



Ontwikkelp Oxersteeg 12 Deventer



Ontwikkelplan

Oxersteeg 12 Deventer

Opdrachtgever:

Naam: D.J. Nuesink
Adres: Klembergerweg 6
Postcode: 7214 BL EPSE

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7470 AB GOOR
info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 8119
Datum: januari 2019
Projectleider: Mark Elshof
Opgesteld: Lars Beurskens, Dennis Kemper
Gecontroleerd: Mark Elshof



INHOUD

1 HERONTWIKKELING OXERSTEEG	7	5 KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	27
1.1 Erf Oxersteeg 12	7	5.1 Landschappelijke meerwaarde	27
1.2 Uitgangspunten in relatie tot gemeentelijk beleid	7	5.2 Ecologische meerwaarde	29
1.3 Opbouw document	7	5.3 Extra beplanting verhoogt ruimtelijke kwaliteit	31
2 LANDSCHAP	9	5.4 Monumentale meerwaarde	33
2.1 Dekzandruggen en beekdalen	9	6 BEELDKWALITEIT	35
2.2 Agrarische ontwikkeling vormt het gebied	11	6.1 Welstand	35
2.3 Erfensemble Oxersteeg	13	6.2 Erven	35
2.4 Relevant ruimtelijk beleid	13	6.3 Situering	35
2.5 Kansen en kwaliteiten	17	6.4 Massa en vorm	35
3 UITGANGSPUNTEN	19	6.5 Dak en gevels	37
3.1 Gewenste ontwikkeling van het erf	19	6.6 Bijgebouwen	37
3.2 Landschap	19	6.7 Materiaal- kleurgebruik en detaillering	39
3.3 Erf en bebouwing	19	7 MEERWAARDE VAN DE HERONTWIKKELING	41
3.4 Archeologische waardevolle ondergrond	19	Investering in kwaliteit (KGO)	41
4 BASISINSPANNING	21		
4.1 Historisch erf met meerwaarde	21		
4.2 Landschappelijke drager houtwalwoning	23		
4.3 Beplanting voor ruimtelijke kwaliteit	25		



Afbeelding 1. Luchtfoto plangebied aan de Oxersteeg met eigendommen initiatiefnemers in een kleinschalig landschap ten zuidoosten van Deventer



HERONTWIKKELING OXERSTEEG

1.1 Erf Oxersteeg 12

Het erf aan de Oxersteeg betreft een voormalig agrarisch erf, in een groen landschap, ten oosten van Deventer. De aanwezige woonboerderij, het vrijstaande bijgebouw en het karnhuisje zijn aangewezen als Rijksmonument. Met name het bijgebouw is in slechte staat. Daarnaast zijn er leegstaande, landschapsontsierende schuren aanwezig en relatief veel erfverharding in relatie tot de groene omgeving.

De nieuwe eigenaren van het erf willen het erf ontwikkelen naar een woonerf; met behoud van het karakteristieke erf met monumentale bebouwing. Hierbij worden nieuwe functies gevestigd, welke financiële dragers vormen om de schuren te slopen en de monumentale bebouwing te behouden en te herstellen. De eigenaren willen daarnaast fors investeren in de landschappelijke inrichting van het erf en de directe omgeving.

1.2 Uitgangspunten in relatie tot gemeentelijk beleid

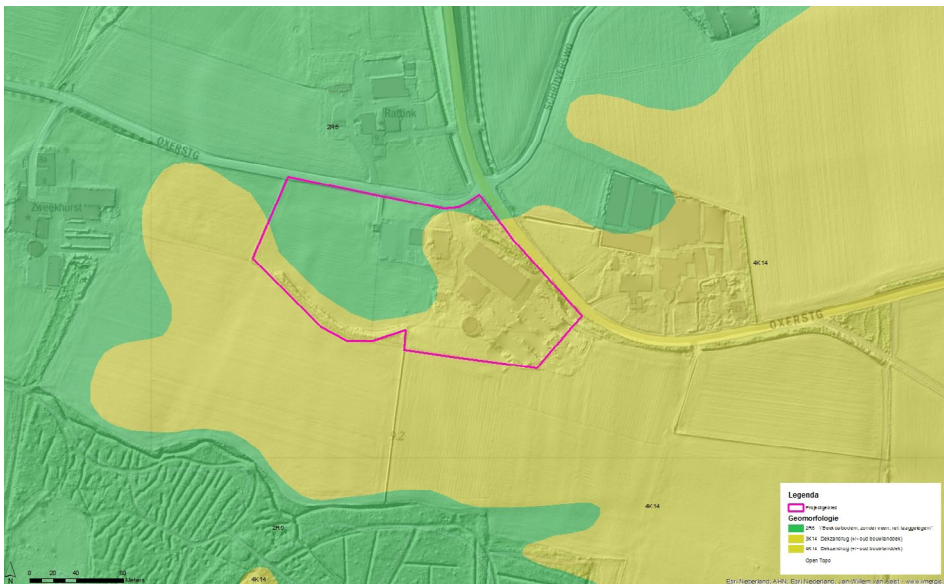
Het voorgenomen plan sluit aan op de regeling 'Rood voor Rood' (RvR) van de gemeente Deventer. Op het voormalige agrarische erf wordt aanmerkelijk meer dan 1700 m² gesloopt. Op basis van RvR mogen dan ter compensatie van de sloop twee nieuwe woningbouw kavels worden gerealiseerd. Het voorliggende plan wordt echter niet op basis van de RvR-regeling uitgevoerd omdat de realisatie van twee woningen hier niet wenselijk is. Er wordt wel één nieuwe woning gebouwd, met een groter volume dan de regeling RvR mogelijk maakt (1400 m³ in plaats van 750 m³). Omdat met dit plan fors meer wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit dan er opbrengsten zijn uit één woningbouw kavel,

twee woningbouw kavels niet wenselijk zijn en omdat de opbrengsten worden geïnvesteerd in extra maatregelen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving van het erf, wordt door de gemeente Deventer planologisch meegewerkt op basis van de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO).

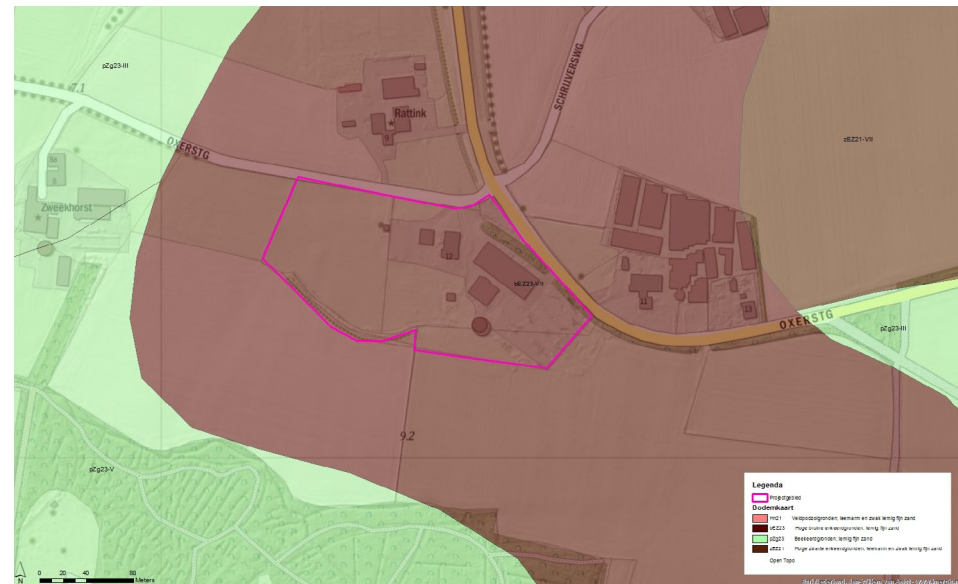
Op basis van de gemeentelijk regeling 'Vrijkomende agrarische bebouwing' wordt planologisch de ruimte gegeven om de hoofdboerderij te splitsen in twee wooneenheden, omdat dit gebouw een Rijksmonument betreft en groter is dan 1000 m³. Planologisch wordt ook de ruimte gegeven om het monumentale bijgebouw te gaan gebruiken als woning. De uiterlijke verschijningsvorm van de monumentale bebouwing moet daarbij behouden blijven. De bebouwing kan behouden blijven en hersteld worden door het geven van ruimte voor nieuwe (extra) functies die extra inkomsten kunnen genereren.

