

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststellen anterieure overeenkomst Bronsvoorderdijk 19, Bathmen

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 11-07-2023
Notanummer	: 2023-491
Datum	: 11-07-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Anterieure overeenkomst Bronsvoorderdijk 19 Bathmen.docx,Bijlage 2 Inrichtingsplan.pdf,Bijlage 3 Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen.pdf

Parafering

03-07-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling03-07-2023: Wethouder

Agendering

* 04-07-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

12-07-2023

B & W d.d.: 11-07-2023

Besluit

1. De anterieure overeenkomst ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aan de Bronsvoorderdijk 19 aan te gaan

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

Inleiding

De eigenaar van het perceel Bronsvoorderdijk 19 te Bathmen heeft een verzoek ingediend om een nieuwe schuur met een oppervlakte van 450 m² mogelijk te maken. Momenteel staat het materieel voor onder meer het onderhoud van het perceel buiten opgeslagen. Dat is niet goed voor het materieel en de uitstraling van het erf. Daarnaast wil de eigenaar een bestaande (deels) karakteristieke schuur ombouwen tot een woning en splitsing van de bestaande woonboerderij formaliseren. Op deze manier kunnen de bestaande karakteristieke panden in stand worden gehouden. In het inrichtingsplan zijn de hiervoor te nemen maatregelen benoemd.

De nieuwe schuur wordt een gezamenlijke schuur voor de drie woningen op het perceel, waarbij voor één van de woningen gebruik gemaakt wordt van de zogenaamde hobbyboerenregeling voor een schuur met een oppervlakte van 250 m². De nieuwe schuur wordt via een nieuwe uitrit in de vorm van een karrenspoor ontsloten. De verschillende ontwikkelingen worden landschappelijk ingepast en voor de twee nieuwe woningen worden maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen uitgevoerd. Het plan gaat onder meer uit van de sloop van een bestaand bijgebouw dat nu de groeiplaats van een karakteristieke kastanjeboom belemmert. De kastanje krijgt zo weer ontwikkelingsruimte.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een anterieure overeenkomst af te sluiten met het doel een nieuw bestemmingsplan op te laten stellen om de gewenste ontwikkelingen aan de Bronsvoorderdijk 19 mogelijk te maken. Met dit op te stellen bestemmingsplan geven we uitvoering aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Het karakteristieke bijgebouw wordt omgebouwd naar een woning, waarbij de bestaande cultuurhistorische waarden van het pand worden versterkt. Door de al decennia bestaande dubbele bewoning van de eveneens karakteristieke woonboerderij positief te bestemmen wordt recht gedaan aan de bestaande situatie (als de splitsing nu was aangevraagd was deze ook toegestaan) en ontstaat er meer draagkracht voor het behoud en onderhoud van deze karakteristieke boerderij.

De ontwikkelingen vinden plaats in combinatie met maatregelen voor de landschappelijke inpassing, het versterken van karakteristieke kenmerken van de bestaande gebouwen en natuurinclusief bouwen. De karakteristieke kastanjeboom krijgt, door de sloop van een schuur, de ruimte om verder uit te groeien. De aanleg en instandhouding van de landschaps- en natuurmaatregelen wordt als voorwaardelijke verplichting in het op te stellen bestemmingsplan opgenomen.

Kader

Gemeentewet. Wet ruimtelijke ordening. Omgevingsverordening Overijssel.

Betrokken partijen en participatie

Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven. De burens zijn geïnformeerd over de plannen en zijn positief over de plannen.

In het kader van voorkantsamenwerking is dit plan aangeboden aan de Provincie Overijssel. De Provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met voorgestelde ontwikkeling.

Argumenten voor en tegen

Op het perceel aan de Bronsvoorderdijk 19 staan een karakteristieke woonboerderij en schuur. De woonboerderij is al sinds lange tijd opgesplitst in twee wooneenheden. Door deze splitsing te formaliseren en de twee bestaande woningen in dit pand ook formeel mogelijk te maken behoudt het pand een functie en kan in stand worden gehouden. De bestaande karakteristieke schuur wordt omgebouwd naar een woning. Met name het voorste deel van de woning is (deels) karakteristiek en wordt door verschillende maatregelen weer hersteld. In het inrichtingsplan zijn de maatregelen voor de versterking van de karakteristieke waarden opgenomen.

