komen alleen roldeuren aan de zijde van de bestaande schuur zodat vanaf de weg geen zicht in/op de deuren komt en rondom komen er wel een aantal

kozijnen in om overdag zoveel mogelijk natuurlijk licht te creëren in de schuur. De precieze uitvoering van de opslagschuur zal in een later stadium worden vastgesteld.

De opslagschuur en bijgebouw worden omzoomd door een landschappelijke haag, bestaande uit diverse inheemse heestersoorten. Ook wordt in de haag de viertal bestaande bomen herplant, waardoor het zicht vanuit de Holterweg en Bathmenseweg zo beperkt mogelijk is.

Door de vloeroppervlakte van 400 m² kan de opdrachtgever zijn buiten gestalde materiaal en materieel opslaan in de opslagschuur. Het erf kent na de ruimtelijke ontwikkeling geen verrommeling meer.



Uitgangspunten van de nieuwe schuur:

- Eenduidige hoofdvorm zonder enige uitbouw of inspringing;
- Zadeldak;
- Abstracte detaillering van alle onderdelen;
- Geen dakoverstekken;
- Gevelopeningen plaatsen aan de niet vanaf de openbare ruimte zichtbare zijden;
- Alle geveldelen en details zijn zwart;
- Gevel gemaakt van horizontaal geplaatste stalen potdekselprofielen of zwart hout;
- Eventuele steenachtige plint in (bijna) zwarte kleur;
- Zwarte metalen kozijnen.

Waterafvoer

Door het toenemend oppervlakte dak wil de eigenaar het water afvoeren en opslaan op eigen grond. Al het water loopt ten zuiden af richting een wadi. Het zal dienen als een bufferings- en infiltratievoorziening, die tijdelijk gevuld is met hemelwater. Hierdoor zal de zandweg minder snel veranderen in een modderpoel en behoudt het zijn karakter.

Zichtlijnen

De massa op het erf ligt tegen de massa van het naastgelegen bosgebied aan. De landschappelijke haag, met een maximale hoogte van 3,00 meter zal de verdichting van het erf versterken. Op het voorerf is juist ruimte om het landschap in te kijken.

Deze openheid van het voorerf is een kwaliteit en wordt dan ook zeker behouden. Vanaf de Holterweg en Bathmenseweg krijgt de landschappelijke haag een dusdanige hoogte in combinatie met de te verplanten bomen en het sober materiaalgebruik van de opslagschuur maakt het dat de opslagschuur aan het zicht onttrokken wordt.

Recreatie

De Bathmenseweg wordt met name gebruikt door wandelaars en fietsers. Door de plaatsing van de landschappelijke haag en herplant van bomen en hulsthaag zal het geheel al snel als volgroeid aanvoelen. Het zicht op de opslagschuur en bijgebouw zal dan ook beperkt zijn. Zicht op de molen blijft behouden.

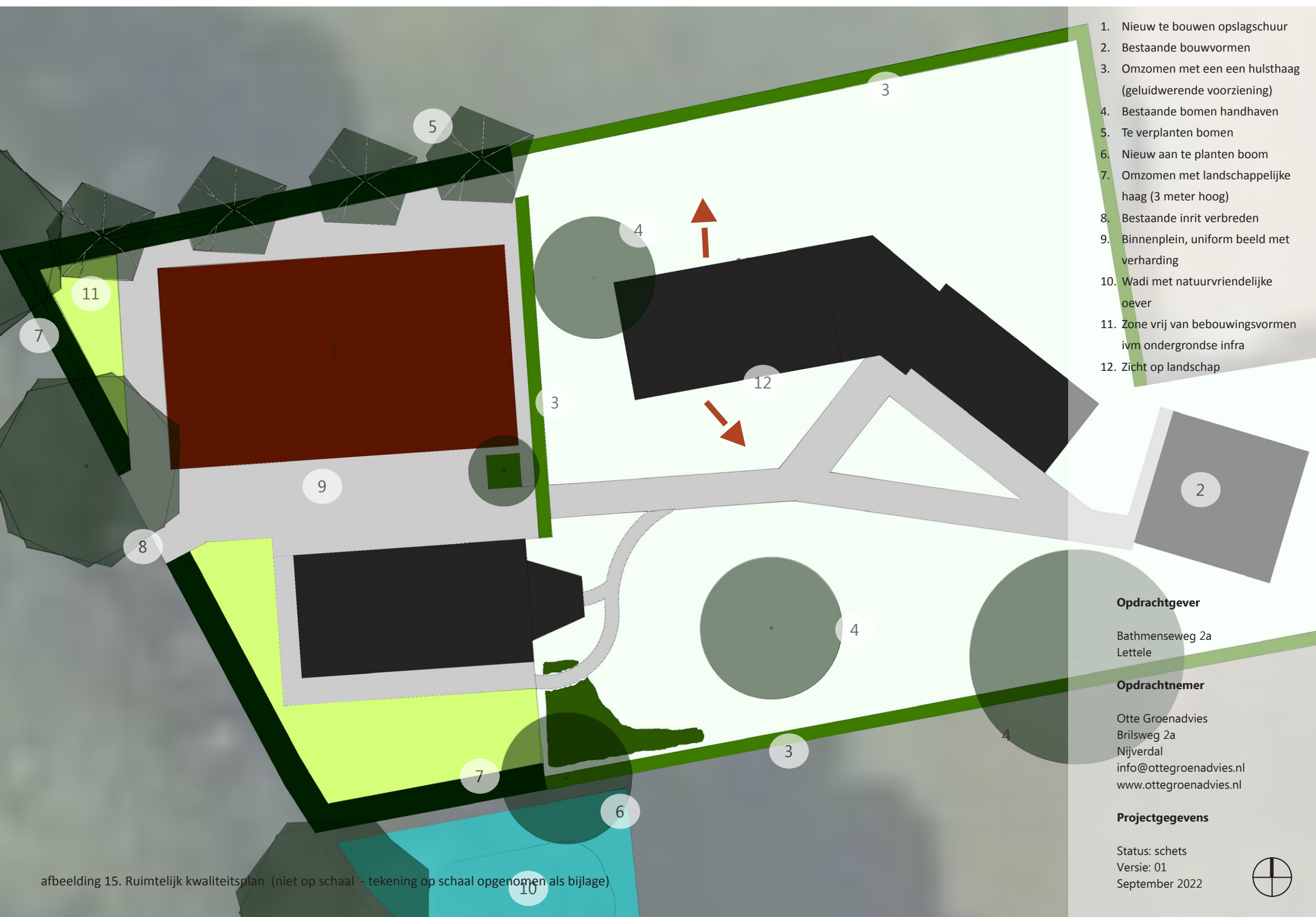
Overig

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 kavel.