1.3 Opbouw document

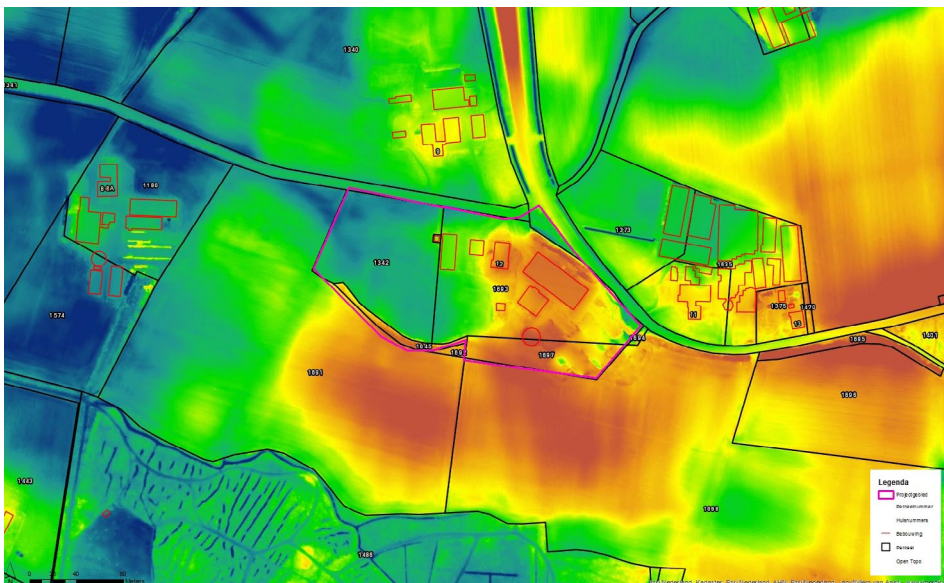
Dit rapport beschrijft het ontwikkelplan. In Hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de landschappelijke situatie, waarbij kansen en kwaliteiten voor de ontwikkeling worden beschreven. In Hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten voor de ontwikkeling geschetst als basis voor de inrichting, waarna in Hoofdstuk 4 de toekomstige uitstraling van het woongedeelte van het erf wordt beschreven als basisinspanning. Hoofdstuk 5 beschrijft de extra inspanning op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, voor de omgeving van het erf. In Hoofdstuk 6 zijn de uitgangspunten betreffende de beeldkwaliteit beschreven. De financiële onderbouwing van de ontwikkeling geldt als slotstuk voor dit ontwikkelplan.



Afbeelding 2. Geomorfologische kaart met ligging plangebied op dekzandrug aan beekdalbodem



Afbeelding 3. Bodemkaart met hoge enkeerdgronden als ondergrond van akkercomplexen (essen)



Afbeelding 4. Hoogtekaart (AHN2) hoge en lage delen in landschap, steilrand duidelijk zichtbaar



Afbeelding 5. Luchtfoto met erf in een bocht van de Oxersteeg als resultaat natuurlijke ondergrond



Afbeelding 7. Oxe met erf en bebouwing



Afbeelding 6. Luchtfoto met erf ligging erf in relatie tot landschapselementen

2.1 Dekzandruggen en beekdalen

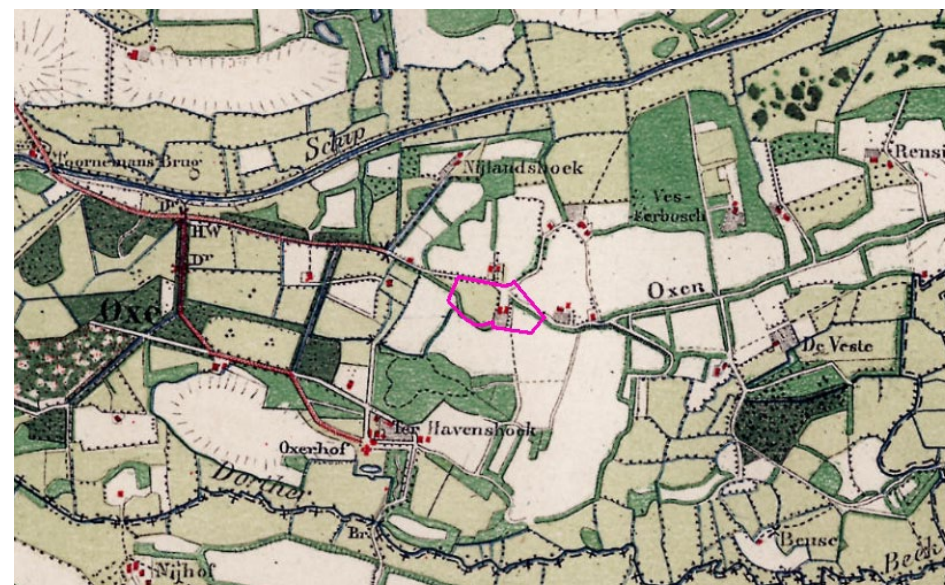
De planlocatie ligt op een overgang van een dekzandrug (hoger gelegen) en beekdalbodem (lager gelegen). In de omgeving is het kenmerkende reliëf van dekzandkoppen waarneembaar. Van oudsher worden de hoger gelegen gronden gebruikt voor bewoning en als akkergrond en de lager gelegen gronden dienen als weidegronden. Met diezelfde reden ligt de huidige boerderij op een hoger gelegen stuk land en de weidegronden in het westen liggen lager. Vanwege de ligging in een gebied met kleinschalige essen c.q. kampen wordt op de gehele planlocatie een hoge bruine enkeerdgrond (bEZ23) met een diepe ontwatering (VII) en lemig fijn zand aangetroffen.

Van nature zal de beuk in dit landschap zich als hoofdsort ontwikkelen in een 'Droog Wintereiken-Beukenbos' (PNV 8) met aanvullende bomen, struiken en opslag passend bij de natuurlijke ondergrond.

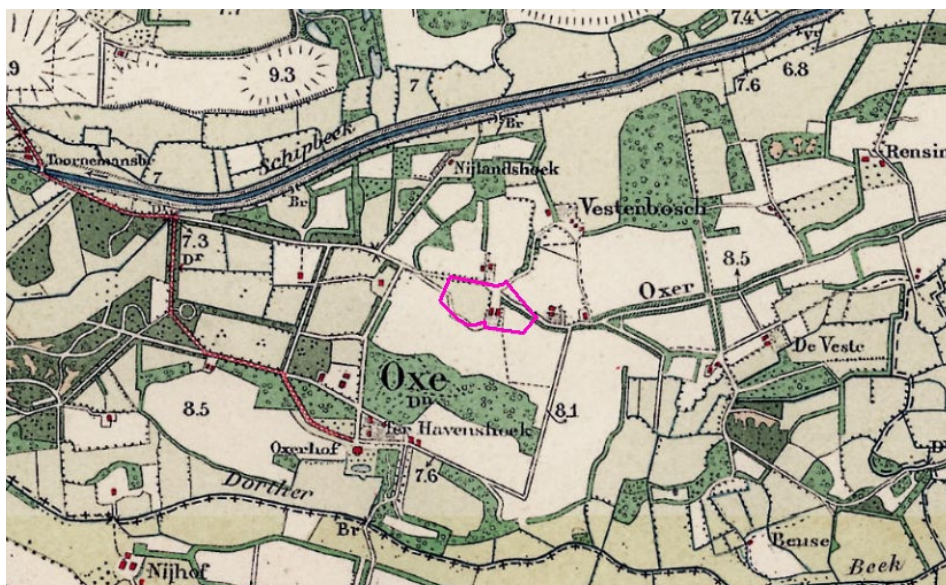
Deze soorten worden naast hun natuurlijk voorkomen veelvuldig ingezet op agrarische erven in de vorm van erfbeplanting met een specifieke functie. Denk hierbij aan fruitproductie, brandhout, bliksemafleider, bouwhout of schaduwwerking.



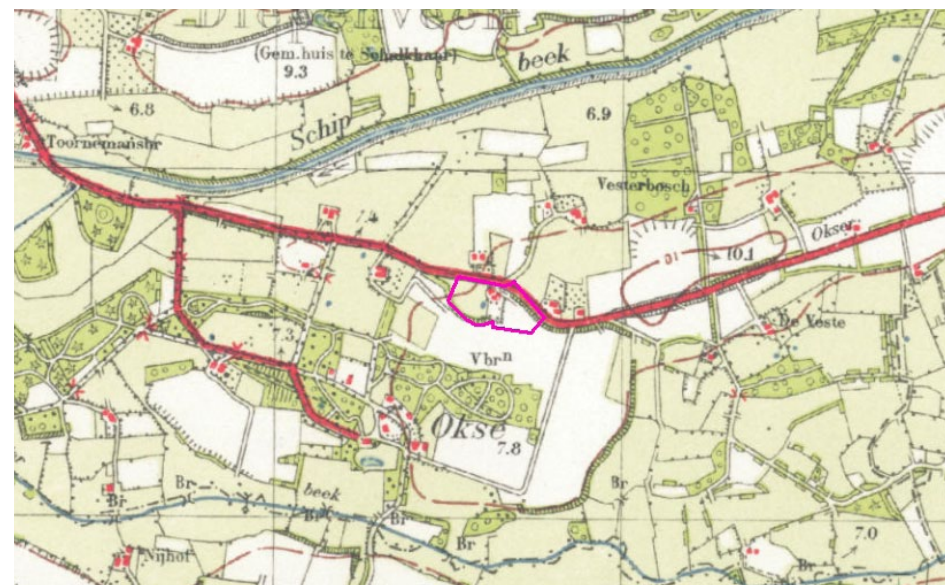
Afbeelding 8. Kaart 1850 met kleinschalig landschap tussen twee beken