Het nieuwe gezamenlijke bijgebouw staat ten dienste van de drie woningen en wordt 450m² groot. In ons beleid (Kansen uit buiten) is opgenomen dat bij een woning in het buitengebied maximaal 100m² aan bijgebouwen is toegestaan. De hobbyboer-regeling maakt het mogelijk om bij één woning het bijgebouw, bovenop de 100m², te vergroten met 150m². Aan de voorwaarden uit het moederplan om gebruik te maken van de hobbyboer-regeling wordt voldaan. Door de vierkante meters van de drie woningen met elkaar te combineren kan een gezamenlijk bijgebouw gerealiseerd worden van 450m², passend binnen ons beleid. Hiernaast wordt het bijgebouw met een bouwhoogte van 8 meter hoger dan in het moederplan

is opgenomen (6 meter). Hiertoe is gekomen rekening houdend met het vrijstellen van de bestaande kastanjeboom, het doorzicht-erf, de specifieke dakpannen en de positie ten opzichte van het weiland. Het nieuwe bijgebouw krijgt de vorm van een kapschuur en wordt via een tweede in-/uitrit in de vorm van een karrespoor ontsloten. De onderbouwing is afgestemd met Het Oversticht.

De verschillende ontwikkelingen op het perceel worden landschappelijk ingepast. De inrit wordt ingepast met lindes en op meerdere plaatsen op het perceel en langs de weg worden streekeigen bomen en een houtwal aangeplant. De tuinen worden met streekeigen planten beplant. Door het verwijderen van een bestaande schuur krijgt de karakteristieke kastanje weer groei- en ontwikkelingsruimte. Daarnaast vinden maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen plaats ter compensatie van de twee nieuw te bestemmen woningen. Deze maatregelen worden als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het op te stellen bestemmingsplan.

Voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de natuurwetgeving. Bij de sloop en overige werkzaamheden worden conform flora- en faunaonderzoek geen beschermde soorten (of hun verblijfplaatsen) aangetast en uit de stikstofberekening blijkt dat er geen sprake is van een significante toename van stikstofdepositie die dit plan aangerekend kan worden. Verder is voorgestelde ontwikkeling getoetst aan vigerende milieuwet- en regelgeving van relevante milieuaspecten. Hieruit is gebleken dat een Besluit Hogere Waarden noodzakelijk is, omdat de voorkeursgrenswaarde van 48dB wordt overschreden. De maximale hogere waarde van 53dB voor woningen buiten de bebouwde kom wordt niet overschreden. Het Besluit Hogere Waarden zal tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht. Overige milieuaspecten vormen tevens geen belemmering voor voorgestelde ontwikkeling.

De eigenaar heeft mogelijk plannen voor kleinschalige recreatieve activiteiten op het perceel. Deze zijn op dit moment niet duidelijk. De standaard(afwijking)regels voor dit soort activiteiten binnen woonbestemming worden in het op te stellen bestemmingsplan opgenomen. Eventuele kleinschalige recreatieve ontwikkelingen kunnen dan te zijner tijd getoetst worden.

Financiële consequenties en dekking

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

Openbaarmaking en communicatie

Na het sluiten van de anterieure overeenkomst leggen we een zakelijke beschrijving van de overeenkomst ter inzage. We plaatsen een kennisgeving hiervan in het digitale Gemeentebled en op de website.

Aanpak en uitvoering

Na het sluiten van de anterieure overeenkomst laten de initiatiefnemers in eigen beheer een bestemmingsplan opstellen. Wanneer we als gemeente akkoord zijn met het dat bestemmingsplan brengen we het in procedure.



Bronsvoorderdijk 19

Herontwikkelingsplan erf



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief >

Opdrachtgever:

Fam. Groot Boerle
Bronsvoorderdijk 19
7437 PX Bathmen

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamdwarsweg 3
7470 DB Goor
088 1471100
info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

In samenwerking met:

'Het Oversticht'

Projectgegevens:

Projectnummer: 204122
Datum: 24 februari 2023
Status: Concept
Versie: 3

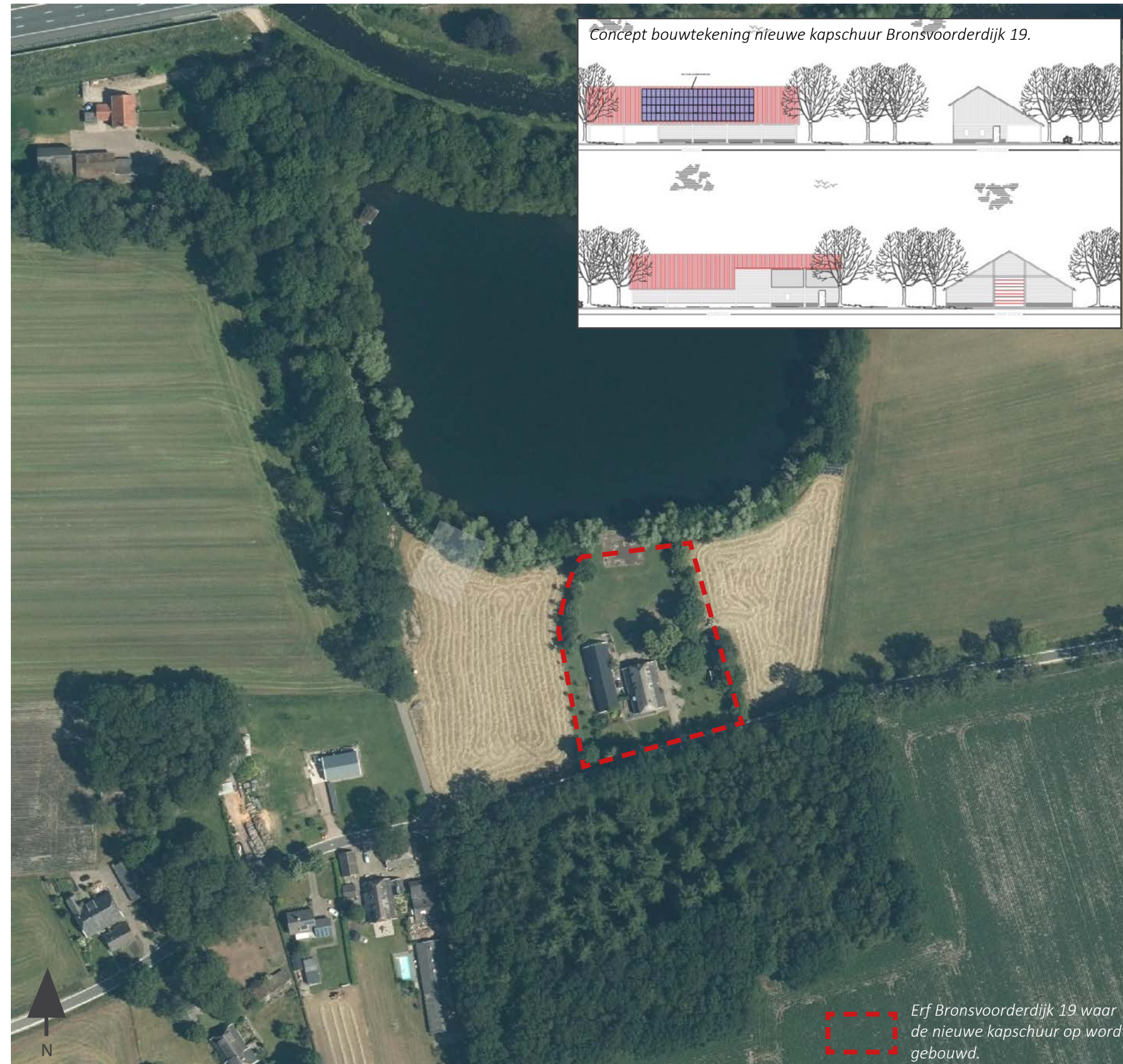
© 2023 Eelerwoude

Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.

Landschappelijke inpassing



Bestaande situatie



Luchtfoto erf Bronsvoorderdijk 19.

Het erf aan de Bronsvoorderdijk ligt in het buitengebied van Bathmen in de gemeente Deventer. De eigenaren hebben tevens de waterplas ten noorden van het erf en de percelen aan de oost- en westzijde in eigendom. Het betreft een natuurlijk ingerichte omgeving die goed wordt beheerd om het leefgebied voor flora en fauna optimaal te houden, dit in samenwerking met Stichting Groen en Mens.

De eigenaren zijn voornemens de woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden, bewoning mogelijk te maken in het bestaande karakteristieke (of karakteristiek te maken) bijgebouw en om een nieuw bijgebouw te realiseren. Het kleine bijgebouw ten oosten van het woonhuis wordt gesloopt waarvoor het nieuwe bijgebouw in de plaatst komt. Bij de positionering van het nieuwe bijgebouw is rekening gehouden met cultuurhistorie en natuurwaarde. De erfindeling van vroeger is hierin leidend geweest. De karakteristieke kastanjeboom komt bij het slopen van het kleine bijgebouw weer vrij te staan op het erf. Hierdoor vormt bebouwing geen bedreiging meer voor de karakteristieke boom. De nieuwe kapschuur komt op ruime afstand van de boom te staan zodat beide losstaande elementen vormen en er een doorkijkerf wordt gesitueerd. Het nieuwe bijgebouw, de collectieve schuur wordt 450 m² en wordt in oostwest-richting gepositioneerd. De nokhoogte van de kapschuur komt te liggen op 8 meter boven peil. Deze nokhoogte is tot stand gekomen middels wensen vanuit de gemeente; het vrijstellen van de bestaande kastanjeboom, het doorzichterf, de specifieke dakpannen en de positie ten opzichte van het weiland. Om aan al deze wensen te kunnen voldoen neemt dit de nodige architectonisch gevolgen met zich mee. Het nieuwe gebouw moet de vorm van een kapschuur aannemen en in goede verhouding staan. De dakgoothoogte aan de lange gesloten zijde, vanaf de weg gezien, neemt dezelfde hoogte aan als die van de bestaande boerderijwoning. Dit alles is conform het advies van Het Oversticht (I. Nij Bijvank van Herel, nov '21) en het erfbezoek waarbij de gemeente, Het Oversticht en de eigenaar aanwezig waren (dec. '22).

