

# Toelichting erf- en landschapsplan erf Zuidloöerweg 4 Bathmen (Zuidloo)

Toepassing regeling Kansen uit Buiten gemeente Deventer



Schalkhaar , 6 oktober 2021

Opdrachtgever:

Christiaan en Bobbi Kloosterboer  
Marieke en Janneke Kloosterboer  
Zuidloöerweg 4  
7437 PS Bathmen  
Telefoon Christiaan: 06-81082420  
Telefoon Bobbi: 06-36426199  
E mail: [brks@live.nl](mailto:brks@live.nl)

Gemachtigde:

Harry ten Have  
Groenadviesbureau H.A. ten Have  
Spanjaardsdijk 53  
7433 PW Schalkhaar  
E-mail: [info@harrytenhave.nl](mailto:info@harrytenhave.nl)  
Website: [www.harrytenhave.nl](http://www.harrytenhave.nl)  
Telefoon: 0570-532000  
Mobiël: 06-51346628

Christaan Kloosterboer is de eigenaar van het boerenerf met opstallen Zuidlooërweg 4 te Bathmen (Zuidloo). Het erf heeft een agrarische bestemming en de boerderij is een gemeentelijk monumentaal gebouw. De agrarische activiteiten zijn een aantal jaren geleden beëindigd. Om deze zeer krachtige hoeve te behouden is transformatie noodzakelijk. De jaarlijkse onderhoudskosten zijn hoog. De eigenaar en zijn vrouw zijn niet in staat deze kosten op te brengen. Zij hebben mij verzocht een plan te maken waarbij de hoeve duurzaam behouden kan blijven.



Figuur 1, foto's van voorzijde en het karnhuis van de boerderij

## Bestaande situatie van het erf

### Erf Zuidlooërweg 4

De eigenaren wonen in het voorhuis van de boerderij. Het achterhuis en het karnhuis wordt gebruikt als opslag ruimte voor de woning. De naastgelegen karakteristieke stal staat leeg en werd recentelijk nog gebruikt voor stalruimte voor jongvee. Het erf ligt op een perceel met een oppervlakte van 1,2 ha. De overige gronden, ca. 7 ha. zijn gezamenlijk eigendom van de erven en kunnen niet zomaar worden verkocht om in te zetten voor het behoud van de boerderij.

### Mestbassin

Aan de overzijde van het erf staat een groot mestbassin. Oppervlakte is ca. 7.10 vierkante meter. Met een vestiging van erfpacht is deze in gebruik bij de leden van Coöperatieve Vereniging Voor Centrale Mestopslag Zuidloo B.A. C.C.M. Zuidloo. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 2.365 m<sup>2</sup> waarop het bassin staat. Dit perceel is gemeenschappelijk eigendom van de eigenaar van het erf, Christiaan Kloosterboer en zijn twee zussen. Indien de bestemming van het erf Zuidlooërweg 4 wordt omgezet van



Figuur 2, foto mestbassin

'Agrarisch' naar 'Wonen' dan is de geurcontour van dit bassin een belemmering voor de ontwikkeling. De erfpacht is opgezegd, termijn was reeds verlopen in 2005. Het beëindigen van het mestbassin en het wijzigen van de bestemming van het perceel maakt onderdeel uit van dit plan. Informatie over de geurcirkel van een mestbassin is te lezen via de volgende link.

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/landbouw/geur/activiteitenbesluit/mestbassins/>

Met de drie eigenaren van het perceel waarop het mestbassin staat is overeenstemming om de bestemming te wijzigen en de ontwikkeling te betrekken bij de transformatie van het erf Zuidlooërweg 4. De wens van de coöperatie C.C.M. is om het opslag tot 1 mei 2024 te kunnen blijven gebruiken. Een beëindigingsovereenkomst is inmiddels opgesteld. Deze kan worden toegevoegd aan de anterieur overeenkomst van de Gemeente

### Verhuur gedeelte van een schuur voor modeltreinen

Een gedeelte van de ligboxenstal is, om niet, verhuurd aan een groep senioren uit de omgeving Zuidloo en Bathmen voor het uitoefenen van hun hobby 'modeltreinen'. Als tegenprestatie hebben zij geïnvesteerd in de schuur. De huurtermijn loopt tot december 2025. De huur is opgezegd omdat deze schuur gesloopt gaat worden. De huurder heeft aangegeven om voorstel 1 mei 2024 in overweging te nemen. Er wordt een beëindigingsovereenkomst opgesteld. Deze kan worden toegevoegd aan de anterieur overeenkomst van de Gemeente