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



1. Nieuw te bouwen opslagschuur
2. Bestaande bouwvormen
3. Omzomen met een een hulsthaag (geluidwerende voorziening)
4. Bestaande bomen handhaven
5. Te verplanten bomen
6. Nieuw aan te planten boom
7. Omzomen met landschappelijke haag (3 meter hoog)
8. Bestaande inrit verbreden
9. Binnenplein, uniform beeld met verharding
10. Wadi met natuurvriendelijke oever
11. Zone vrij van bebouwingvormen ivm ondergrondse infra
12. Zicht op landschap

Opdrachtgever

Bathmenseweg 2a
Lettele

Opdrachtnemer

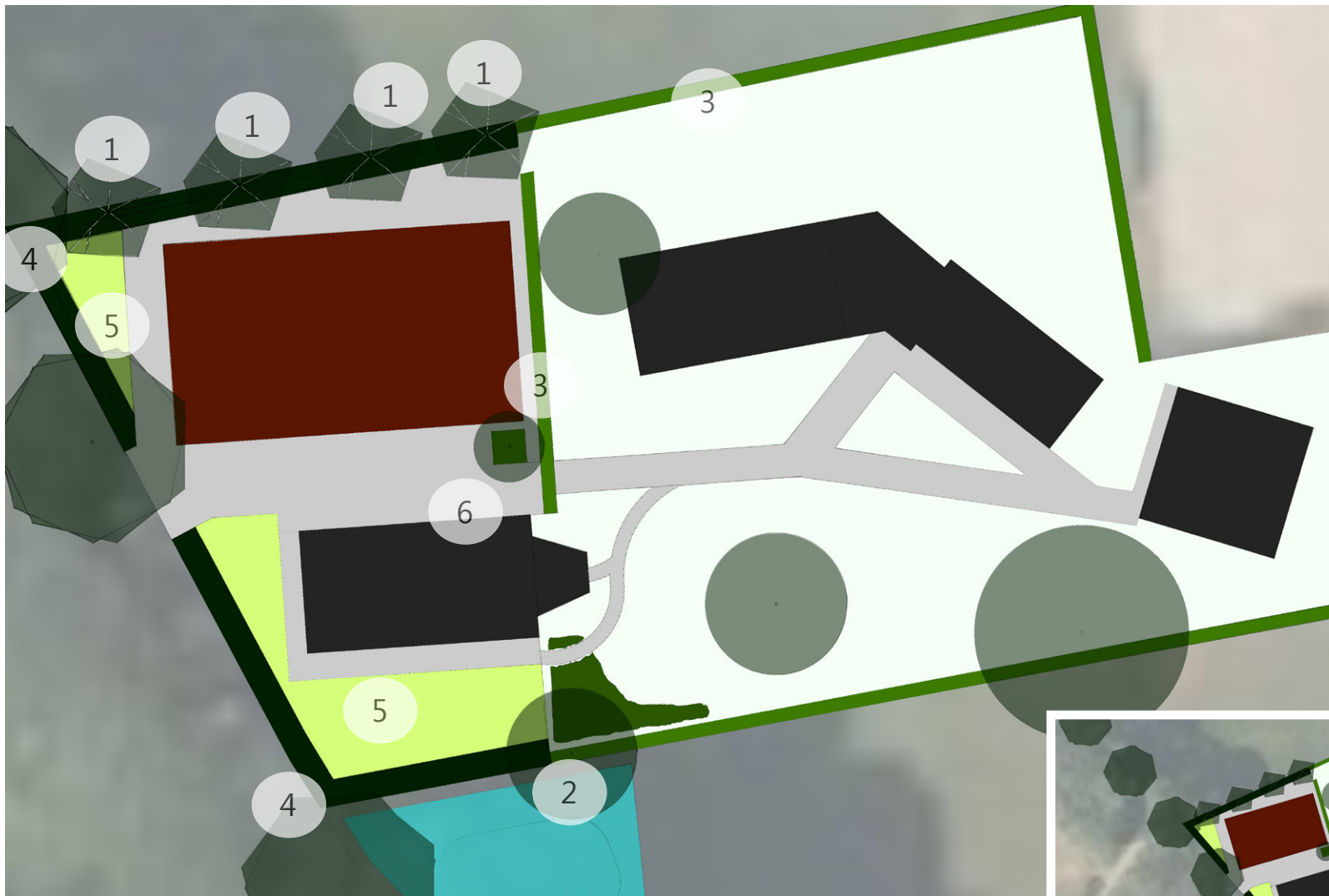
Otte Groenadvies
Brilsweg 2a
Nijverdal
info@ottegroenadvies.nl
www.ottegroenadvies.nl

Projectgegevens

Status: schets
Versie: 01
September 2022



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



1. Te verplanten bomen (2x eik en tamme kastanje)
2. Nieuw aan te planten solitaire boom
3. Herplanten bestaande haag
4. Nieuw aan te planten landschappelijke haag
5. Grasstrook inzaaien met schaduwrijk kruidenmengsel
6. Nieuw aan te planten meerstammige boom
7. Nieuw aan te planten beuk - versterken laanbomenstructuur