Landschappelijke inpassing



Huidige situatie



Luchtfoto erf Bronsvorderijk 19.



Zicht op karakteristiek bijgebouw ten westen van woonhuis.



Zicht op reeds aangeplante boomgaard aan de westzijde van het erf.



Solitaire bomen. Linker boom (kastanje) wordt aangetast door het bijgebouw.



Zicht op voortuin ten oosten van het woonhuis, met reeds aangeplante boomgaard.



Houtsingel met diverse inheemse soorten op het achtererf.



Zicht op de perceelsgrens met de Beekwal.

Landschappelijke inpassing

Korte landschap- en beleidsanalyse

Landschap

Het plangebied ligt in het buitengebied van Bathmen en ligt tussen de beekdalen in op de hoger gelegen zandgronden van het Sallandse landschap. Het ligt op het overgangsgebied van de hoger gelegen essen en de lager gelegen beekdalen. Het landschap heeft de karakteristieken van het dekzandlandschap. Verder naar het zuiden krijgt men meer te maken met het weteringenlandschap. Dit is duidelijk zichtbaar op de bodemkaart en de AHN hoogtekaart.

Tot circa 1930 bestond het gebied nog uit woeste gronden en behoorde het tot het 'Langerberger Veld'. Nadat het gebied vervolgens voornamelijk ingezet werd als bos, werden de gronden begin jaren '50 geheel ontgonnen voor agrarische doeleinden. Vervolgens ging men zich ook in dit gebied huisvesten en kwamen er her en der verschillende boerderijen in het landschap te staan. Het erf aan de Bronsvoorderdijk 19 is van oorsprong ook een boerenerf wat zich kenmerkte met vele kleine bijgebouwen. Inmiddels heeft het erf geen agrarische functie meer.

Landschapontwikkelingsplan Salland (2019)

Het plangebied ligt in het dekzandlandschap met als deelgebied de dekzandruggen. Door de reliëfverschillen en open ruimtes ontstaat er een gevarieerd landschapsbeeld van besloten en een half open landschap.

Landgoederen zijn veel aanwezig in dit landschapstype. De buitenplaatsen vormen een karakteristiek beeld. Voornamelijk bij landgoederen is het verschil in de hogere en lagere delen in het landschap goed waar te nemen. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristieke door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant.

Landschappelijke 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.
- Perceel scheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan het 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 en zandwegen.
- Kleinschalige grillige blokverkeveling deels omzoomd met houtwallen
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand.

Erfinrichting

Een boerenerf bestond uit het achter- en voorerf. Het voor- en zijerf werd ingericht als sier- en nutstuin waar een menging van moestuin, fruitgaard en siertuin ontstond. De sier- en moestuinen werden omzoomd met hekjes en/of hagen (meidoorn, beuk, liguster) ter bescherming van de tuinen. Op het achtererf bestond de beplanting voornamelijk uit struiken en bomen die onderhoudsarm waren en aansloten op de landschappelijke beplanting in het landschap.

