

# Toelichting erf- en landschapsplan Paalmansweg 5 Bathmen

Van 'Bedrijven' naar bestemming 'Wonen'  
(twee wooneenheden, boerderijsplitsing)



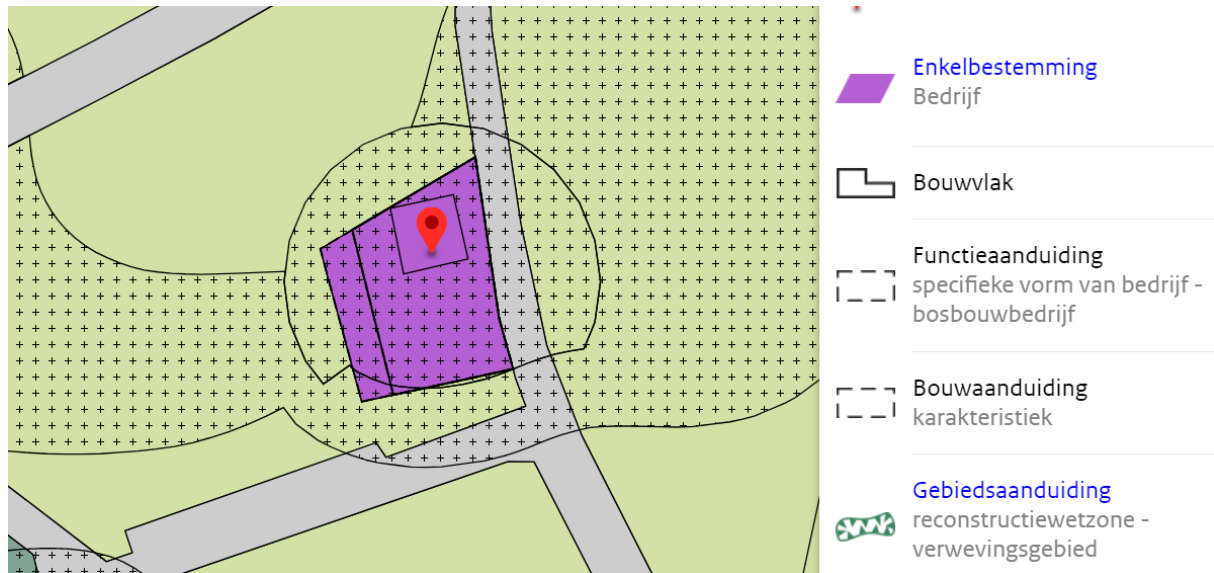
Schalkhaar, 14 januari 2022

Opdrachtgever:  
Familie Rietman,  
(contactpersoon: Jakko Rietman)  
Paalmansweg 5  
7437 SV Bathmen  
Telefoon: Jacco, 06-30301650  
E-mail: j.rietman@pongers.nl

Gemachtigde:  
Harry ten Have  
Groenadviesbureau H.A. ten Have  
Spanjaardsdijk 53  
7433 PW Schalkhaar  
E-mail: info@harrytenhave.nl  
Website: www.harrytenhave.nl  
Telefoon: 0570-5320002  
Mobiel: 06-51346628

### Het splitsingsplan boerderij en erf

Het voornemen is om een karakteristieke schuur te verbouwen tot woning. In het vigerend bestemmingsplan heeft het erf de bouwaanduiding 'karakteristiek'. De huidige bestemming is enkelbestemming 'bedrijf' met specifieke vorm van bedrijf 'bosbouwbedrijf'. De bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd beëindigd. Voor functiewijziging en het toevoegen van een woning moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.



*Uitsnede verbeeldingskaart vigerend bestemmingsplan*

Het plan is om de schuur direct naast de boerderij te verbouwen tot een woning. Door alleen de bestaande gevelopeningen aan te passen kan eenvoudig het plan worden gerealiseerd en het karakteristiek behouden blijven. De foto's van gevels zijn als bijlage bijgevoegd.

Op het erf staan drie bestaande bijgebouwen. De totale oppervlakte hiervan is 377 m<sup>2</sup>. Dit is ruim voldoende voor twee woningen. Er worden geen bijgebouwen toegevoegd. Het splitsingsplan van het erf is als bijlage bijgevoegd.

### Inrit, parkeren en ontsluiting

De bestaande ontsluiting van het erf blijft gehandhaafd. Eveneens is er geen aanpassing nodig van de erfindeling en erfverhardingen. Zonder aanpassingen kan het bestaande erf functioneren voor de nieuwe situatie.