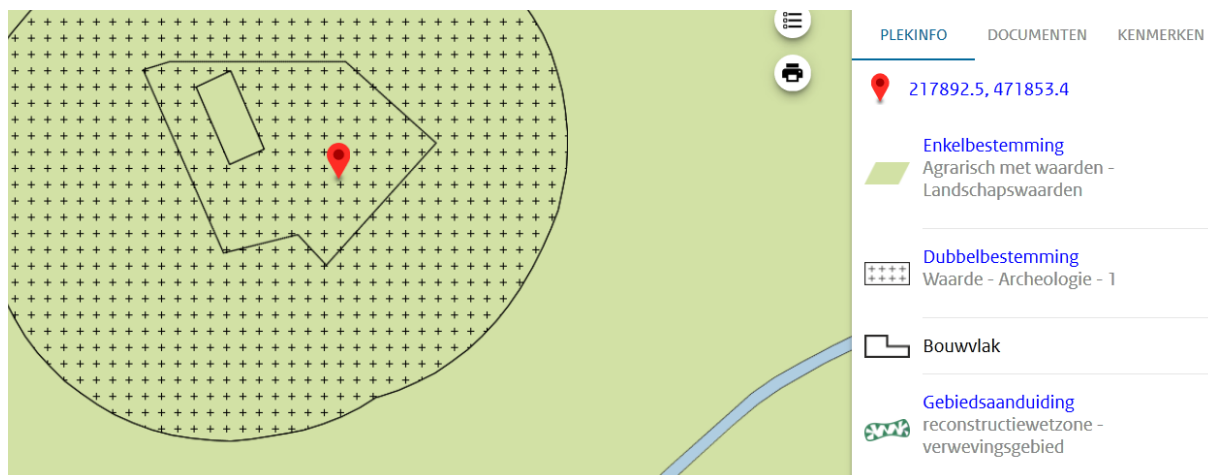
## Verzoek aan gemeente Deventer

Het verzoek aan gemeente Deventer is om planologische medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemmingen Zuidlooërweg 4 van 'Agrarisch' naar 'wonen' met 4 wooneenheden en het wijziging bestemming van het perceel met mestbassin van 'Bedrijfsbestemming' naar 'Agrarische' bestemming.

## Bestemmingsplan

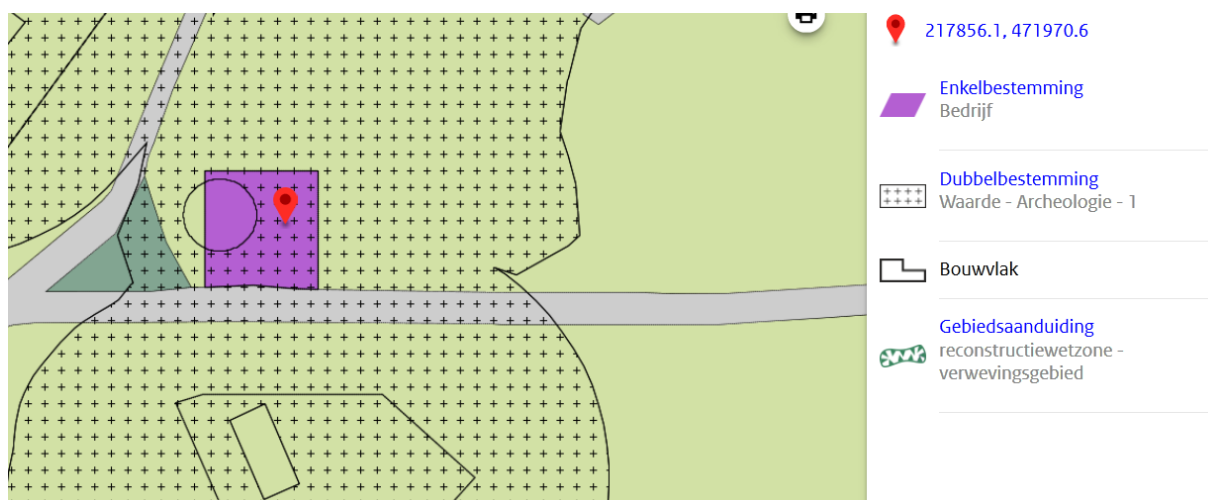
### Zuidlooërweg 4

De boerderij, het karnhuis en de naastgelegen stal hebben in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. De boerderij heeft de status van een gemeentelijk monument.



### Bestemming perceel met het mestbassin

Het perceel van het mestbassin heeft bestemming bedrijf.



## Transformatieplan

### 1. Behoud van de karakteristieke boerderij

De transformatie gaat uit van het behouden van de karakteristieke boerderij door hierbij gebruik te maken van de splitsingsregeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied. Artikel 43.1 en 43.2 Woningplitsing karakteristieke panden en realiseren van woning in karakteristiek bijgebouw. De oppervlakte van de boerderij is 325 m<sup>2</sup>. De inhoud is ongeveer 1800 m<sup>3</sup>. Het plan gaat ervan uit om in de boerderij 2 wooneenheden te realiseren. Voor die splitsing wordt een uitgewerkt verbouwplan gemaakt en deze wordt bij het definitieve plan ingediend. Marten Jansen, Buitengewoon Ontwerpen is op dit moment betrokken bij het ontwerpproces. Het karnhuis maakt onderdeel uit van het plan. Om de naastgelegen karakteristieke schuur te behouden wordt

voorgesteld om hier een woning te realiseren met een inpandig bijgebouw. De schuur heeft een oppervlakte van 194 m<sup>2</sup> en een inhoud van ongeveer 1000 m<sup>3</sup>.