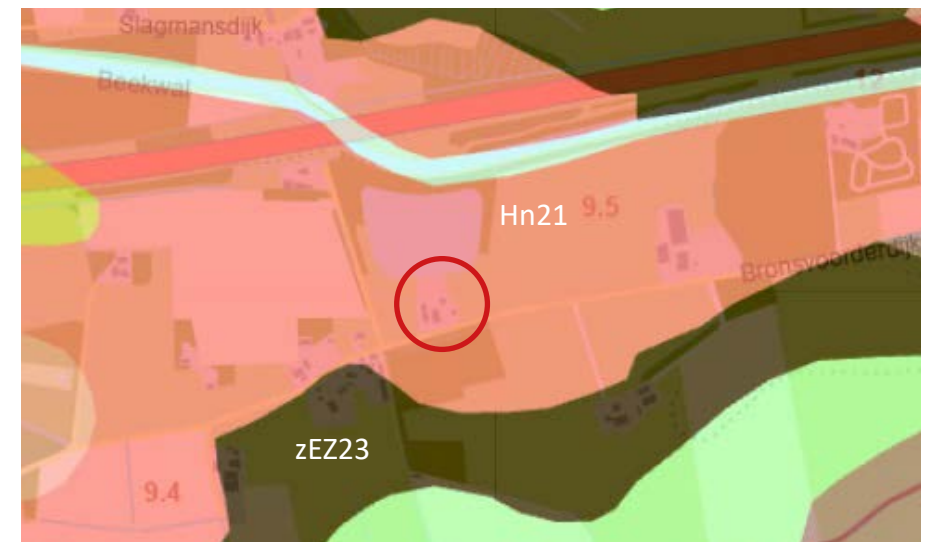
De beplanting op het boerenerf was voornamelijk vanuit functioneel oogpunt. Beschutting tegen wind en/of zon, visuele beschutting, brandhout, functioneel hout, voedsel etc. Tegenwoordig dient beplanting meer als belevings- en natuurwaarden.

Kenmerken voor een groene erfinrichting:

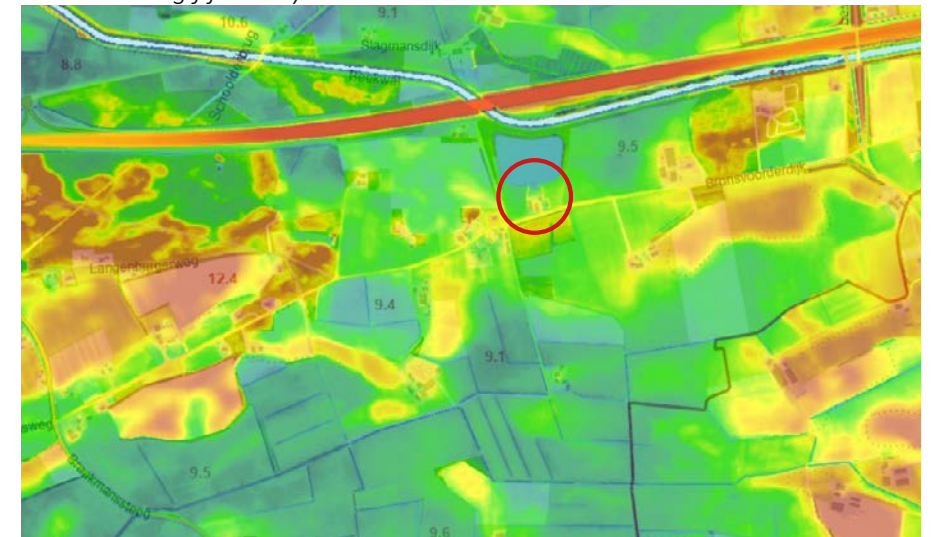
- Solitaire bomen.
- Combinatie van nutstuin en siertuin.
- Borders aan de rand en bloemperken in het midden.
- Singels (maar niet geheel rondom).
- Open karakter waarbij het voorerf deels omsloten is door een haag van beuk, meidoorn of liguster.



Geomorfologische kaart.



Bodemkaart. Het plangebied heeft als bodemtype veldpodzolgrond (leemarm en zwak lemig fijn zand).



AHN hoogtekaart waarop duidelijk de verschillende dekzandruggen zichtbaar zijn. Ten zuiden van het plangebied is het lager gelegen beekdallandschap zichtbaar.

Landschappelijke inpassing



Te verwijderen elementen



Te slopen elementen en nieuw te bouwen bebouwing.

Om de nieuwe kapschuur te kunnen realiseren wordt het bijgebouw aan de oostzijde van het erf gesloopt en het kippenhok. Daarnaast zal er ook beplanting moeten wijken voor de nieuwe kapschuur. Deze beplanting is nog maar een paar jaar oud en wordt daarom verplaatst elders op het erf. De kans dat deze beplanting aanslaat op de nieuwe plek is zeer aannemelijk. De uitwerking hiervan is zichtbaar op het inrichtingsplan.

Als KGO-investering worden er verschillende maatregelen genomen op het erf. Onder andere het verwijderen van de pergola welke bestaat uit geïmpregneerd hout en het kappen van twee bomen aan de Bronsvoorderdijk, welke schade hebben opgelopen tijdens een blikseminslag. De totale KGO-investering wordt verderop in de rapportage toegelicht.