Soorten en hoeveelheden op volgende pagina



| Latijnse naam | Nederlandse naam | Aanplantmaat | Plantafstand | % | Aantal |
|-------------------------------------|----------------------|--------------|---------------|------|--------|
| 1. HER TE PLANTEN BOMEN | | | | | |
| Bomen zijn reeds aanwezig | Bij inboet: | | | | |
| Quercus robur | Zomereik | 12-14 | | 100% | 1 |
| Castanea sativa | Tamme kastanje | 12-14 | | 100% | 1 |
| Tilia cordata | Gewone linde | 12-14 | | 100% | 2 |
| 2. NIEUW AAN TE PLANTEN BOOM | | | | | |
| Tilia cordata | Gewone linde | 12-14 | n.v.t. | 100% | 1 |
| 3. HAAG | | | | | |
| Ilex aquifolium | Gewone hulst | 100-120 | 1,5 per meter | 100% | 36 |
| 4. LANDSCHAPPELIJKE HAAG | | | | | |
| Acer campestre | Veldesdoorn | 100-120 | 4 per meter | 20% | 76 |
| Crataegus monogyna | Eenstijlige meidoorn | 100-120 | 4 per meter | 20% | 76 |
| Prunus spinosa | Sleedoorn | 100-120 | 4 per meter | 20% | 76 |
| Fagus sylvatica | Gewone beuk | 100-120 | 4 per meter | 10% | 38 |
| Viburnum opulus | Gelderse roos | 100-120 | 4 per meter | 20% | 76 |
| Frangula alnus | Vuilboom | 100-120 | 4 per meter | 10% | 38 |
| 5. GRASSTROOK | | | | | |
| Schaduwflora HV-48 Medigran | 3 gr/m2 | 205 m2 | | | 650 gr |
| 6. MEERSTAMMIGE BOOM | | | | | |
| Amelanchier lamarckii | Amerikaanse krent | 180-200 | n.v.t. | 100% | 1 |
| 7. BOMENLAAN | | | | | |
| Fagus sylvatica | Gewone beuk | 20-25 | | | 1 |





COLOFON

Door: Otte Groenadvies BV
Brilsweg 1a
7741 BV Nijverdal

Telefoonnummer 06 555 72 233

E-mail leontien@ottegroenadvies.nl

Internet www.ottegroenadvies.nl

Project 22.31

Auteur ing. L. Grote Gansey - landschapsontwerper

Datum laatst gewijzigd 23 september 2022

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 Otte Groenadvies bv.

INHOUD

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Introductie | 4 |
| 1.1. | Aanleiding | 4 |
| 1.2. | Situatie | 5 |
| 1.3. | Historie | 6 |
| 2. | Vigerend beleid | 7 |
| 2.1. | Rijksbeleid | 7 |
| 2.1.1. | <i>Nationale omgevingsvisie</i> | 7 |
| 2.1.2. | <i>Besluitregels ruimtelijke ordening</i> | 7 |
| 2.2. | Provinciaal beleid | 8 |
| 2.3. | Gemeentelijk beleid | 11 |
| 2.3.1. | <i>Landschapontwikkelingsplan Salland 2008</i> | 11 |
| 2.3.2. | <i>Omgevingsvisie Deventer</i> | 12 |
| 2.3.3. | <i>Bestemmingregels ten behoeve van paardenbak</i> | 12 |
| 3. | Ruimtelijk kwaliteitsplan | 13 |
| 3.1. | Situatie | 13 |
| 3.1.1. | <i>Occupatiegeschiedenis</i> | 13 |
| 3.1.2. | <i>Omgeving</i> | 15 |
| 3.1.3. | <i>Plaatsing erf in het landschap</i> | 15 |
| 3.1.4. | <i>Erf</i> | 17 |
| 3.1.5. | <i>Projectvoornemen</i> | 18 |
| 3.2. | Analyse van het landschap | 20 |
| 3.3. | Uitgangspunten bij de ontwikkeling van het plangebied | 22 |
| 3.4. | Ruimtelijk kwaliteitsplan | 22 |

1. INTRODUCTIE

1.1. Aanleiding

Otte Groenadvies BV heeft het voorliggende ruimtelijke kwaliteitsplan/inrichtingsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen nabij het perceel Paddensteeg 2 te Deventer.

De eigenaar is voornemens om een schuur te slopen op het huidige perceel.

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



1. Boerderij met aanpalende schuur
2. Te behouden schuur
3. Te amoveren schuren
4. Beeldbepalende bomen
5. Bestaande bomen (weinig landschappelijke waarde)
6. Open zicht op het zacht glooiende landschap
7. Steilrand
8. Zicht op agrarische complexen
9. Zichtlijn op erf
10. Waardevolle laanbomen



www.ottegroenadvies.nl
info@ottegroenadvies.nl

PROJECTNAAM
Ruimtelijk kwaliteitsplan
Paddensteeg 2 te Deventer

ONDERDEEL
Bestaande situatie

GETEKEND DOOR
ing. L. Grote Gansey

DATUM
April 2022

SCHAAL
1:1000 (A3)



1.3. Historie

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



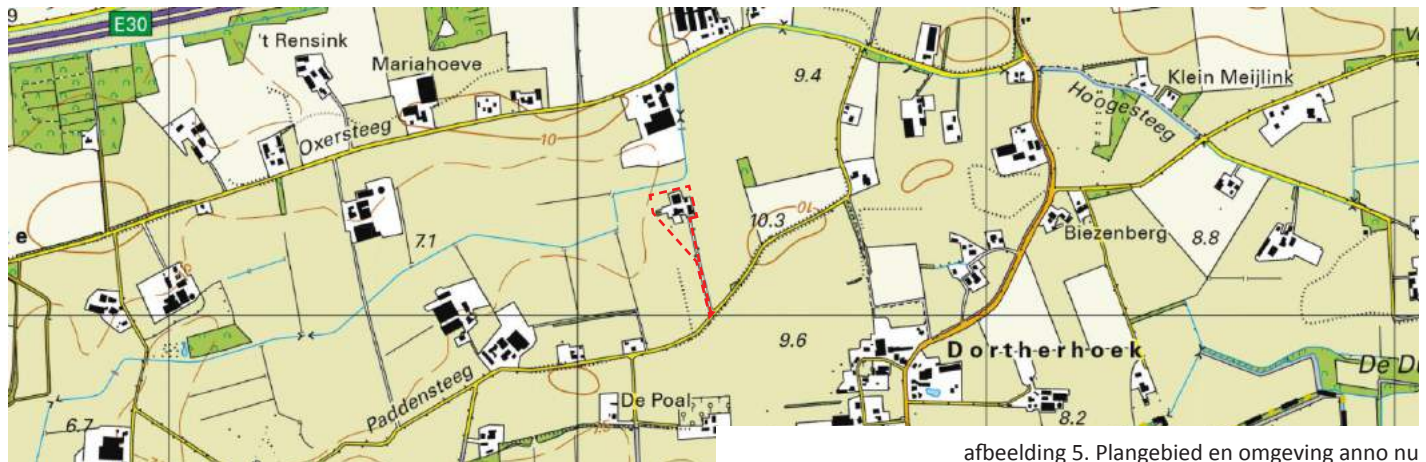
afbeelding 3. Plangebied en omgeving rond 1900