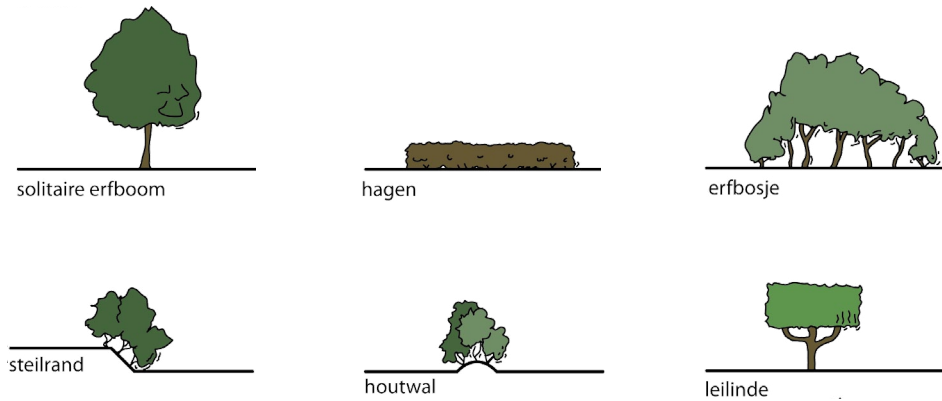
Afbeelding 9. Kaart 1900 met erven en landschappelijke beplanting op topografische grenzen



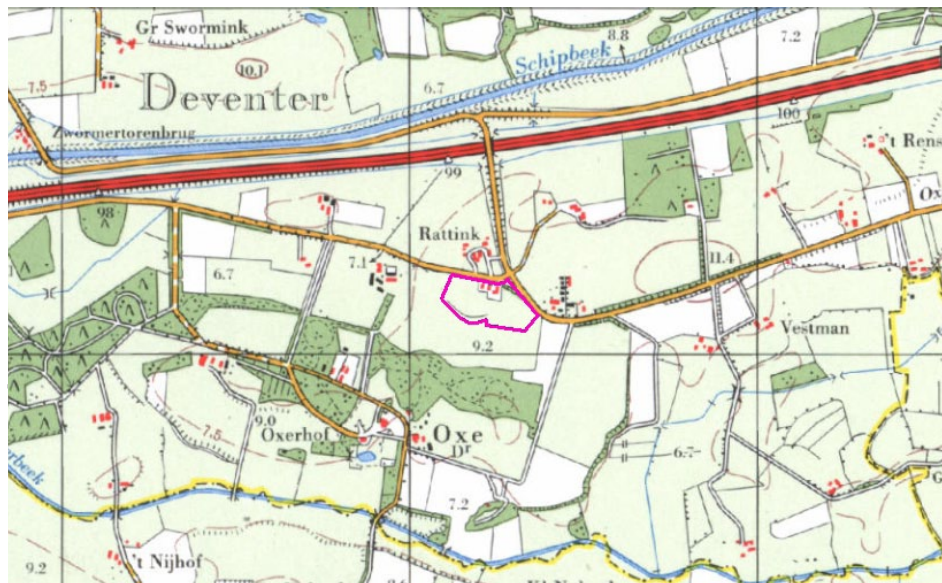
Afbeelding 10. Kaart 1920 met verdwijnen van landschapselementen en schaalvergroting landschap



Afbeelding 11. Kaart 1950 met schaalvergroting en impact van infrastructuur op het landschap



Afbeelding 13. Waardevolle landschapselementen op en om het erf



Afbeelding 12. Kaart 1980 met A1, gekanaliseerde Dortherbeek en schaalvergroting landschap

2.2 Agrarische ontwikkeling vormt het gebied

Agrarische activiteiten vormen de drijvende kracht achter de ontwikkeling van het landschap in de afgelopen eeuwen. Deze ontwikkelingen zijn voor een overgroot deel gebaseerd op de natuurlijke ondergrond. Het landschap kenmerkt zich door een blokverkaveling waarin graslanden de boventoon voeren. Op de kaart uit 1850 is dit waarneembaar, waar het erf al aanwezig is, samen met enkele andere erven, te midden van een akkercomplex. De Schipbeek ten noorden is reeds gegraven en de Dortherbeek heeft nog een kronkelend verloop. Beplanting is gekoppeld aan de lage en natte delen in het landschap en de akkers c.q. essen hebben beplanting op de topografische grenzen. Het landschap heeft hierdoor een bepaalde mate van kleinschaligheid gebaseerd op het onderliggende reliëf.

De aanwezige steilranden met houtwallen aan de zuidzijde zijn cultuurhistorisch waardevol als een agrarisch relict van dit oude landbouwsysteem. Ze zijn in het huidige landschap nog goed waarneembaar.

Op de kaart uit 1904 is duidelijk het akkercomplex te zien waarop de planlocatie is gelegen met een akkerlint naar het oosten via de toen genaamde Oxendijk. Dit wijst tevens op een natte omgeving waar het noodzakelijk was om een weg hoger aan te leggen. Het westelijke deel van de planlocatie is in gebruik als grasland. Op de kaart van 1922 zijn een groot deel van de karakteristieke houtwallen in het landschap verdwenen. De Dortherbeek is inmiddels gekanaliseerd en nieuwe erven ontstaan in het buitengebied waarmee de kleinschaligheid onder druk staat.

Schaalvergroting in de landbouw zorgt voor het verdwijnen van houtwallen, reliëf, karakteristieke topografische grenzen en een meer open landschap. Vanaf het midden van de 20^e eeuw heeft infrastructuur daarnaast en grotere impact op het landschap. De Okserdijk is een doorgaande ontsluitingsweg geworden en op de kaart van 1980 is de nieuwe snelweg A1 zichtbaar. Een nieuwe ontsluiting naar Deventer wordt aangelegd.



Afbeelding 14. Panorama bestaand erf: v.l.n.r. struweelrand op steilrand - doorkijk Oxersteeg - historische erf met erfbeplanting - landschapsontsiende bebouwing - bestaande houtwal langs Oxersteeg



Afbeelding 15. Noordzijde plangebied met representatief erf: siertuin en karakteristieke schuur



Afbeelding 16. Zuidzijde erf: karakteristieke knotlindes en monumentale boerderij



Afbeelding 17. Recente agrarische bebouwing doet afbreuk aan groene uitstraling landschap



Afbeelding 18. Hoge mate van erfverharding doet afbreuk aan groene uitstraling erf



Afbeelding 19. Relict van houtwal op steilrand met twee solitaire ten zuiden van erf

2.3 Erfensemble Oxersteeg

Het erf wordt door relictten van houtwallen afgeschermd van het omliggende landschap met aan de oostzijde een houtwal die bij de bestaande toegang doorzicht biedt op het erf. Aan de noordzijde bevindt zich een groene sober ingerichte ruimte die karakteristiek is te noemen voor (achter)erven in de omgeving. Hier wordt van oudsher gewerkt en is er meer erfverharding aanwezig. De westzijde van het erf is open te noemen aangrenzend aan weidegronden. Aan de zuidzijde bevindt zich het voorerf met een formeler karakter. Het erf als kenmerkend ensemble is door deze recentere ruimtelijke ingrepen in geringe mate herkenbaar.

De historische boerderij (t-huis) ligt hoger gelegen in het landschap, in het centrum van de planlocatie, tussen de schuren van latere bouw. De boerderij is met dwars voorhuis naar het zuiden gericht. Door de korte ligging van deze boerderij aan de weg zijn de later gebouwde schuren naar het noorden komen te liggen. Het t-huis is aangewezen als Rijksmonument (12732). *Boerderij met dwars woonhuis onder pannen schilddak. De vensters voorzien van strekken, roedenverdeling en met luiken behangen. Links een rond, met riet gedekt voormalig karnhuis. Stal onder met pannen gedekt zadeldak.*












In tegenstelling tot de historische panden zijn recente schuren, bijgebouwen en hoge mate van verharding van een mindere beeldkwaliteit en zijn deze als landschapsontsierend te bestempelen. Dit doet afbreuk aan de groene uitstraling van het gebied en het oorspronkelijke erf met groene omlijsting en erfbeplanting. Het bestaande stroomhuisje wordt in tegenstelling door forse bomen en vegetatie aan het zicht onttrokken.

2.4 Relevant ruimtelijk beleid

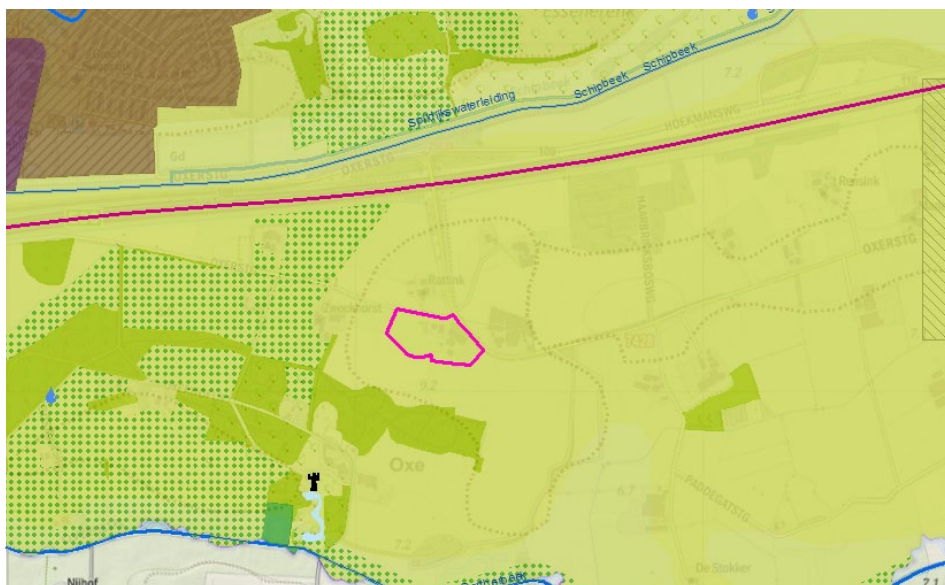
De planlocatie is in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel (2017) gelegen in een gebied met de gebiedskenmerken van het oude hoevenlandschap met het ontwikkelperspectief 'mixlandschap'. Ten zuidwesten van de planlocatie ligt bestaande natuur met daarbij de zone langs de Dortherbeek, met het ontwikkelingsperspectief 'Ondernemen Met Water'. Het kleinschalige gebied