## 2. Sloop van landschap ontsierende schuren en het mestbassin

Op het erf staan een ligboxenstal en schuur voor stalling van machines en gereedschappen. Het voorstel is om het gedeelte van de hobbytreinen club te behouden en het overige van de stal te slopen. Van het gedeelte dat blijft behouden is het asbesthoudende dak reeds vervangen voor asbestvrije beplating. De sloopoppervlakte op het erf is 715 m<sup>2</sup>.

Het mestbassin wordt gesloopt, het terrein krijgt bestemming 'Natuur'. De oppervlakte van het bassin is 710 m<sup>2</sup>. Totale sloopoppervlakte is 1.425 m<sup>2</sup>. Het sloopoverzicht is als bijlage bijgevoegd.

Ter compensatie van de sloop wordt voorgesteld om aan de zuidzijde een schuurwoning toe te voegen, waarbij bijgebouw en woning in één volume met een inhoud van maximaal 1.100 m<sup>3</sup> kan worden gerealiseerd. De totale sloopoppervlakte is een te ruime compensatie. Graag willen we in overleg een gedeelte van de oppervlakte inzetten in de sloopbank.

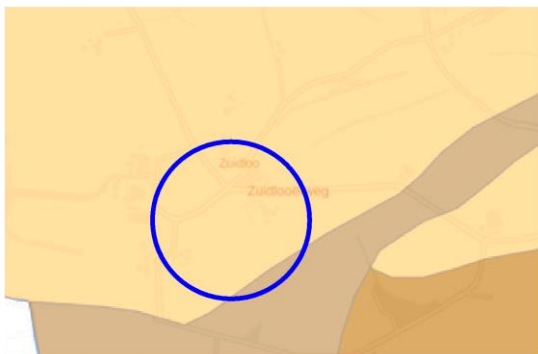
Voor beide woningen die in de boerderij gerealiseerd worden, wordt één kapschuur gebouwd met een maximale oppervlakte van 180 m<sup>2</sup>.

Voor de gehele transformatie van alle gebouwen en de nieuwe woning wordt een beeldkwaliteitsplan gemaakt.

## **Landschappelijke inpassing**

### Landschapsanalyse

Het oude erf ligt in een Kampenlandschap met essen en esgronden, bodem is enkeerdgrond



Uitsnede, Atlas Overijssel, landschapstype:  
Kampenlandschap



Uitsnede Atlas Overijssel kaart Essen

### Topografische informatie

Erve Brooks ligt op de Boersenk te Bathmen (Zuidloo)



Topografische situatie 2021

Rond 1900 bestaat het omringende landschap uit essen en kampen die gebruikt werden voor akkerbouw en weilanden. Kenmerkende zijn de houtwallen, kleine bospercelen en de boomlinten aan de voet van de essen en rondom de kampen. Het erf en het landschap is nog grotendeels in tact en goed herkenbaar.



Topografische situatie rond 1900

De transformatie/inpassing van het erf sluit aan bij de bestaande landschappelijke kwaliteiten.

#### Het perceel met het mestbassin

Het bassin wordt gesloopt, alle landschappelijke beplanting rondom het bassin blijft behouden. Het terrein/maaiveld/de bouwvoor wordt hersteld en ingeplant met inheemse bomen en struiken. De bestemming van dit perceel wordt gewijzigd van 'Bedrijf' naar bestemming 'Natuur'. De oppervlakte van dit perceel is 2.365 m<sup>2</sup>.

#### Het erf

De nieuwe woning en de kapschuur zijn zodanig gesitueerd dat er recht wordt gedaan aan het beeld en de beleving van het erf en de monumentale boerderij. Het erf heeft een 'warme' landschappelijke aankleding met houtsingel, leilinden, erfbomen en hagen. Het erf, genaamd 'Brooks', is een grote oude hoeve en zeer kenmerkend. Hierdoor een zeer hoge belevingswaarde en een fijne plek om te wonen. De transformatie houdt rekening met dit gegeven. De erfstructuur en alle landschapselementen blijven behouden. Aanvullingen met nieuwe aanplant zijn niet gewenst. Het landschapsplan is als bijlage bijgevoegd.

Bijlagen:

- Overzicht te slopen gebouwen;
- Erf- en landschapsplan, schaal 1:500 A2 formaat;
- Beeldkwaliteitsplan van de boerderij en referentiebeeld van de nieuwe woning en kapschuur.