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.



afbeelding 4. Plangebied en omgeving rond 1950

De gemeente Deventer kent nog steeds een grote variatie aan karakteristieke, streekgebonden landschappen. Het plangebied behoort tot de dekzandgronden, onderdeel van de oude hoevelandschap.



afbeelding 5. Plangebied en omgeving anno nu

2. VIGEREND BELEID

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemd in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van

cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Effectenbeoordeling

Met de uitbreiding en behoud van de agrarische functie aan de Markeloseweg 30 te Laren, zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de NOVI.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als de provincie en gemeenten. Het gaat om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied.

Effectenbeoordeling

Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van één van bovengenoemde nationale belangen. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het nationaal belang zoals beschreven in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

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

1. De natuurlijke laag

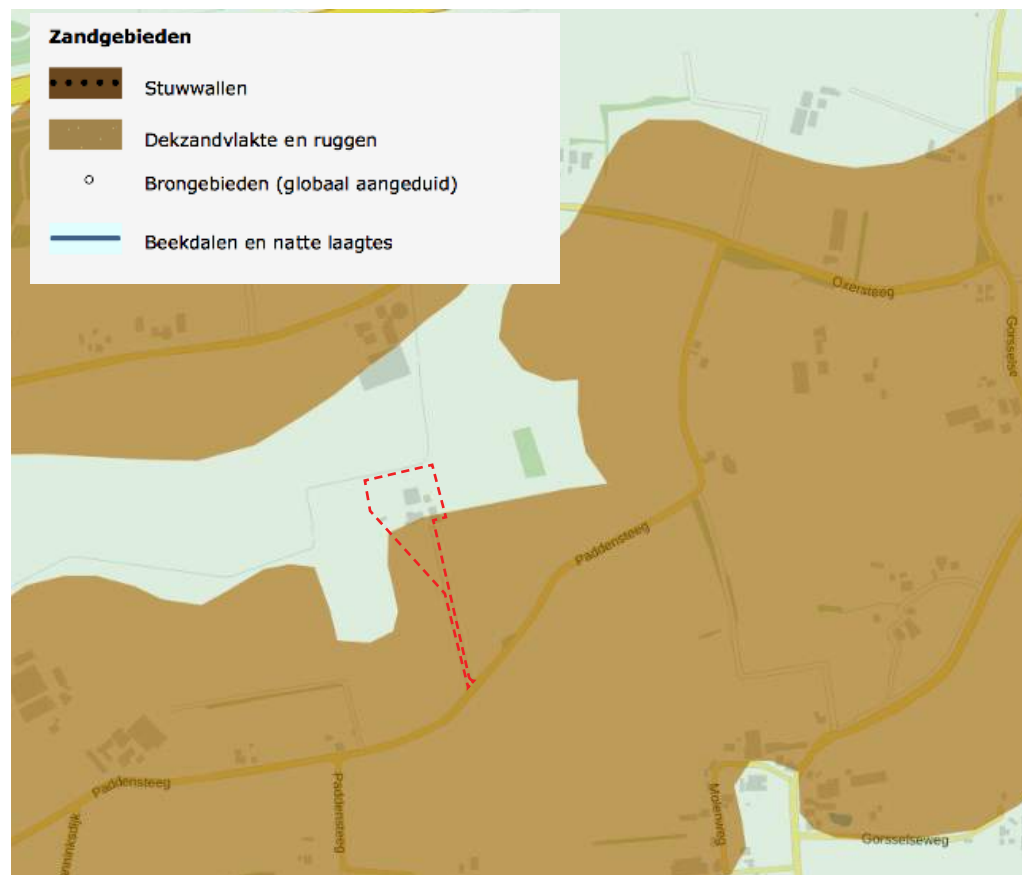
Dekzandgronden (bruin)

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



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

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 nat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde hier 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. Het vormt een dynamisch landschap, met een open karakter en 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. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

2. De laag van het agrarisch-cultuur landschap

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.



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

Ondergrond: kleinschalige dekzandgronden

Ontstaan: vanaf 1200

Structuur: organisch, routes van erf tot erf

Nederzetting: Verspreide individuele erven, geen dorpen

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

Beplantingen: eiken, houtwallen



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

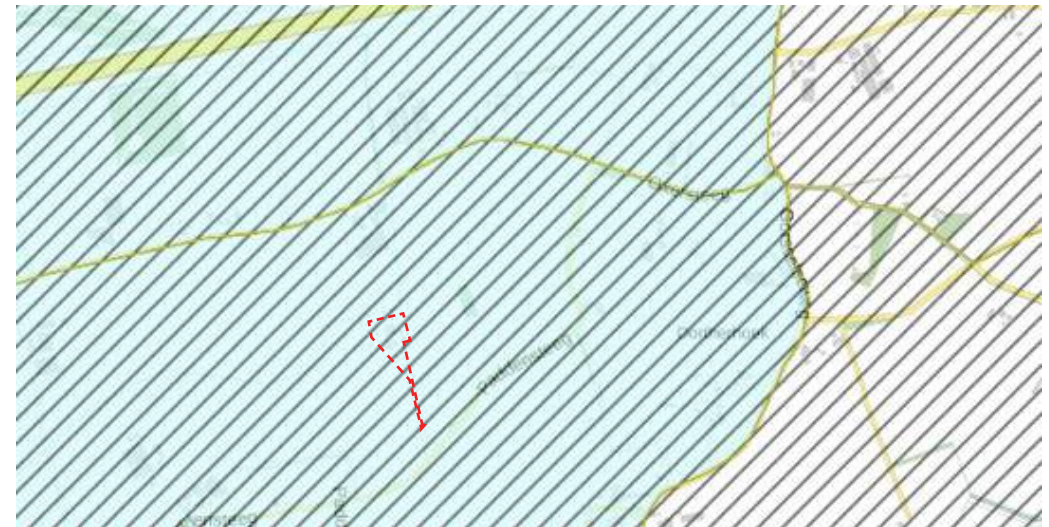
3. De stedelijke laag

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

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

- Informeel traag netwerk;
- Verspreide bebouwing.