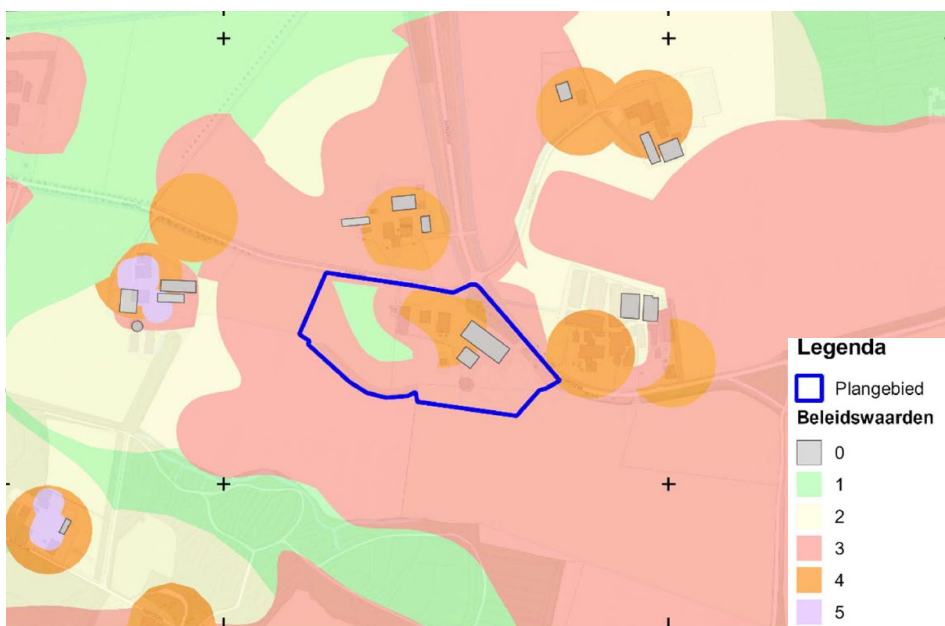
KANSEN & KWALITEITEN

- | | | | | | |
|---|--|---|--|--|--|
|  Groen: boom, houtwal/struweel |  Achtererf met erfboom: besloten met verharding |  Reliëf: laagte |  Slooplocaties: landschapsontsierend en oppervlakte |  (Voormalig) Topografische grens: cultuurhistorisch waardevol |  Nabijheid bestaande natuur |
|  Waardevolle bebouwing |  Voorerf: representatief, groen en open |  Reliëf: steilrand |  Erfverharding: doet afbreuk aan groene uitstraling omgeving |  Grootchalige ruimte, oriëntatie bebouwing en zichtlijn | |

Afbeelding 20. Analyse van de huidige landschappelijke situatie met cultuurhistorisch waardevolle elementen en beplanting om de bestaande bebouwing, daarnaast hoge mate van verharding zichtbaar



Afbeelding 21. Oude hoevenlandschap, ontwikkelperspectief mixlandschap, nabij bestaande natuur



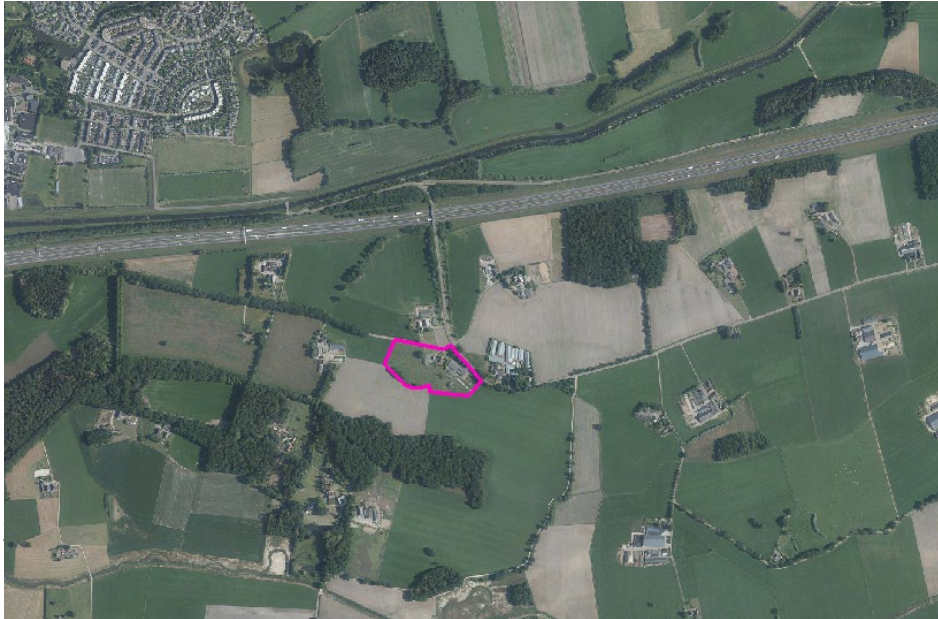
Afbeelding 22. Plangebied op archeologische beleidskaart, gemeente Deventer

met landgoederen en kleinschalige kampen biedt met name aanknopingspunten vanuit provinciaal beleid, waarbij het accent landschap ligt op een veelzijdige gebruiksruimte. Tevens is het van belang om te noemen dat het gebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft vanwege de (agrarische) historie.

Vanuit het LOP Salland (2008) vormt de huidige landschappelijke karakteristiek de basis en nieuwe ontwikkelingen worden ingezet als motoren voor landschapsbehoud, -versterking en -ontwikkeling. Het plangebied ligt in het dekzandruggenlandschap waar diverse ruimtelijke elementen een sterke verwevenheid tonen en waarin historische ensembles van grote waarde zijn. Op de ruggen is groene verdichting van het landschap gewenst met beplante wegen en nieuwe bebouwing dient voorzien te worden van landschapselementen.

De Welstandsnota Deventer (2011) geeft daarnaast specifieke richtlijnen voor het oude hoevenlandschap. 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.

Het archeologisch bureauonderzoek dat de gemeente Deventer heeft uitgevoerd (versie nummer 1.3-12-09-2018) geeft aan dat er een grotendeels hoge archeologische verwachting is in het plangebied. Dit is in het archeologiebeleid vertaald naar beleidswaarde 3 en beleidswaarde 4. Een deel van het plangebied valt binnen beleidswaarde 1 wat in principe betekent dat het totale terrein wordt behandeld als waarde 4.



Afbeelding 23. Luchtfoto weide omgeving met landschapselementen en bestaande natuur

2.5 Kansen en kwaliteiten

De volgende punten liggen aan de basis van het ontwikkelplan en zijn inspiratie voor de inrichting.

Kwaliteiten

- Karakteristiek reliëf en hoogteverschillen in de omgeving;
- Erfensemble met monumentale bebouwing (herstel bijgebouw noodzakelijk) en verdeling in voor- en achtererf;
- Cultuurhistorisch waardevolle erfbeplanting.

Kansen

- Versterken kleinschaligheid landschap naar cultuurhistorisch voorbeeld;
- Relicten van landschappelijke beplanting;
- Vergroenen uitstraling buitenruimte door sloop landschapsontsierende bebouwing en verharding;
- Nabijheid bestaande natuur en Natuur Netwerk Nederland;
- Versterken beleving archeologisch waardevolle ondergrond;
- Verhoging ecologische waarde bestaande en nieuwe inrichting.



-  Groen: boom, houtwal/struweel
-  Achtererf met erfboom: besloten met verharding
-  Waardevolle bebouwing
-  Reliëf: steilrand
-  (Voormalig) Topografische grens: cultuurhistorisch waardevol
-  Nabijheid bestaande
-  Grootchalige ruimte, oriëntatie bebouwing en zichtlijn
-  Slooplocaties: landschapsontsierend en oppervlakte

Afbeelding 24. Cultuurhistorisch waardevolle elementen en erfbeplanting om de bestaande bebouwing als basis uitgangspunten herontwikkeling



3.1 Gewenste ontwikkeling van het erf

De eigenaren willen het voormalige agrarische erf ontwikkelen naar een woonerf met meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De bestaande bebouwing biedt kansen voor herontwikkeling. Hiermee ontstaan nieuwe functies en financiële dragers die bijdragen aan het behoud en herstel van de bebouwing. Voor de ontwikkeling zijn onderstaande uitgangspunten opgesteld. Daarnaast gelden de eisen/regelingen van de gemeente, tevens weergegeven in Hoofdstuk 1.