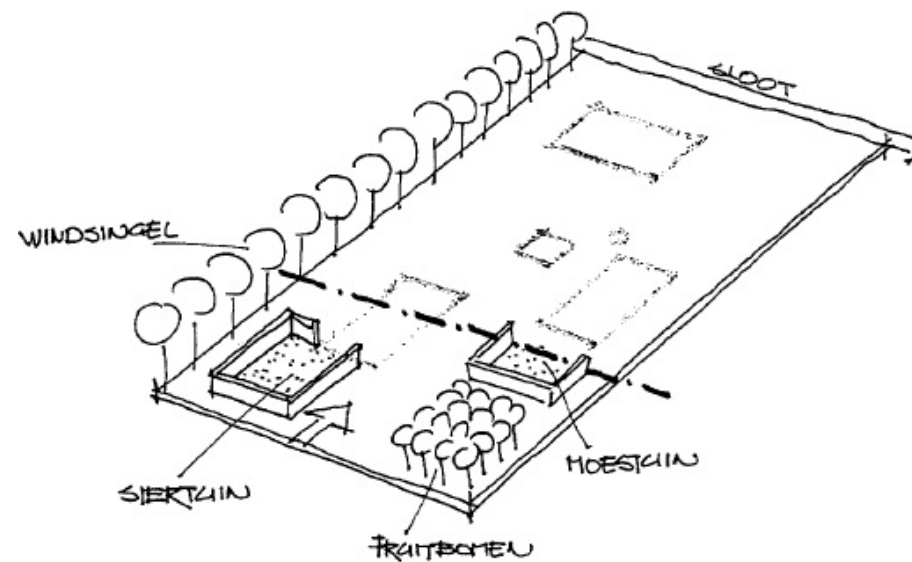
Landschappelijke inpassing



Erfstructuur

Algemene erfstructuur

Van oudsher is op erven een indeling in 'voor' en 'achter' typerend. 'Voor' en 'achter' worden nog altijd door een denkbeeldige lijn in de boerderij en het erf van elkaar gescheiden. De functionele scheiding tussen wonen en werken zie je in de boerderij bijvoorbeeld terug in de grootte van ramen, de plaats van de schoorsteen of de dekbedekking. Maar ook in de verschillende soorten en structuren van beplanting is de denkbeeldige lijn terug te zien. Beplanting had op de boerenerven verschillende functies. Singels en houtwallen dienden als windvanger en al bescherming tegen gewassen maar ook voor brandhout. De boomgaarden en moestuinen waren voor de voedselvoorziening. Functionaliteit ging vroeger boven sierlijkheid, dit is na mate de tijd veranderd. Het voorerf werd meer ingezet als siertuin en beleving. Waarbij in de huidige tijd ook na wordt gedacht over de natuurwaarde.



Ordering op het erf van oudsher
(Bron: Catalogus van boerderijen en erven Overijssel)

Erf indeling Bronsvoorderdijk 19

Het karakteristieke boerenerf bestaat uit een voor-, zij- en achtererf. Deze indeling is nog duidelijk zichtbaar op het huidige erf. Het zij- en voorerf waren vroeger voornamelijk als nutstuin bedoeld en later kwam daar de siertuin bij. Op het erf van Bronsvoorderdijk 19 functioneert het voorerf als siertuin. Deze siertuin wordt heringericht passend bij de woning. Bij het aanplanten van nieuwe beplanting wordt er gekozen voor inheemse soorten. Op het zijerf is reeds de functie van nutstuin teruggebracht als voorloper op dit plan. De 34 verschillende oudhollandse hoogstam fruitsoorten die opgenomen zijn in de boomgaard sieren het zijerf. De verschillende rassen zorgen ervoor dat een grote deel van het jaar de boomgaard interessant is voor onder andere verschillende soorten insecten en vogels. Door de aanwezigheid van nectar en stuifmeel geeft dit een grote plus aan de biodiversiteit. Het achtererf grenst aan een grote plas welke omzoomd is met verschillend inheems plantgoed. Aan de oost- en westzijde van het achtererf staat een kleine houtsingel. Door het slopen van het kleine bijgebouw komen de twee solitaire bomen weer prominent op het erf te staan. Deze bomen stonden bijna letterlijk vastgegroeid aan de bebouwing waardoor het geen opzichzelfstaande elementen zijn. Door de sloop van het huidige bijgebouw komen de bomen weer op zichzelf te staan en ontstaat er een mooie doorkijk



Solitaire boom (kastanje) welke wordt ingesloten door huidig bijgebouw en niet vrij in zijn element staat.

