

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Anterieure overeenkomst Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 12-06-2023
Notanummer	: 2023-521
Datum	: 12-06-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Anterieure overeenkomst Bathmenseweg 46-Harmelinksdijk 2.docx, Bijlage 3 - Inrichtingsplan.pdf, Bijlage 4a - Puntensysteem NIB en natuurcompensatie, beschrijving.pdf, Bijlage 4b - Puntensysteem NIB en natuurcompensatie, kaartweergave.pdf, Bijlage 5 - Voorlopig beeldkwaliteitplan.docx

### Parafering

<li>07-06-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>05-06-2023: Wethouder</li>

### Agendering

\* 07-06-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

14-06-2023

B & W d.d.: 12-06-2023

### Besluit

1. De anterieure overeenkomst ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aan de Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 te Lettele aan te gaan

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

### Inleiding

Het agrarisch bedrijf aan de Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 te Lettele wordt beëindigd. De eigenaar wenst de vrijkomende agrarische gebouwen in te brengen in de Rood voor Rood-regeling (Kansen uit buiten) en in ruil daarvoor drie nieuwe woningen te realiseren. Twee bestaande en vergunde agrarische bedrijfswoningen worden als reguliere woningen bestemd. In verband met eisen van zijn financier wenst de eigenaar uiterlijk voor 1 augustus 2023 een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te laten leggen.

De haalbaarheid van de plannen is op basis van een intentieovereenkomst onderzocht. Ook zijn de plannen verder uitgewerkt. Deze uitwerking is, vanwege de planning van de eigenaar, nog niet voltooid, maar is voldoende gevorderd om nu over te gaan tot het sluiten van een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst worden afspraken voor het vervolg vastgelegd.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Een anterieure overeenkomst waarin afspraken worden vastgelegd over toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), zodat:

- \* 2.232 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Met zwaardere weging vanwege asbestdaken bedraagt het slooppoppervlak 2.498 m<sup>2</sup>;
- \* Nieuwe natuur wordt ontwikkeld;
- \* Een intensieve veehouderij (varkenshouderij) wordt beëindigd;
- \* Twee bestaande agrarische bedrijfswoningen worden bestemd als burgerwoningen, en drie burgerwoningen nieuw worden gebouwd. De drie nieuwe woningen beschikken over geïntegreerde bijgebouwen en mogen om die reden een inhoud hebben van 1.100 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat een van de woningen een maximale inhoud van 950 m<sup>3</sup> zal hebben.

## **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 Veiligheidsregio IJsselland heeft geadviseerd vanwege de nabijheid van hogedruk aardgasbuisleidingen en was onder voorwaarden positief. De GGD heeft geadviseerd vanwege de nabijheid van geitenhouderijen en pluimveehouderijen, en was onder voorwaarden positief. Bij de voorbereiding van het project is de omgeving betrokken. Daarbij is niet van bezwaren uit de omgeving gebleken.

## **Argumenten voor en tegen**

Het agrarisch bedrijf aan de Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 te Lettele wordt beëindigd. De eigenaar wenst de vrijkomende agrarische gebouwen in te brengen in de Rood voor Rood-regeling (Kansen uit buiten) en in ruil daarvoor drie nieuwe woningen te realiseren. Twee bestaande en vergunde agrarische bedrijfswoningen worden als reguliere woningen bestemd. In verband met eisen van zijn financier wenst de eigenaar uiterlijk voor 1 augustus 2023 een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te laten leggen.

### Huidig bestemmingsplan

Het bestemmingsplan laat ter plaatse op dit moment een intensieve veehouderij toe met één bedrijfswoning. De bestaande 2e bedrijfswoning is in het verleden met een vrijstelling van het bestemmingsplan toegestaan, maar sindsdien nooit in het bestemmingsplan opgenomen.

### KGO-compensatie

Met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wil de eigenaar de volgende ontwikkelingsruimte:

- Woonbestemming voor 1e agrarische bedrijfswoning;
- Opnemen in bestemmingsplan en woonbestemming voor 2e agrarische bedrijfswoning;
- Mogelijkheid realiseren drie nieuwe burgerwoningen met inhoud van 1.100 m<sup>3</sup>, 1.100 m<sup>3</sup> en 950 m<sup>3</sup> zonder mogelijkheid van losse bijgebouwen.