3.2 Landschap

De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast (basisinspanning) en ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woningbouwkavel wordt extra geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit (KGO-maatregelen) met een ecologische meerwaarde:

- Versterken houtwal langs de Oxersteeg bij nieuwe woning;
- Nieuwe wegbeplanting Oxersteeg;
- Versterken cultuurhistorische waardevolle steilrand;
- Realisatie poel in natuurlijke laagte;
- Sloop van meer dan 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing (met ruim 2.100 m² betreft dit meer dan het tweevoudige) als extra investering in ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Erf en bebouwing

Het nieuwe woonerf wordt een beleefbaar onderdeel van het erfensemble:

- Sloop alle landschapsontsierende bedrijfsbebouwing;

- Realisatie nieuwe woningbouwkavel, met een woning (of twee wooneenheden) van maximaal 1400 m² met een bijgebouw van 100 m² (KGO-regeling);
- Continuering historisch erf;
- Versterken één-erf-gedachte;
- Verwijderen deel van verharding voor een groenere uitstraling;
- Natuurlijke inrichting met ecologische en landschappelijke meerwaarde;
- Behouden en versterken waarde van het historische erf;
- Monumentale hoofdboerderij en bijgebouw krijgen een woonfunctie (woonbestemming) met de mogelijkheid bij de woonboerderij tot woningsplitsing;
- Behoud karnhuisje;
- Realisatie enkele kleinschalige, ondergeschikte bijgebouwen bij het erfensemble.

3.4 Archeologische waardevolle ondergrond

In het voorliggend plan wordt rekening gehouden met archeologische (verwachtings)waarde met als doel de restanten te behouden. De nieuwe houtwalwoning is gepland op de plek van te slopen stallen. Deze locatie heeft door de aanwezigheid van de diepe kelder geen archeologische verwachting meer. Voor de nieuwe beplanting wordt gebruik gemaakt van inheemse bomen, passend bij de plek, die oppervlakkig wortelen en hiermee de waarden c.q. mogelijke resten respecteren. De regenwaterafhankelijke poel ligt in lagere verwachtingszone 1.



BESTAAND



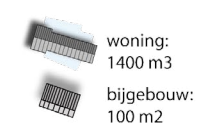
BASISINSpanning



Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving



BEBOUWING NIEUW



Afbeelding 25. Inrichtingsplan met nieuwe woonruimtes en maatregelen (Basisinspanning) voor de verhoging van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, tevens locatie doorsnede weergegeven



Afbeelding 26. Referentiebeeld representatief groen voorerf met erfbomen (fruit) en hagen



Afbeelding 27. Bestaand achtererf met groene uitstraling aan de Oxersteeg (Google Maps, 2014)

4.1 Historisch erf met meerwaarde

Het bestaande agrarisch erf vormt het startpunt en de inspiratiebron voor de herontwikkeling van de Oxersteeg 12. Behoud van de monumentale woonboerderij met bijgebouw en karnhuisje voor een woonfunctie is onderdeel van de basisinspanning voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Gebiedseigen ingrediënten van het agrarische cultuurlandschap vormen de leidraad van het inrichtingsplan. Hiertoe is het van belang dat de recente landschapsontsiende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dat delen van de erfverharding worden verwijderd ten behoeve van de groene uitstraling. Het erf wordt qua verhard oppervlak kleiner en het buitengebied daarmee groener. Hierbij ligt de focus op een open en representatieve groene ruimte aan de Oxersteeg en een meer besloten en formeel erf met groene randen aan de zuidzijde. Bij de nieuw te bestemmen woningen worden twee afzonderlijke bijgebouwen gerealiseerd om het erf vrij te houden van permanent geparkeerde auto's. Door deze ingreep ontstaan er afzonderlijke interne privé-buitenruimtes en een landschappelijke afronding van het erf in zijn geheel. Hierdoor ontstaat een ensemble als duidelijke eenheid die zicht aanpast aan landschappelijke omstandigheden (zoals reliëf).

De omliggende weidegronden krijgen een natuurlijk karakter met een mogelijkheid tot extensieve begrazing, maar het hoofddoel blijft om de karakteristieke openheid te behouden naar cultuurhistorisch voorbeeld.



Afbeelding 29. Doorsnede A-a (Basisinspanning): versterken houtwal Oxersteeg bij nieuwe woning en ontwikkelen houtwalwoning aan het landschap zonder siertuin



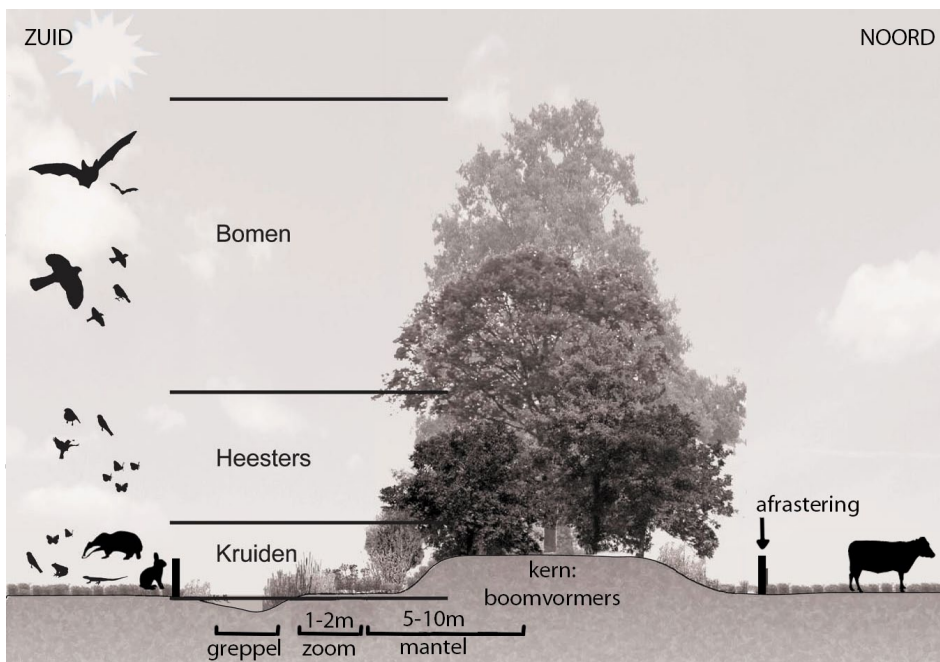
Afbeelding 30. Referentiebeeld buitenruimte woning, zonder siertuin, terras aan open landschap



Afbeelding 28. Versterken bestaande houtwal met mantel-zoom en bomen



Afbeelding 33. Westelijke toegang erf met behouden zicht op open landschap



Afbeelding 31. Principe ecologische meerwaarde met variatie in beplanting en opbouw houtwal

4.2 Landschappelijke drager houtwalwoning

De van oudsher sterke koppeling van erven aan het kleinschalige landschap met landschappelijke beplanting wordt met de nieuwe inrichting hersteld. De houtwal wordt als basisinspanning versterkt en biedt de ontwikkeling een forse groene achtergrond en de relatie met het historisch erf. Kern van de ontwikkeling is dat de nieuwe kavel (woning maximaal 1400 m³ + bijgebouw 100 m²) verscholen ligt in de houtwal aan de oostzijde van het bestaande erf. Deze opzet werkt voor een volume wat een vrijstaande woning herbergt, maar ook voor 2 woningen onder dezelfde kap. Wel is het dan van belang dat het nog steeds 1 helder volume betreft en de bijgebouwfuncties in de hoofdmassa zitten. Daarnaast is het wenselijk zijn om de toegangen van de woningen in verschillende gevels te leggen, zodat de woning nog steeds een verschijning heeft als zou het 1 enkele woning zijn.

De nieuwe houtwalwoning wordt een beleefbaar en zichtbaar onderdeel van het erfensemble en een continuering van rijk beplant historische erf met de één-erf-gedachte. De woning heeft kenmerken van agrarische bebouwing met een eigen buitenruimte om de impact op het groene buitengebied te minimaliseren. Hierdoor ontstaat een heldere referentie naar de schuren die hier ooit stonden en



Afbeelding 32. Schetsimpresie (zicht)relatie nieuwe woning met historisch erf (één-erf-gedachte)

Groenelement	Soort	Maat	Eenheid
Beuk: solitair	Fagus sylvatica	16 - 18 cm	6 stuks
Inheemse Esdoorn: solitair	Acer campestre	16 - 18 cm	4 stuks
Haagbeuk: solitair	Carpinus betulus	16 - 18 cm	4 stuks
Erfboom: hoogstam, solitair, vruchtdragend: Appel, Zoete kers, Peer	Inheems: Malus, Pyrus, Prunus avium	16 - 18 cm	3 stuks
Beukenhaag: 1,2 - 1,5 m hoogte	Fagus sylvatica	60 - 100 cm, 5 stuks / m1 in twee rijen	50 m1 = 250 stuks
Houtwal: bosplantsoen, menging boom- en heestervormers	Betula pendula, Acer campestre, Prunus avium, Rhamnus frangula, Sorbus aucuparia, Ilex aquifolium, Sambucus racemosa, Corylus avellana, Salix caprea, Lonicera periclymenum	60 - 100 cm, plantverband 1,5 x 1,5	2000 m ² = 2000 stuks

Afbeelding 34. Toe te passen beplanting (basisinspanning)



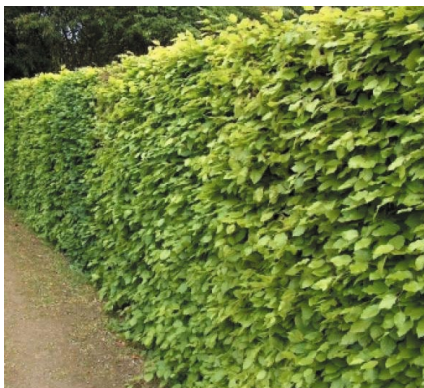
Afbeelding 35. Referentiebeeld Ruwe Berk



Afbeelding 36. Referentiebeeld Carpinus betulus



Afbeelding 37. Referentiebeeld Acer campestre



Afbeelding 38. Referentiebeelden beukenhaag met zomer- en winterbeeld



Afbeelding 39. Referentiebeelden erfbomen hoogstam/fruit (volgroeid): *Prunus avium* - *Pyrus* - *Malus*



Afbeelding 40. Referentie halfverharding erf

wordt versnippering van de bebouwing voorkomen. De opzet past zo naadloos in het agrarisch landschap. Uitgangspunt is een woning aan het landschap, zonder eigen siertuin. Om die reden heeft de woning aan de zonnige zuidzijde alleen een terras. Het bijgebouw is geïntegreerd in de woning en is via nieuwe erfverharding bereikbaar. Via de bestaande (ondergeschikte) toegang, door de houtwal, wordt de woning ontsloten met behoud van de zichtlijnen op het open landschap.