naar het achtererf. Bij de sloop van het schuurtje wordt zorgvuldig omgegaan met de kastanje, zowel de muren als de fundering van het schuurtje zal ter plaatsen van de kastanje handmatig worden verwijderd en wordt er naast de kastanje niet machinaal gegraven. Het nieuwe bijgebouw wordt op gepaste afstand van de huidige solitaire bomen geplaatst waardoor bebouwing geen bedreiging meer vormt voor de bomen. Echter zal een klein deel van de huidige beplanting (houtsingel) aan de oostzijde moeten wijken voor de bouw van het bijgebouw. Doordat deze beplanting nog vrij jong is, wordt deze beplanting herplant. De kans dat deze beplanting op zijn nieuwe plek aanslaat is zeer aannemelijk. Door de ingrepen op het erf wordt ook de denkbeeldige lijn in het voor- en achtererf weer beter zichtbaar. Dit wordt niet enkel gedaan middels landschappelijke inpassing maar ook door aanpassingen in de huidige bebouwing. Ook zal hierdoor het aanzicht van het erf verbeteren en worden gebouwen weer terug gebracht in originele staat waarbij de karakteristieken weer gaan spreken.



Reeds aangeplante boomgaard op het zijerf.

Landschappelijke inpassing

Inrichtingsplan



Landschappelijk inpassingsplan

Het huidige erf beschikt al over een aantal karakteristieke groenelementen. Echter door de aanbouw van de nieuwe kapschuur verandert het aanzicht van het erf. Door verschillende ingrepen te doen wordt het erf geoptimaliseerd en zijn karakteristieke elementen weer zichtbaar.

Aan de oostzijde van de nieuwe kapschuur komt een kleine houtsingel welke wordt herplant. Door de houtsingel aan deze zijde opnieuw aan te planten wordt de bebouwing aan het zicht onttrokken. De houtsingel wordt ter hoogte van het nieuwe karrespoor vervolgd door een bomenrij bestaand uit lindes. Tussen de nieuwe bomenrij en de bestaande houtsingel wordt ruimte vrijgehouden gehouden voor een kleine (graas)weide en een karrespoor richting het bijgebouw. Op de hoek van het karrespoor wordt een nieuwe solitaire boom geplant. Door geen horizontale beplantingselementen aan te brengen op het erf ontstaan er kleine doorzichten naar het achtererf. In het bestaande bijgebouw aan de westzijde van de woonboerderij wordt bewoning mogelijk gemaakt waardoor er extra parkeervoorzieningen nodig zijn. Door de bestaande formele ingang van het erf te gebruiken worden er twee extra parkeerplekken gerealiseerd. De parkeerplekken worden doormiddel van (bestaande) beplanting uit het zicht onttrokken.

Met de extra landschappelijke inpassing beschikt het erf weer over de Sallandse kenmerken, passend bij het omliggende landschap. Door diverse inheemse plantsoorten aan te planten passend bij het landschap en de bodem, wordt tevens de biodiversiteit op en rondom het erf opgewaardeerd (NIB).

Landschappelijke inpassing



Plantlijst



Herplantte houtsingel.



Solitaire bomen op het erf.



Kruidenrijk grasmengsel.

Bepantingsvak	Plantnaam	Plantmaat	Kwaliteit	%	oppervlak (m2)	Stuks per m2	planten (stuks)	Eenheid	Plantverband
S1									
	Castanea sativa	16-18	drdcl Ø50cm				1 st		n.v.t.
B1									
	Tilia cordata	16-18	drdcl Ø50cm				7 st		om de 6 meter
B2 (KGO)									
	Quercus robur	16-18	drdcl Ø50cm				7 st		om de 8 meter
B3 (NIB)									
	Salix alba	16-18	3xv				5 st		n.v.t.
HS1 (KGO/NIB)					290	3			
	Quercus robur	80/100	volle grond	10			87 st		Wildverband
	Frangula alnus	80/100	volle grond	10			87 st		Wildverband
	Crataegus monogyna	60/80	wortelgoed	10			87 st		Wildverband
	Carpinus betulus	60/80	wortelgoed	10			87 st		Wildverband
	Lonicera periclymenum	150-175	C2	10			87 st		Wildverband
	Prunus avium	8-10	drdcl Ø20cm	15			130 st		Wildverband
	Corylus avellana	60-80	C3	10			87 st		Wildverband
	Prunus spinosa	60-80	C3	15			130 st		Wildverband
	Acer campestre	60/80	wortelgoed	10			87 st		Wildverband
H1					25 m1	5 p/m1			
	Fagus sylvatica	60/80	wortelgoed				125 st		Enkele rij
K									
	Natuurlijke kruidenvegetatie				4000				n.v.t.