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



afbeelding 9. Uitsnede omgevingsvisie - de 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 dichtbij zijnde gebiedstypen zijn:

- Donkerte;
- IJssellinie inundatieveld.

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.

IJssellinie inundatieveld

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 gebiedsopgaven.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Landschapsontwikkelingsplan Salland 2008

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

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

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

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

Visie dekzandrug

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

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich aan deze karakteristiek aan en zijn ter hoogte van de ruggen beplant.

Landschappelijk karakteristiek

- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;
- Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf;
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan.
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- Knooperven;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erf grenzen);
- Zandwegen;
- Kleinschalige grillige blokverkeveling deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand.

2.3.2. Omgevingsvisie Deventer

De gemeente Deventer wil het buitengebied leefbaar en toekomstbestendig houden. Daarom bieden zij ruimte voor verandering, mits dat gebeurt met respect voor de bestaande kwaliteiten van het rivierenlandschap, het oude cultuurlandschap en het jonge ontginningslandschap.

Oude hoevenlandschap

Oost-west georiënteerde dekzandruggen en laagten vormen de abiotische basis van het oude hoevenlandschap. Op de hogere zandruggen liggen bosschages, houtwallen, houtsingels, bomenlanen, essen etc. en in de laagten weteringen of beken met aanliggende graslanden, natuur en waterbergingen. Hierover verspreid liggen statige landgoederen. Dit alles samen vormt een kleinschalig landschap met veel variatie in gebruik en verschijningsvorm. Een leefomgeving voor de bewoners en bedrijven van het buitengebied en een op loop- en fietsafstand van de stad uniek decor voor de recreërende stedeling en de biotoop voor een grote verscheidenheid aan planten en dieren.

2.3.3. Bestemmingregels ten behoeve van paardenbak

Ten behoeve van paardenbakken behorende bij de bestemming wonen.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5 om paardenbakken toe te staan met inachtneming van het volgende.

1. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt voor paardenbakken behorende bij aangrenzende percelen met de bestemming Wonen en dienen aansluitend aan de bestemming Wonen gerealiseerd te worden;
2. per woning is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
3. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 1200 m²;
4. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingvlakken van derden of agrarische bouwvlokken bedraagt ten minste 25 m;
5. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
6. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;
7. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

3. RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

3.1. Situatie

3.1.1. Occupatiegeschiedenis

Het plangebied ligt in het Oude Hooftenlandschap. Dit wordt vooral gekenmerkt door het voorkomen van o.a. hagen, boomsingels en houtwallen. Daardoor bestond er een grote beslotenheid in het landschap, waarbij het landschap en landbouw sterk met elkaar verweven zijn.

De grote veranderingen begonnen tegen het eind van de negentiende eeuw. Veel akkerbouwbedrijven gingen zich vanwege de uitputting van de grond en de hogere vee prijzen zicht toeleggen op veeteelt. Kunstmest maakte de schapenmest overbodig, waardoor grote delen heide ontgonnen kon worden tot bouw-, grasland en bos. Recentelijk is veel bouwland omgezet in grasland en is een ruimere verkaveling ontstaan als gevolg van de ruilverkaveling en de toenemende schaalvergroting.

Ondanks deze veranderingen, is het oude cultuurlandschap nog goed te herkennen in het landschap. De dekzandruggen zijn overwegend half open gebieden door de aanwezigheid van reliëf en veel beplantingselementen als wegbeplanting, kavelgrensbeplanting (houtwallen en houtsingels) en bosjes in combinatie met een verspreid bebouwingspatroon en erfbeplantingen.

Het natuurlijk- en cultuurhistorische landschap is nog af te lezen aan het reliëf aan het maaiveld. Door de zachte glooiingen in het landschap, maakt het dat het landschap zeer aantrekkelijk is voor recreatie.



afbeelding 10. Uitsnede hoogtekaart



afbeelding 11. Collage omgeving van het plangebied

3.1.2. Omgeving

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

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

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

3.1.3. Plaatsing van het erf in het landschap

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

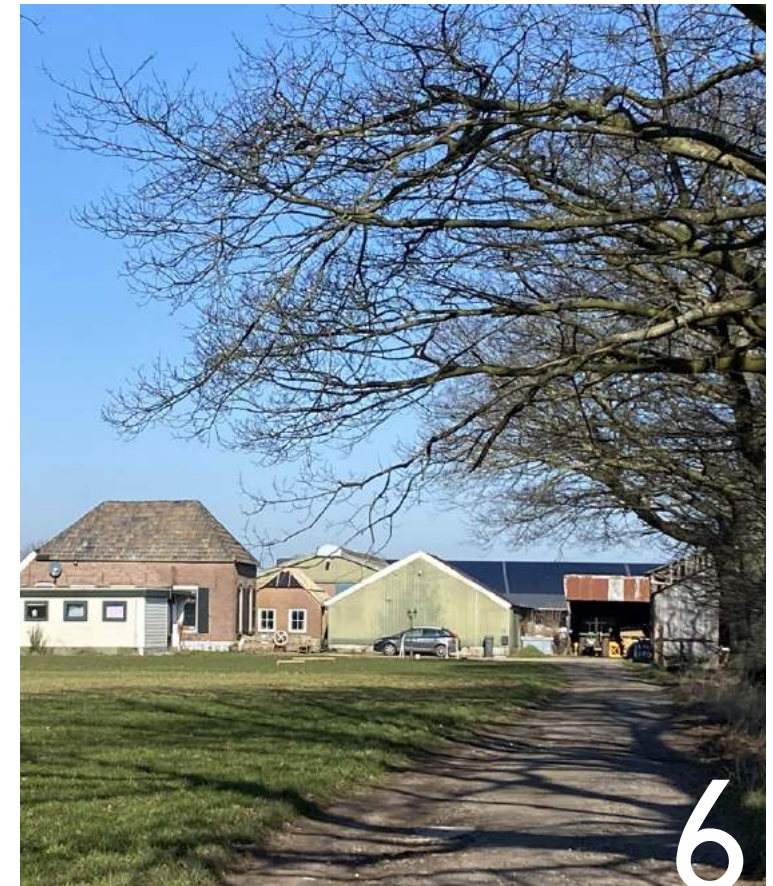
Kenmerkend is dat het plangebied temidden het zacht glooiend landschap ligt. Ten noorden is het landschap meer open en zijn er meer grote boerenerven. Vele houtstructuren zijn in de loop der tijd verdwenen.