4.3 Beplanting voor ruimtelijke kwaliteit

Naar cultuurhistorisch voorbeeld vormt de (bestaande) erfbeplanting de basis van de ontwikkeling, waarmee de één-erf-gedachte wordt versterkt. Op het bestaande erf blijft de bestaande erfbeplanting behouden en deze wordt versterkt met gebiedseigen beplanting passend op de ondergrond. Dit betreffen solitaire beuken, winterlindes en fruitbomen. De houtwal wordt daarnaast versterkt met nieuwe wintereiken, beuken en een forse mantel-zoomvegetatie. De heesterlaag (mantel) wordt aangeplant met een menging van bosplantsoen: vuilboom, lijsterbes, hulst, bergvlier, hazelaar, boswilg en wilde kamperfoelie. De kruidenlaag in de zoom zal natuurlijk ontstaan.

Achterliggende gedachte voor het gebruik van gebiedseigen beplanting, passend op de ondergrond, is dat de bijdrage aan zowel de ruimtelijke als de ecologische kwaliteit op deze manier het hoogste is. Inheemse beplanting vormt enerzijds voor meer soorten een aantrekkelijkere leefomgeving dan uitheemse

beplanting. Daarnaast bieden de voorgestelde variatie en gradiënten in beplanting meer verschillende potentieel geschikte leefomgevingen met een hogere biodiversiteit en visuele kwaliteit als gevolg.

Solitaire inheemse bomen (1^e ordegrootte >12 meter) vormen de groene ruggengraat van het erf. De inheemse hoogstam erfbomen (2^e ordegrootte 6 - 12 meter) passen bij het groene erf en koppelen de nieuwe ontwikkeling aan het bestaande erf. De randen van het bestaande achtererf, met beukenhagen (1,2 - 1,5 meter hoogte), dragen bij aan de groene uitstraling en doen geen afbreuk aan de karakteristieke openheid. Groen doorlatende verharding of halverharding versterkt tevens het groene beeld van het erf. De nieuwe groene rand en beplanting op het erf trekken het landschap tot aan de gevels van de woningen waarbij het erf in zijn geheel opgaat in het kleinschalige landschap.



BESTAAND



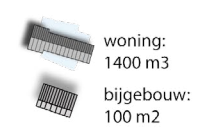
BASISINSPANNING



KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING



BEBOUWING NIEUW



Afbeelding 41. Inrichtingsplan met maatregelen (KGO) voor de verhoging van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, tevens locatie doorsnedes weergegeven

KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

5.1 Landschappelijke meerwaarde

Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woningbouwkavel wordt extra geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit (KGO) zoals aangegeven op het inrichtingsplan. Als eerste ingreep wordt er circa 2100 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt om de groene uitstraling van het erf te vergroten waar ruimte ontstaat voor voorgestelde ontwikkelingen. Dit is fors meer dan 850 m² (zoals bij toepassing van de regeling Rood voor Rood minimaal noodzakelijk is).

Aanwezige relictten van karakteristieke landschapselementen uit het oude hoevenlandschap vormen de aanleiding voor extra investering in ruimtelijke kwaliteit. De bestaande struweelbeplanting op de steilrand wordt versterkt tot een houtwal met mantel-zoom opbouw als groene afscheiding op een topografisch waardevolle grens. Hiermee wordt het (reliëf van het) historische landschapselement beleefbaar in het landschap.

Aan de westzijde van de ontwikkeling vormt een nieuwe bomenrij de afscherming van het voormalige kampje, om de kleinschaligheid van het landschap te versterken. In het verleden was de Oxersteeg tevens beplant en hiermee sluit het plangebied ook aan bij de westelijke bomenrij. Gekoppeld aan deze bomenrij wordt een lager gelegen gedeelte aan de noordwestzijde van het grasland benut voor de ontwikkeling van een poel. Dit lager gedeelte is gevormd door beken en met deze ruimtelijke ingreep is de ontstaansgeschiedenis van het gebied beleefbaar.



Afbeelding 42. Doorsnede B-b (KGO): versterken houtwal op steilrand met mantel-zoom en bomen



Afbeelding 43. Referentie versterken houtwal steilrand met mantel-zoom en afrastering



Afbeelding 44. Doorsnede C-c (KGO): realisatie bomenrij met kruidenlaag langs Oxersteeg en aanleggen poel met beplanting in lager gelegen deel van het plangebied



Afbeelding 46. Referentie poel met flauwe oever, ruigte en boom aan rand van het open weiland



Afbeelding 45. Referentie (volgroeide) haagbeukenrij Oxersteeg (hier: kruidenlaag en raster afwezig)



Afbeelding 47. Referentie beuk en raster



Afbeelding 48. Referentie raster (gladde draad) met houten palen langs poel, bomenrij en weide

5.2 Ecologische meerwaarde

De nabijheid van bestaande natuur, ecologische verbindingzone en door de provincie geschetste combinatiemogelijkheden met natuur vormt het uitgangspunt voor de ecologische meerwaarde die de ruimtelijke ingrepen kunnen bieden. Op basis van cultuurhistorisch waardevolle elementen wordt het landschap enerzijds kleinschaliger en anderzijds wordt de leefomgeving voor flora en fauna versterkt met een hogere biodiversiteit als gevolg.

De houtwal op de steilrand biedt door de opbouw met een kruiden-, heester en bomenlaag een ecologische meerwaarde ten opzichte van het huidige magere struweel. Daarbij zorgt de ontwikkeling van een regenwaterafhankelijke poel voor extra leefgebied voor watergebonden soorten, zoals kikkers of padden. De poel is 100 m² en op het diepste punt 1 meter diep, ongeveer 1/3 van de poel wordt dieper dan 0,5 meter uitgegraven. Daarbij heeft de noordzijde een flauw talud van 1:5. Een beleemde bodem (of folie) in de poel is noodzakelijk. Hierbij wordt tevens een boom en struweel geplant om extra leefgebied te creëren voor soorten die baat hebben bij de nabijheid van een poel. Een kruidenlaag en nieuwe oever/moerasplanten kunnen zich ontwikkelen door uitrastering van de poel en het land onder de nieuwe bomenrij.

De nieuwe bomenrij verbindt verschillende (bestaande) groene elementen en zorgt voor een groene dooradering van het gebied. Binnen deze element is gekozen voor vogelvriendelijke en esthetisch aantrekkelijke soorten (met bloei, wintergroenheid, spectaculaire herfstkleur, vruchten of geur). De overige gronden krijgen een natuurlijke inrichting en extensieve begrazing/beheer die de karakteristieke openheid behouden en ecologische meerwaarde bieden ten opzichte van het huidige grasland.



Afbeelding 51. Referentie boomvormers in een houtwal op steilrand met heesters als onderlaag



Afbeelding 49. Referentie versterken houtwal met mantel en afrastering zoom



Afbeelding 50. Referentie veldesdoorn als kleine solitaire boom bij poel

5.3 Extra beplanting verhoogt ruimtelijke kwaliteit

Keuze voor gebiedseigen beplanting, passend op de ondergrond, is van belang omdat zowel de ruimtelijke als de ecologische kwaliteit op deze manier met dezelfde ingreep te verhogen is. Inheemse beplanting vormt enerzijds voor meer soorten een aantrekkelijkere leefomgeving dan uitheemse beplanting. Daarnaast biedt de voorgestelde variatie en gradiënten in beplanting meer potentieel geschikt leefgebied met een hogere biodiversiteit en visuele kwaliteit als gevolg.


De houtwal wordt versterkt met nieuwe boomvormers (ruwe berk) en een forse mantel-zoomvegetatie. De heesterlaag (mantel) wordt aangeplant met een menging van bosplantsoen: vuilboom, lijsterbes, hulst, bergvlier, hazelaar, boswilg en wilde kamperfoelie. De kruidenlaag in de zoom zal op natuurlijke wijze ontstaan doordat deze is uitgerasterd.

Solitaire inheemse bomen (1^o ordegrootte >12 meter) vormen de groene ruggengraat langs de Oxersteeg. De inheemse veldesdoorn (2^o ordegrootte 6-12 meter) bij de poel past bij de schaal en functie van de poel en koppelt de poel aan de bomenrij.