Landschappelijke inpassing



Beeldkwaliteitsplan

Nieuw kapschuur

De nieuwe kapschuur wordt gebouwd met materialen welke onderschikt zijn aan de omgeving. Dit wordt gedaan middels de volgende maatregelen:

- Houten potdeksel wanden m.u.v. een kleine rand metselwerk onderzijde als in de carport wanden.
- Houten windveren.
- Geen gebruik van chemisch verven als zijnde hoogglans
- Het aanbrengen van duidelijke houten staanders en gebintdelen, deze uit puur natuur materiaal (eiken), niet geïmpregneerd, worden niet geverfd. Na verloop van tijd krijgt dit een vergrijsde kleur.
- Het dak volledig voorzien van dakpannen in lijn met de overige gebouwen .
- Het aanbrengen van zonnepanelen om zodoende de locatie zo veel mogelijk zelfvoorzienend te maken.
- Extra oprit realiseren naar de nieuwe kapschuur in de vorm van een karrespoor.

Karakteristiek (of karakteristiek te maken) bijgebouw

- Dak voorzien van dakpannen in lijn met het woonhuis.
- Het voorste deel onderscheiden van het achterste deel. Achterste deel voorzien van houten potdeksel, voorste deel voegwerk in oorsprong herstellen.
- Materialen vervangen voor natuurlijk hout, zoals stalen windveren.

Houten wanden die gepotdekselt zijn.



Donkere kleuren welke ondergeschikt zijn aan de omgeving.



Houten staanders welke in contrast staan met de wanden.



Karrespoor richting de kapschuur. Verharding moet waterdoorlatend zijn en minimaal aanwezig.



Landschappelijke inpassing



KGO investering

Investing in ruimtelijke kwaliteit

Naast een goede landschappelijke inpassing van het erf (basisinspanning) wordt extra geïnvesteerd in ruimte kwaliteit (KGO-maatregelen) met een landschappelijke, natuurlijke en esthetische meerwaarde van het erf en de bebouwing.

Bijdrage betreft de KGO

Karakteristieke schuur ten westen van de woonboerderij:

- Het verwijderen van klimop aan alle zijden van het gebouw, momenteel bedekt dit o.a. de volledig voor- en achtergevel.
- Het verwijderen van de blikken dakplaten en vervangen door dakpannen in lijn met de pannen op de overige gebouwen.
- Het verwijderen van de stalen windveren en deze vervangen door natuurlijke materialen (hout).
- Het vervangen van alle ramen en deuren d.m.v. houten waarbij de vorm, grote en uitstraling behouden blijft.
- Het aanbrengen van een onderscheid tussen het voorste en achterste deel van het gebouw zoals door de gemeente Deventer gevraagd. De voorzijde wordt qua muren gerenoveerd, voegwerk wordt in oorsprong hersteld en de achterste helft wordt voorzien van houten potdekselplanken in lijn met de overige gebouwen.
- De 85 jaar oude “mestvaalt” liggend tussen de karakteristieke schuur en de hoofdwooning in originele staat herstellen, voegwerk bijwerken en in een kleur (donkergrijs) zetten zoals men het vroeger ook deed.

Woonboerderij:

- Splitsing door middel van de huidige situatie te respecteren
- Het restaureren van oude specifieke kenmerken zoals het kelderraam met rooster, het wederom aanbrengen van originele muuranders, het verwijderen van klimop, het aanbrengen van nieuwe houten windveren en een aantal staldeuren zoals men deze vroeger ook had.

- Het renoveren van de 85 jaar oude inpandige “paardenbak”, zoals het aanbrengen van een uit hout gemaakte afsluitklep.
- Het restaureren van het voegwerk in een originele staat (knipvoegen).
- Het verwijderen van aluminium glaslaten en deze vervangen door hout.

Elementen rondom het erf:

- Het opvullen van de “gaten” in de rand rondom de waterplas d.m.v. het aanplanten van diverse inheemse bomen en heesters. Verder wordt het huidige beheer van de waterplas voortgezet.
- Bestaande houtsingel verder aanzetten langs de Beekwal tot aan de kruising (enige afstand tot de

kruising is noodzaak i.v.m. de verkeersveiligheid).

- Het aanbrengen van een beeldbepalende bomenrij tussen het hoofdverblijf en de kruising Bronsvoorderdijk – Beekwal bestaand uit eiken. Deze sluiten aan op de bestaande bomenrij van de bronsvoorderdijk.
- Het verwijderen van uitheemse planten en struiken rondom de boerderij en deze te vervangen door inheemse, dit in combinatie met de aanleg nieuwe tuin aan de voorzijde.
- Het verwijderen van de geïmpregneerde pergola's en deze te vervangen door palen van natuurlijk hout, onbehandeld.
- Het verwijderen van diverse kantopsluiting d.m.v. oude spoorbielzen.



Extra landschappelijke KGO elementen bovenop de basisinspanning.

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