De huizen aan de Paddensteeg dateren uit ongeveer 1945/1950 en ligt tussen de landgoederen Dortherhoek en Oxerhof. Van oudsher was het absorptiecapaciteit van de omgeving groot; schermen van beplanting vormen een sterk ruimtelijk kader, waarin bebouwing relatief makkelijk wordt opgenomen. In dit gebied zijn deze houtwallen en wegbeplantingen echter bijna verdwenen en is de bebouwing juist toegenomen. Dit levert nogal rommelige landschap op.





1. Woonhuis - wordt momenteel gerenoveerd met inachtneming bouwstijl boerderij
2. Te behouden, maar nog te renoveren schuur in oude stijl naast gerenoveerde woonhuis
3. Steilrand langs schuur
4. Zichtlijn vanuit bestaande schuren over het erf
5. Tuin aan zijkant woning met zicht op het open karakter ten noorden van de woning met grote agrarische complexen
6. Door verschillend materiaalgebruik en bouwkundige staat van schuren, geeft het een verrommeld beeld in het landschap



3.1.4. Erf

Het huidige erf is ontstaan begin jaren 1910 en kent door de jaren heen vele veranderingen. Het erf lag destijds in een halfopen landschap, omgeven door vele houtsingels en structuren. De oprit naar het erf liep destijds met de kavel- en houtstructuur mee. Heden ten dage is deze oprit rechtgetrokken, en zijn vele houtstructuren verdwenen. Ten noorden van het plangebied ging het halfopen landschap over in een open landschap, waar ruimte was voor agrarische complexen. Heden ten dage is ten noorden van het plangebied het landschap zeer open, weinig hoogteverschillen en de agrarische complexen zijn vergroot.

Opvallend is de plaatsing van de woning in het landschap; op de grens van het open gebied richting het noorden en de halfopen landschap met enigszins beslotenheid met haar bosgebieden ten zuiden, oosten en westen van de planlocatie.

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 openheid;
- de stenige 'rommelige' achterkant (functioneel gebruik).

De woning is gericht op het open landschap met haar zachte glooiingen. Het functionele gedeelte ligt achter de woning met diverse schuren bestaande uit verschillende materialen. Op dit moment geven de schuren een verrommeld beeld in het landschap. Op het erf ervaart men de openheid van het zacht glooiende landschap, waarna het overgaat naar de agrarische complexen aan de noordzijde. Op het erf is een duidelijke grens tussen het functionele gedeelte en het sierlijke gedeelte.



1. Waardevolle eiken met een slecht scheefgroeïende noot
2. Woonhuis wordt volledig in stijl gerenoveerd
3. Waardevolle bomenlaan langs oprit
4. Te behouden schuur
5. Doorzicht vanaf oprit op het erf

3.1.5. Projectvoornemen

Het huidige erf bestaat uit diverse opstallen in slechte staat. De eigenaar van het perceel wil het perceel transformeren door het amoveren van een tweetal schuren.

Schuur naast woning (nr. 2.)

De fundatie en structuur van de schuur is van de oorspronkelijke schuur. De vorige eigenaar heeft de omhulsel in het verleden vervangen. De eigenaar wil, waar mogelijk, de schuur terugbrengen in oude staat. Een beeld van hoe de schuur eruit zag, is opgenomen op de volgende pagina.

Schuur achter woning (nr. 3)

Deze schuur, is in verhouding met de overige opstallen, in relatief goede conditie. Op basis van het uiterlijk van de schuur naast de woning, worden de wanden en dak van deze schuur ook in diezelfde stijl bekleed.

Het renoveren van deze schuren in dezelfde stijl, draagt bij aan een mooier landschap en een eenduidiger erf.

Schuurtje nabij waardevolle eikenbomen (nr. 6)

De eigenaar van het perceel wil dit schuurtje amoveren.

Paardenbak

Op de locatie van de te amoveren (kap)schuren (nr. 4 en 5) wil de eigenaar van het perceel een paardenbak realiseren. De paardenbak wordt binnen het huidige bouwblok gerealiseerd.

Door het hoogteverschil van circa 50 cm wil de eigenaar de paardenbak zo ver mogelijk op het erf realiseren.





afbeelding 12. Uiterlijk aanpalende schuur 19



Schuur naast woning (nr. 2.) (zie pagina 18)
Schuur achter woning (nr. 3) (zie pagina 18)

De renovatiewerkzaamheden bestaan o.a. uit:

- Damwand platen wordt bekleed met tamme kastanje houten planken aan zichtzijde;
- De muren van schuur nr. 2 wordt opgemetseld met authentieke stenen van een geamoveerde schuur uit de omgeving;
- Grote deur van schuur nr. 3 wordt lager en roldeur.
- Originele staldeuren vervangen door houten deuren met schrootmotief.



Het renoveren van deze schuren in dezelfde stijl, draagt bij aan een mooier landschap en een eenduidiger erf.