Groenelement	Soort	Maat	Eenheid
Ruwe berk: bomenrij & houtwal	Betula pendula	16 - 18 cm	9 stuks
Haagbeuk: bomenrij & houtwal	Carpinus betulus	16 - 18 cm	8 stuks
Veldesdoorn: nabij poel	Acer campestre	16 - 18 cm	1 stuks
Houtwal: bosplantsoen, menging	Rhamnus frangula, Sorbus aucuparia, Ilex aquifolium, Sambucus racemosa, Corylus avellana, Salix caprea, Lonicera periclymenum	60 - 100 cm, plantverband 1,5 x 1,5	1300 m ² = 1300 stuks

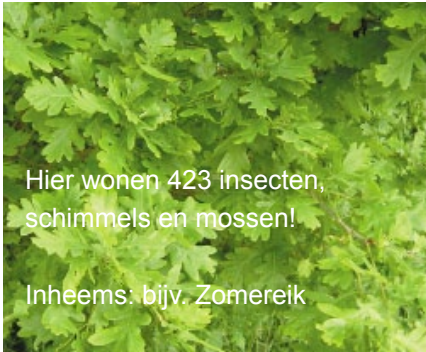
Afbeelding 52. Toe te passen beplanting (KGO)

WIST U DAT?



Hier wonen 12 insecten, schimmels en mossen.

Uitheems: bijv. Amerikaanse eik



Hier wonen 423 insecten, schimmels en mossen!

Inheems: bijv. Zomereik

Afbeelding 53. Ecologische meerwaarde inheems sortiment



Afbeelding 55. Streekeigen verschijningsvorm monument met representatief voorerf



Afbeelding 56. Streekeigen verschijningsvorm monument en zijerf



Afbeelding 54. Historische foto monument met t-huis, karnhuisje en schuur

5.4 Monumentale meerwaarde

De voorgestelde inrichtingsmaatregelen versterken de (beleving van de) monumentale waarde en de herkenbaarheid van het ensemble. Specifieke meerwaarde in relatie tot de aspecten van het monument wordt als volgt gerealiseerd:

Relatie met het landschap

Het monument ligt op een natuurlijke verhoging en is daarmee beeldbepalend in de directe nabije omgeving. Door landschapsontsierende bebouwing te verwijderen wordt de relatie van het monument met onderliggende en omliggende landschap nog beter beleefbaar en herkenbaar. Het is de erfbeplanting die zicht vanuit het landschap op het monument van oudsher gedeeltelijk ontnemt. Dit wordt in ere hersteld door onder andere landschapsontsierende bebouwing te verwijderen, bomen en struweel aan te planten.

Erfstructuur

De erfstructuur van hoofd- en bijgebouw wordt met de inrichtingsmaatregelen versterkt doordat landschapsontsierende worden verwijderd. De nieuwe (bij) gebouwen worden ontwikkeld op een ondergeschikte positie aan het monument in onderlinge samenhang qua structuur en uiterlijk.

Erfinrichting

De nieuwe erfinrichting versterkt de herkenbaarheid en beleefbaarheid van het monument. Door een nieuwe woonfunctie te ontwikkelen binnen een groene erfinrichting wordt het monument behouden voor de toekomst.

Streekeigen verschijningsvorm

Het monument heeft een typische hoofdvorm en typische streekeigen kenmerken bij de bijgebouwen. Door deze ontwikkeling worden deze verschijningsvormen beter herkenbaar en beleefbaar. De voormalige functie van het historisch erf blijft herkenbaar en de nieuwe functies maken deze agrarische verschijningsvorm ook van binnenuit beter beleefbaar.

Herkenbaarheid

De boerderij blijft herkenbaar als hoofdvorm op het erf met een prominente plek en een representatieve inrichting die recht doet aan de voormalige woonfunctie. Daarnaast refereert de erfinrichting aan de agrarische functie van het erf als geheel.

Mate van gaafheid

Het monument wordt in ere hersteld door het op te knappen. Hierbij worden ingrepen die in het verleden afbreuk hebben gedaan aan de mate van gaafheid van het ensemble verwijderd, denk hierbij onder andere aan landschapsontsierende bebouwing en verharding.

Cultuurhistorische waarde

Het monument is lokaal cultuurhistorisch van belang als een voorbeeld van bebouwing in een ensemble met streekeigen kenmerken. Opknappen van het monument en het erf als geheel maken het monument beter herkenbaar en beleefbaar.



Afbeelding 57. Historische foto achtererf



Afbeelding 58. Relatie inrichting met bestaande en nieuwe landschapselementen, monument en beeldkwaliteit



6.1 Welstand

Het erf valt binnen de Welstandsnota in het 'Oude hoevenlandschap' en de inrichting past het erf landschappelijk in. 01ARCHITECTEN heeft ontwerpen en impressies opgesteld voor de woning onder vernieuwende architectuur. Dit hoofdstuk beschrijft de nagestreefde beeldkwaliteit van de herontwikkeling. Waar nodig wordt specifiek verwezen naar criteria, richtlijnen en karakteristieken omschreven in de Welstandsnota Deventer (2011). Handhaven, herstellen en versterken van de karakteristieke kleinschaligheid van het oude hoevenlandschap staat voorop. Ontwikkelingen op erven dienen opgevangen te worden door aanwezige, of te realiseren (landschaps)elementen.

6.2 Erven

Historisch erf

1. Erfinrichting ondergeschikt aan waardevolle groene (landschaps) elementen;
2. Erfinrichting sluit aan bij de bebouwing;
3. Erf is compact;
4. Erf is kleiner in omvang dan het huidige;
5. Rijk beplant erf met inheems sortiment passend op de ondergrond;
6. Transparante en gesloten overgangen van erf naar landschap;
7. Representatief groen voorerf aan de zuidzijde;
8. Groen sober achtererf aan de noordzijde.

Houtwalwoning

9. Erfinrichting ondergeschikt aan waardevolle groene (landschaps) elementen;
10. Erfinrichting sluit aan bij de bebouwing;
11. Erf is compact;
12. Benutten bestaande inritten aan noordzijde en door de houtwal.

6.3 Situering

Historisch erf

13. Optimaal benutten monumentale bebouwing door middel van functiewijziging;
14. Plaatsing van bebouwing in een duidelijke woonzone;
15. Positie van de bebouwing is variabel.

Houtwalwoning

16. Positie bebouwing is (visueel) ondergeschikt aan de houtwal aan weg.

6.4 Massa en vorm

Houtwalwoning

17. Woning heeft een eenvoudige hoofdvorm aansluitend bij bebouwing op het historisch erf;
18. Kap met daaronder alle bebouwing is bepalend voor de uitstraling;
19. Het gebouw bestaat uit één robuust volume;
20. In beleving gesloten gevels aan de zijde van de houtwal, de gevel aan de landschapszijde heeft een vrijere invulling;
21. Woning wordt gebouwd onder vernieuwende architectuur.



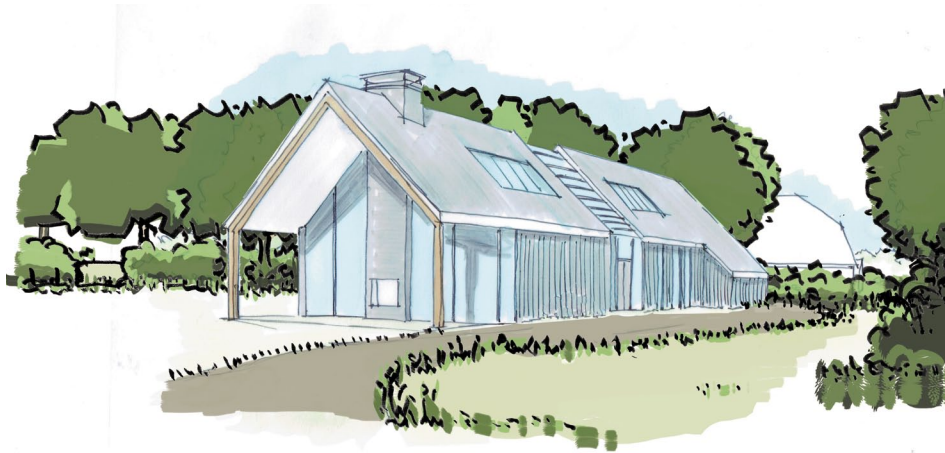
Afbeelding 60. Schetsimpressie voorgevel (noordwest) houtwalwoning met geïntegreerd bijgebouw en opdeling kap