### Waterinfiltratie

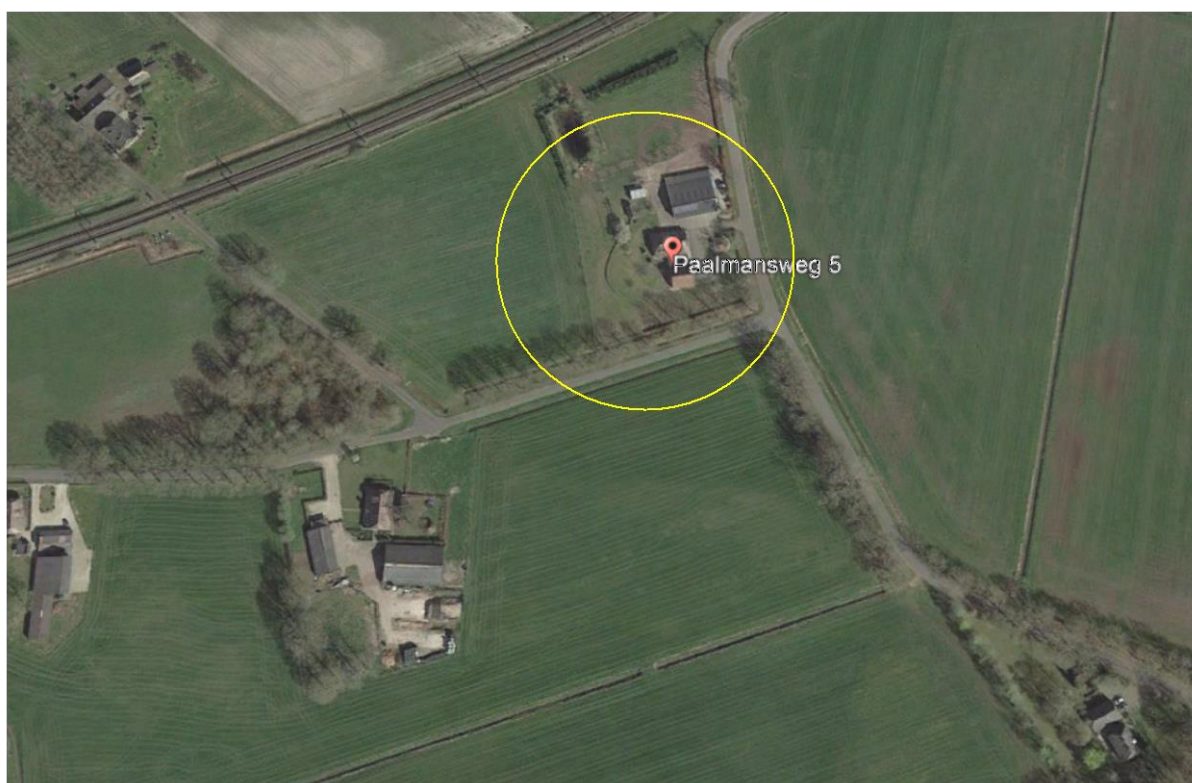
Het hemelwater van de daken en de bestrating kan afvloeien en infiltreren in de naastgelegen akkers/weilanden/grasveldjes/beplantingsvakken. Hiervoor hoeven geen voorzieningen te worden gemaakt.

### Landschap

Uitgangspunt is een herkenbaar open Sallands erf in het bestaande hoeven landschap. Herkenbare sobere inrichting van het achtererf en een eenvoudig tuin met haag aan de voorzijde. Solitaire erfbomen en fruitbomen zijn belangrijke groene erf elementen. De ontwikkeling moet aansluiten bij de uitgangspunten van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Volgens dit landschapsontwikkelingsplan ligt het plangebied in landschapstypologie van een dekzandvlakte. De

bestaande situatie voldoet aan deze uitgangspunten. Er zijn nauwelijks wijzigingen en/of aanpassingen noodzakelijk.

Het erf ligt goed verankerd in het landschap. Op en rondom het erf staan (fruit) bomen. Het plan gaat er vanuit dat het alle bomen en beplantingen behouden blijven. Een buxushaag aan de voorzijde wordt verwijderd en vervangen voor een beukenhaag. Het erfinrichtingsplan is als bijlage bijgevoegd.



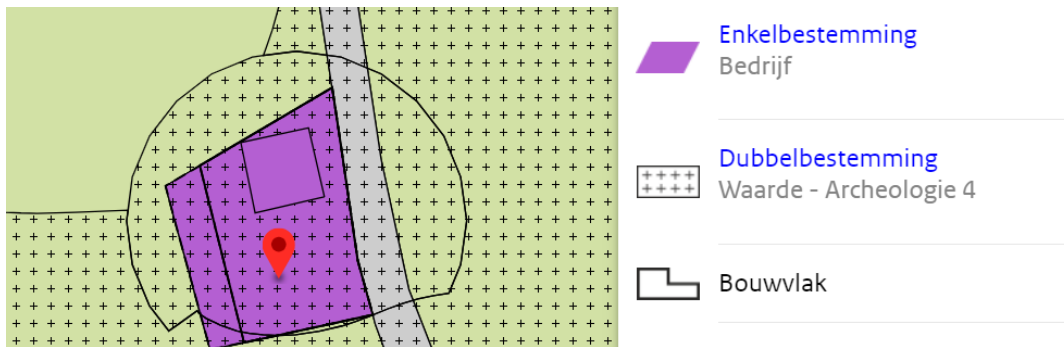
*Ligging van het erf in haar omgeving*

De volgende landschappelijke elementen worden toegevoegd:

- Aanplant van 240 m<sup>2</sup> struikensingel;
- Aanplant van 81 m<sup>1</sup> gemengde haag;
- Aanplant van 7 hoogstamfruitbomen;
- Aanleg van een bloemenveldje met inheemse bloemen;
- Aanplant van twee erfbomen (walnoten).

#### Archeologie

Het erf ligt in een gebied met waarde 'Archeologie' 4. Er worden geen gebouwen toegevoegd. De kans op archeologische verstoring is hier niet van toepassing.



Bestemmingsplan met dubbelbestemming waarde 'Archeologie 4'

### Milieu

De boerderij en hooiberg zijn riet gedekt. De te verbouwen schuur heeft een pannendak. Op het erf staan geen schuren met asbesthoudende dakbedekking.



Uitsnede kaart: Geodata- Overijssel, asbestinventarisatie van daken

### Duurzaamheid

Op het erf is voldoende ruimte voor het plaatsen van dakgebonden zonnepanelen. Op de kapschuur kan ruim 100 m<sup>2</sup> zonnepanelen, zuid gericht, worden gerealiseerd. Deze voorziening is ruim voldoende om beide woningen te voorzien van voldoende stroom.