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. Het plangebied behoort tot de buurtschap Dortherhoek en is gelegen tussen het landgoed Oxerhof en Dorth.

De omgeving van het plangebied bestond vroeger uit kleinschalige weide, landbouwgrond, bospercelen en houtsingels en -wallen. Ten noorden van de planlocatie, daar waar de gronden lager waren en onder invloed zijn van natte laagtes, is het landschap open.

Relicten in de vorm van houtopstanden zijn zichtbaar in het landschap. Een klein deel is intact gebleven, met name de laanbomen. De vele houtopstanden langs de kavelranden zijn door schaalvergrotingen in de landbouw nagenoeg verdwenen. Naast de houtopstanden zijn met name de zachte glooiingen en harde steilranden langs de perceelsranden zichtbaar.

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 12. Waardevolle landschappelijke elementen

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 de tweetal bomenrijen, zijn door de jaren heen verdwenen.

Gebouwen, erven en landschappen zijn sterk met elkaar verweven. De fysieke ondergrond is van vroeger uit bepalend geweest voor de ontwikkeling van het erf. Het erf en gebouwen vormen ensembles in het landschap, van oudsher gesitueerd op de hoge delen in het landschap. Nadat de ontwikkeling in het ontwateringsstelsel 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 traditionele opbouw van het erf, het wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de siertuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde. De begrenzingen bestaan uit agrarische percelen.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- Het plangebied is onderdeel van het dekzandruggen;
- Het plangebied behoort tot het oude hoevenlandschap
- Het landschap kent een clustering van boerderijen op de lagere gronden langs Oxeesteeg;
- Het landschap kent een zachte glooiing;
- Ontsluiting op de Paddensteeg.

3.3. Uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Een tweetal schuren behouden
- Behoud van ontsluiting behouden;
- Behoud zicht op het landschap aan de voorzijde van het erf;
- Behoud karakter en opbouw van het erf;
- Voldoende privacy;
- Zicht op de agrarische complexen ten noorden van het plangebied op het achtererf beperken;
- Realisatie van een paardenbak binnen het bouwblok;
- 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;
- Het karakter van de boerderij en opbouw erf dient gerespecteerd te worden;
- Het creëren van zichtlijnen richting het landschap zorgt voor meer relatie tussen het erf en de omgeving;
- Opbouw erf zo inrichten dat het een 'gehucht' op zich wordt.

Uitgangspunt provincie:

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

3.4. Ruimtelijk kwaliteitsplan

In het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt uitsluitend de landschappelijke inpassing van het erf besproken. Door amovatie van de opstallen en de renovatie van de woning en een tweetal schuren vormt de basis om het erf als een eenheid te zien vanaf de Paddensteeg en Oxersteeg.

Onderstaande afbeelding geeft een concept weer met de bovengenoemde uitgangspunten.



afbeelding 13. 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, zodat de waardevolle bomenstructuur langs de oprit intact blijft. Deze toegangsweg behoudt zijn informele en landelijk karakter. Parkeren dient uitsluitend op eigen terrein plaats te vinden.

Bomen

Op het huidig erf staan een drietal eikenbomen ten westen van de woonboerderij. Deze bomen zijn voor het erf beeldbepalend en dienen dan ook behouden en vrij te blijven van groenstructuren en bebouwing. De notenboom verkeert in een slechte staat doordat deze onder invloed staat van de 3 eiken. De eigenaar is voornemens om deze noot te herplanten op eigen kavel, waarbij de juiste voorbereidingen worden getroffen om de slagingskans te optimaliseren.

Op de zandgrond bepaalt een solitaire boom een belangrijk deel van het historische gezicht van het erf. Veelal werden ze vroeger als bliksemafleider aangeplant, vaak op enige afstand van de boerderij. Door het ontbreken van een dergelijke boom, wordt op de locatie van de conifeer een beeldbepalende solitaire boom aangeplant aan de westzijde van de woonboerderij. De boom geeft een verticaal accent aan de buitenruimte.

Ook hoogstamfruitbomen worden groepsverband aangeplant en zijn op erven nog steeds gezichtsbepalend. Veelal stonden ze aan de lange zijde van de boerderij. Fruit was hun enige doel, schoonheid was een mooie bijzaak. Om die reden wordt een fruitboomgaard gerealiseerd ten oosten van de aanpalende schuur.

Referentiebeelden bomen:

1. Beeldbepalende boom naast woonboerderij
2. Fruitboomgaard naast zijkant woning
3. Waardevolle eiken met een slecht scheefgroeiende noot
4. Waardevolle bomenlaan langs oprit



Struweelsingel

Vanuit het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het gewenst om structuren te herstellen en zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing. Het perceel wordt aan het functionele achtererf afgeschermd met een landschappelijke struweelsingel bestaande uit inheemse plantensoorten. Deze struweel nemen iets meer ruimte in beslag dan een geschoren haag, maar geven daar veel voor terug. Een grote diversiteit van uitlopend blad, bloesem en bloei, voedsel en nestmogelijkheden voor de vogels, bessen en vruchten en vele nuances in herfstkleuren.

Door te variëren in hoogte kunnen ongewenste zichtlijnen worden geblokkeerd, wordt privacy verkregen. Doordat de wind wordt gebroken ontstaat een aangenaam microklimaat. Door snoei toe te passen blijft het contact met het landschap, daar waar gewenst, behouden.

Aan de voorzijde van het perceel wordt de struweelsingel als een geschoren haag onderhouden. Vanuit de Paddensteeg wordt daarmee een openheid gecreëerd, waarbij de paardenbak uit het zicht ligt van de passant.

Openheid

De struweelsingels staan met name op het achtererf en dragen bij aan de verdichting van het landschap. De struweelsingels volgen voor een groot deel de reeds aanwezige steilrand of bekaderen de paardenbak en fruitboomgaard.

De openheid naar het landschap toe is met name vanuit het woonhuis beleefbaar. De siertuin zal vloeiend overlopen in de omliggende graslandpercelen, zodat men vanuit de woonboerderij zicht blijft houden op het zacht glooiende landschap.