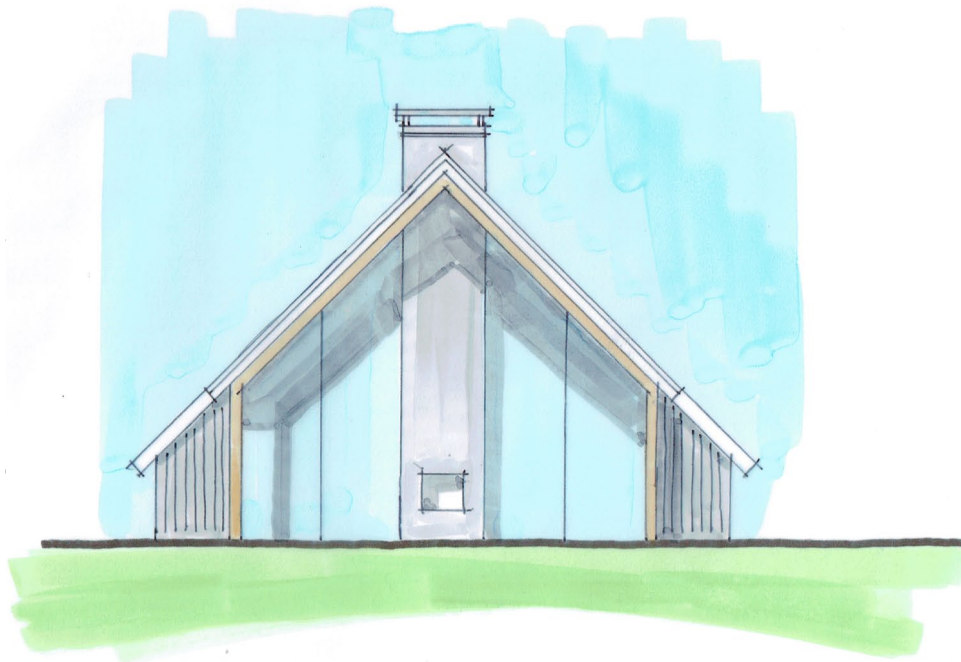
Afbeelding 59. Referentie open kopgevel houtwalwoning, terras aan landschap



Afbeelding 61. Impressie detaillering gevels en dak met bebouwing onder hetzelfde dak



Afbeelding 63. Schetsimpressie massa en gevelopzet



Afbeelding 62. Schetsimpressie kopgevel met eenvoudig zadeldak

6.5 Dak en gevels

Houtwalwoning

22. Nieuwbouw heeft een traditioneel zadeldak;
23. Dakvlak is beeldbepalend;
24. Gevels en dak zijn georiënteerd naar het landschap;
25. De noklijn heeft één richting;
26. Nokhoogte is maximaal 9 meter en is lager dan de hoogte van de (volgroeide) beplanting in de versterkte houtwal;
27. Goothoogte is lager dan de nokhoogte, lager dan de hoogte van de (volgroeide) beplanting in de houtwal en is lager of gelijk aan de vloer van de 1^e verdieping;
28. Minimale dakoverstekken aan de zijde van het erf en de weg;
29. Rustige vormgeving van het dak en de gevels;
30. Symmetrie in de gevels dient voorkomen te worden, tenzij de symmetrie ontstaat door een dusdanig sterk ritme dat de voordeuren in dit ritme wegvallen.

6.6 Bijgebouwen

Historisch erf

31. Bijgebouwen zijn ondergeschikt qua schaal en positie op het erf;
32. Parkeren vindt plaats op het erf in de nabijheid van de bijgebouwen.

Houtwalwoning

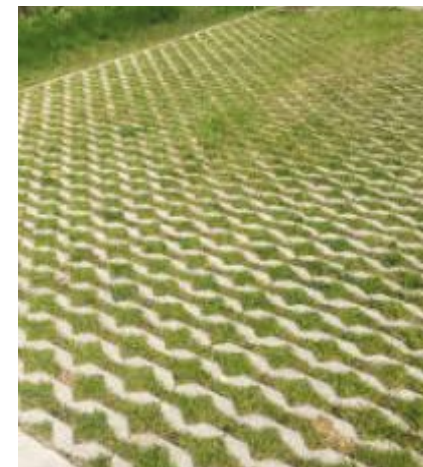
33. Woning met geïntegreerd bijgebouw vormt één geheel en draagt bij aan rustige uitstraling;
34. Parkeren vindt plaats op het erf in de nabijheid van het inpandige bijgebouw.



Afbeelding 65. Referentiebeeld houten gevels en matte gebakken pannen



Afbeelding 66. Referentie houten gevel aan landschap



Afbeelding 68. Referentie halfverharding erf



Afbeelding 67. Referentie halfverharding en houten gevels



Afbeelding 64. Referentie goothoogte, detaillering daklijn en doorzicht naar het landschap met gebakken verharding en houten gevels



Afbeelding 69. Uitstraling bebouwing bestaand achtererf (Google Maps, 2014)

6.7 Materiaal- kleurgebruik en detaillering

Historisch erf

35. Minder oppervlakteverharding dan in de huidige situatie;
36. Ingetogen materialisering;
37. Noklijn in één doorlopende materialisering uitvoeren;
38. Toepassing van natuurlijke materialen, gedekte tinten (geen felle kleuren en glanzende oppervlakken). Denk ook aan kleurenpalet van houtwerk en luiken van de bestaande boerderij;
39. Sobere detaillering en stijkenmerken van bebouwing op agrarische erven in het oude hoevenlandschap. Denk aan gebakken pannen als dakbedekking en houten of bakstenen gevels;
40. Erfafscheidingen bestaan uit beplanting en zijn geïntegreerd in het erfontwerp;
41. Samenhangende materialisering voor erfverharding van gebakken materiaal of halfverharding.
42. Nieuwe bijgebouwen sluiten qua karakter, detaillering en materialisering aan bij de bestaande bebouwing.

Houtwalwoning

43. Ingetogen materialisering;
44. Toepassing van natuurlijke materialen, gedekte tinten (geen felle kleuren en glanzende oppervlakken);
45. Sobere detaillering en stijkenmerken van bebouwing op agrarische erven in deze regio. Verwijzing naar schuren en bijgebouwen op deze erven;
46. Geen schoorstenen bij erf & weg, maar kan wel aan de landschapszijde;
47. Samenhangende materialisering voor erfverharding van gebakken materiaal of halfverharding;
48. Inritten worden per woning gescheiden indien er twee woningen in het volume worden geplaatst.

Investeringskosten				Prijs incl. BTW
1	Sloop			
	Sloop (2100 m ² * 25,-)			€ 52.500
	Asbestsanering conform offerte			€ 21.468
2	Inrichtingskosten			
	Leveren en planten solitaire bomen (incl. plantgatverbetering)	35	stuks	€ 3.400
	Leveren en planten haagplantsoen (incl. grondverbetering, 2 rijen, 50 m ¹)	250	stuks	€ 1.800
	Leveren en planten bosplantsoen (handmatig planten, 1 per m ²)	3300	stuks	€ 5.600
	Bestaande houtwal: onderhoud en onkruid vrij maken	2200	m ²	€ 3.400
	Bestaande bomen: controleren, snoeien en knotten	17	stuks	€ 1.800
	Aanbrengen afrastering (twee gladde draden, houten palen, twee eiken poorten)	810	m ¹	€ 8.300
	Poel: grond ontgraven + verwerken in gebied	1000	m ³	€ 3.200
	Poel: aanbrengen beplanting (1 per m ²)	50	stuks	€ 220
	Inboet op basis van beplantingswerk inclusief levering	10	%	€ 1.125
	Opslag aannemer, VAT-kosten, onvoorzien	12 + 20 + 5	%	€ 10.000
3	Advies			
3.1	Plankosten			€ 25.000
3.2	Onderzoekskosten			€ 10.000
4	Bouwrijpmaken			
	Bouwrijp maken			€ 15.000
5	Gecorrigeerde vervangingswaarde			
	30% gcw te slopen gebouwen			€ 51.000
6	Leges			
	Schatting gemeentelijke leges (BTW nihil)			€ 20.000
	Totaal			€ 233.813

Meerwaarde kavel voor en woning van 1400 m ³			
	Waarde kavel		€ 200.000
	Minus de inbegrupeerde grond		€ 15.000
	Totale meerwaarde kavel		€ 185.000

Afbeelding 70. Investering in ruimtelijke kwaliteit van de herontwikkeling



MEERWAARDE VAN DE HERONTWIKKELING

Investingering in kwaliteit (KGO)

Naast een goede landschappelijke inpassing van het erf (basisinspanning) en het behoud van waardevolle bebouwing, wordt extra geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit (KGO-maatregelen) met een landschappelijke en natuurlijke meerwaarde. Dit betreffen:

- het versterken van de houtwal langs de weg bij nieuwe woning;
- het versterken van wegbeplanting;
- het versterken van de cultuurhistorische waardevolle steilrand;
- de realisatie van de poel;
- het slopen van aanmerkelijk meer dan 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing (bij de sloop van minimaal 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing is, onder voorwaarden, de realisatie van een compensatiekavel mogelijk).

Middels de realisatie van dit plan wordt daarmee een aanmerkelijke landschappelijke en natuurlijke kwaliteitswinst geboekt. Dit is ook terug te zien in de verhouding tussen de opbrengsten en de investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Betreffende het voorgenomen plan zijn de investeringen in ruimtelijke kwaliteit aanmerkelijk hoger dan de opbrengsten van de nieuwe kavel.

De investeringen in ruimtelijke kwaliteit (zonder de investeringen in de te behouden monumentale bebouwing) zijn weergegeven in de tabel hiernaast. Het totaal aan investeringen bedraagt € 233.813,-. Daarnaast worden er nog meer kosten gemaakt, die nu buiten beschouwing zijn gelaten. Dit betreffen bijvoorbeeld de jaarlijkse beheerkosten.

De opbrengst betreft de meerwaarde van de nieuwe woningbouw-kavel. Deze woningbouw-kavel is getaxeerd. Deze meerwaarde is ook weergegeven in de tabel hiernaast en bedraagt € 185.000,-.