Ter compensatie worden de volgende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit gedaan:

- Sloop van 2.232 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing. Vanwege de gedeeltelijke

aanwezigheid van asbestdaken telt dit op grond van Kansen uit buiten als 2.498 m<sup>2</sup>;

- Natuurontwikkeling over een strook van 860 m<sup>2</sup> aan de zuidkant en 557 m<sup>2</sup> aan de oostkant;
- Poel als stepping stone naar de Linderveldplas van 325 m<sup>2</sup>;
- Aanplant van houtsingels en erfbosjes verspreid over het Exploitatiegebied, in totaal 1.195 m<sup>2</sup>.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit zijn hiermee in balans met de gevraagde ontwikkelingsruimte. Het plan voldoet aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

#### Landschappelijke inpassing en situering nieuwe woningen

Een van de randvoorwaarden uit Kansen uit buiten is dat nieuwe bebouwing wordt opgericht op een bestaande bouwlocatie. In het geval van de Bathmenseweg 46 is het echter niet mogelijk om alle gewenste woningen op het bestaande erf te realiseren. Dit is enerzijds vanwege de hindercontour van het agrarisch bedrijf aan de Bathmenseweg 44, en anderzijds vanwege de aanwezigheid van (de 100%-letaliteitszone van) twee hogedruk aardgasbuisleidingen ter hoogte van de Harmelinksdijk. Er is daarom voor gekozen om twee van de drie nieuwe woningen te situeren op een nieuw erf, gelegen ten oosten van het perceel Harmelinksdijk 2a.

Het nieuwe erf is gesitueerd en ontworpen in lijn met de kenmerken van het landschap. De bebouwing zal bestaan uit twee woningen zonder bijgebouwen, waarvan één woning als 'boerderij' of 'hoofdwoning' herkenbaar zal zijn, en de andere woning als 'schuur' of 'bijgebouw' (schuurwoning).

Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van Kansen uit buiten. Nieuwbouw op een bestaande bouwlocatie is de hoofdregel, maar in het beleid is ook de mogelijkheid opgenomen om elders te bouwen als het bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten niet mogelijk is om op het erf te bouwen. Van deze uitzondering wordt van tijd tot tijd gebruik gemaakt.

Het inrichtingsplan is nog niet geheel gereed. De anterieure overeenkomst voorziet er in dat het plan verder uitgewerkt wordt, uiterlijk voordat er omgevingsvergunningen voor het realiseren van de nieuwe woningen worden aangevraagd. Het nog op te stellen bestemmingsplan zal hier ook een regeling voor bevatten. Ook worden er nog nader uitgewerkte beeldkwaliteitseisen worden opgesteld, die te zijner tijd tegelijk met het bestemmingsplan kunnen worden vastgesteld als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand. Ook dit is geregeld in de anterieure overeenkomst.

#### Milieu

Door twee van de drie nieuwe woningen op een nieuw te realiseren erf te situeren, wordt het agrarisch bedrijf aan de Bathmenseweg 44 niet beperkt en is er geen sprake van een onaanvaardbaar onveilige situatie ten opzichte van de hogedruk aardgasbuisleidingen langs de Harmelinksdijk 2.

Vanwege de aanwezigheid van de hogedruk aardgasbuisleidingen heeft de Veiligheidsregio IJsselland advies uitgebracht. Aan de ontwikkeling kan medewerking worden verleend, als de toekomstige bewoners goed worden geïnformeerd over de risico's. Afspraken daarover met de eigenaar zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

In de nabijheid van het exploitatiegebied zijn meerdere geitenhouderijen en pluimveehouderijen gelegen. De GGD heeft geadviseerd dat er beperkt gezondheidsrisico is omdat het om een relatief kleine ontwikkeling gaat. Wel adviseert de GGD om toekomstige bewoners goed te informeren over de risico's. Afspraken daarover met de eigenaar zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Ook voor het overige zijn er uit oogpunt van milieu geen belemmeringen. Omliggende agrarische bedrijven worden niet (verder) belemmerd in hun mogelijkheden.

#### Natuur

De realisatie en het gebruik van de nieuwe woningen brengt geen toename van stikstofdepositie met zich mee. Overigens zal de stikstofdepositie vooral afnemen door het beëindigen van de intensieve veehouderij. Voor de ontwikkeling is een natuurtoets uitgevoerd, deze is goedgekeurd door de gemeentelijke ecooloog.

#### Overig

Ook uit oogpunt van andere aspecten, zoals bereikbaarheid en archeologie, zijn er geen bezwaren tegen de plannen.