Waterafvoer

Door het afnemend oppervlakte dak hoeft de eigenaar van het perceel geen extra invenstering te realiseren voor het water afvoeren en opslaan op eigen grond. Tevens wil de eigenaar de huidige bestrating grondig aanpassen. De huidige bestrating bestaat uit meerdere verhardingssoorten, maar met name uit asfalt. In de toekomst wil de eigenaar van het perceel dit wijzigen in gebakken dikformaat steen of getrommelde stenen.



Referentiebeelden:

1. Struweelsingel
2. Openheid naar het landschap gezien vanuit het voorerf woonboerderij

Zichtlijnen

Door de plaatsen van enkele struwelen op het achtererf, worden een tweetal zichtlijnen gecreëerd. Deze zichtlijnen dragen bij tot de functionele relatie van het landschap.

Paardenbak

De paardenbak beïnvloedt veelal de ruimtelijke kwaliteit van het landschap door de aanwezigheid van afrastering en verlichting. De paardenbak, met een afmeting van 20x40 meter, ligt op de rooilijn van de schuur, zodat het voorerf haar functie als siertuin behoudt.

Uitstraling van de paardenbak dient een zo natuurlijk mogelijke materialen en onopvallende kleuren bestaan. De verlichting, met een maximale hoogte van 6 meter, dient zo min mogelijk worden toegepast. De lichtmasten dienen zo onopvallend mogelijk te worden gemaakt en mogen uitsluitend op de bak zelf schijnen.

De paardenbak zal omheind worden met een houten afrastering. Mogelijk bestaat dit uit hout van de te amoveren houten kapschuur. Niet alleen is niet duurzamer, maar dit hout heeft een onopvallende kleur en zal om die reden niet opvallen in het landschap.

De paardenbak ligt ten voor de rooilijn van de boerderij. Dit omdat er een duidelijk hoogteverschil van circa 50 cm is. Door de paardenbak te verplaatsen, dient de eigenaar deze grond te ontgraven om de bak op gelijke hoogte te laten liggen ten opzichte van de directe omgeving.

Schuren

De eigenaar is voornemens deze schuur te renoveren in de oude stijl. Op basis van deze stijl, wordt de schuur achter de woning ook gerenoveerd in deze oude stijl. Hierdoor wordt het woonboerderij en haar schuren gesmeed tot een eenheid.

Overig

Met de nieuwe inrichting moet rekening gehouden worden met het plaatsen van kunstmatige lichtbronnen om lichtverstoring te voorkomen en de donkere



Referentiebeelden:

1. Paardenbak

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 kavel.

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



1. Boerderij met aanpalende schuur
2. Te behouden schuur
3. Beeldbepalende bomen
4. Waardevolle laanbomen
5. Struweelranden bestaande uit inheemse plantensoorten
6. Nieuw aan te planten fruitbomen (nutsvoorziening)
7. Behoud van steilrand
8. Zichtlijn op erf
9. Paardenbak (20x40 m)
10. Aanplant en verplant beeldbepalende boom
11. Zicht op agrarische complex beperken
12. Zicht op open landschap behouden
13. Extensieve (sier)tuin overgaand in het open landschap
14. Bestaande verharding wijzigen in gebakken of getrommelde of
15. Geschoren struweelrand
16. Bestaande oprit handhaven



www.ottegroenadvies.nl
info@ottegroenadvies.nl

PROJECTNAAM
Ruimtelijk kwaliteitsplan
Paddensteeg 2 te Deventer

ONDERDEEL
Toekomstige situatie

GETEKEND DOOR
ing. L. Grote Gansey

DATUM (laatst gewijzigd)
september 2022

SCHAAL
1:500 (A3)



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



afbeelding 15. Beplanting op het erf

| Latijnse naam | Nederlandse naam | Aanplantmaat | Plantafstand | % | Aantal |
|-------------------------------------|----------------------|--------------|---------------------|------|--------|
| 1. Bestaande bomen bestaande uit: | | | | | |
| Quercus robur | Zomereik | | | | |
| 2. TE VERPLANTEN BOOM | | | | | |
| Juglans regia | Notenboom | n.v.t. | solitair | | |
| 3. SOLITAIRE BOOM | | | | | |
| Tilia cordata | Gewone linde | 14-16 | solitair | 100% | 1 |
| 4. FRUITBOOMGAARD | | | | | |
| Malus 'James Grieve' | Appel | Hoogstam | ca. 7 m blokverband | | 1 |
| Malus 'Gravensteiner' | Appel | Hoogstam | ca. 7 m blokverband | | 1 |
| Malus 'Schone van Boskoop' | Appel | Hoogstam | ca. 7 m blokverband | | 1 |
| Malus 'Elstar' | Appel | Hoogstam | ca. 7 m blokverband | | 1 |
| Malus 'Discovery' | Appel | Hoogstam | ca. 7 m blokverband | | 1 |
| Pyrus c 'Clapp's Favorite' | Peer | Hoogstam | ca. 7 m blokverband | | 1 |
| Pyrus c. 'Doyenne du Comise' | Peer | Hoogstam | ca. 7 m blokverband | | 1 |
| Prunus dom 'Victoria' | Pruim | Hoogstam | ca. 7 m blokverband | | 1 |
| Prunus dom 'Reine Cloude d'Oullins' | Pruim | Hoogstam | ca. 7 m blokverband | | 1 |
| 5. STRUWEELSINGEL* | | | | | |
| Acer campestre | Veldesdoorn | 100-120 | 4 per meter | 20% | 216 |
| Crataegus monogyna | Eenstijlige meidoorn | 100-120 | 4 per meter | 20% | 216 |
| Prunus spinosa | Sleedoorn | 100-120 | 4 per meter | 20% | 216 |
| Fagus sylvatica | Gewone beuk | 100-120 | 4 per meter | 10% | 108 |
| Viburnum opulus | Gelderse roos | 100-120 | 4 per meter | 20% | 216 |
| Amelanchier lamarckii | Amerikaanse krent | 100-120 | 4 per meter | 10% | 108 |

* Rondom paardenbak bestaat de struweelsingel uit een dubbele rij