### **Financiële consequenties en dekking**

De plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemers. 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 laten initiatiefnemers in eigen beheer een bestemmingsplan opstellen. Wanneer de gemeente dit bestemmingsplan akkoord heeft bevonden, brengt zij het in procedure.



1195 m<sup>2</sup> Inheems en streekeigen Struweel. Driehoeks plantverband. Maat 80-100, ca. 0,75 per m<sup>2</sup>  
 Houtgewassen die inheems zijn of streekeigen zijn. De randen worden ingezaaid met inheemse flora mengsels.  
 Waardplanten en drachtplanten voor insecten, Vlinders en bijen. Maar ook aantrekkelijk voor vogels, padden egels en kleine zoogdieren.

Onderbegroeiing:

- Alliaria petiolata
- Anthriscus sylvestris
- Chamaenerion angustifolium
- Eupatorium cannabinum
- Geranium robertianum
- Heracleum sphondylium
- Myosotis sylvatica
- Stachys sylvatica
- Tanacetum vulgare
- Valeriana officinalis
- Heesters:
  - Acer campestre
  - Amelanchier lamarckii
  - Aronia melanocarpa
  - Cornus mas
  - Cornus sanguinea
  - Corylus avellana
  - Cytisus scoparius
  - Euonymus europaeus
  - Frangula alnus
  - Ilex aquifolium
  - Ligustrum vulgare
  - Prunus padus
  - Rosa glauca
  - Sambucus nigra
  - Viburnum opulus
- Bomen:
  - Sorbus aria
  - Sorbus auc



Bloemenkamp  
 Lettele

Rood voor Rood

- Onderwerp Omgevingsplan
- Datum 12 april 2023
- Schaal 1:1000 op A3
- Ontwerp Bladgoud tuin en landschap
- Tekenaar Wilco Bokseveld
- Bestand

11 stuks. Vrijstaande bomen maat 12-14  
 Bomen die volledig kunnen uitgroeien tot volwassenheid.  
 Geven schaduw en nestgelegenheid voor vogels. Maar zijn ook een voedselbron.

- Walhooft
- Beuk
- Linde
- Eik

860 m<sup>2</sup> Waterbuffer gebied.  
 Dieper gelegen gebied waar water in opgevangen wordt. Hierin worden inheems vochtminnende planten en bomen aangebracht.  
 Drinkplaats voor wilde zoogdieren en als leefomgeving voor amfibieën.

- Bomen: 21 x Knotwilgen maat 8-10
- Inheemse eenjarige:
  - Barbarea vulgaris
  - Daucus carota
  - Rhinanthus minor
  - Prunella vulgaris
  - Laucathrum vulgare
  - Vicia cracca
- Inheemse vaste planten:
  - Achillea ptarmica
  - Anchusa officinalis
  - Dianthus carthusianorum
  - Knauffia arvensis
  - Lythrum salicaria
  - Molinia caerulea
  - Oenothera glazioviana
  - Filipendula ulmaria

Poel profiel



### Natuurmaatregelen 0,6 hectare KGO extra inspanning:

Op het nu intensief in beheer zijnde stuk maisland (0,6 hectare) zal geen bemesting meer worden toegepast. Het totale netto oppervlak excl. oppervlakten bestemming Wonen die in de bestemming "natuur" vallen is ruim 0,6 ha. Het natuurdoel is hier een Kruidenrijk Grasland (N12.02) te realiseren. Dit zal in hoofdzaak gerealiseerd moeten worden door extensief beheer. De maatregelen die daarvoor getroffen worden zijn:

- Geen bemesting meer, geen bestrijdingsmiddelen en zo weinig mogelijk ingrijpen in de natuur;
- 1 á 2 keer per jaar maaien en afvoeren, zodat het lange gras niet het bodemleven verstikt en hierdoor de bodem sneller wordt verschaald;
- Ter plaatse van de hoge delen en rijk bemeste delen in het perceel zal gekeken worden om waar nodig de top van de leeflaag af te halen, waardoor verschraling wordt versneld;
- De oevers van de sloten meanderen hierdoor ontstaat er een grotere verbinding tussen water en natuur. Dit bevordert dit biodiversiteit;
- Om verschraling te versnellen zal beweiding eveneens kunnen helpen, afhankelijk van hoe de natuur zich ontwikkeld.

### Toelichting Natuurinclusief bouwen (NIB)

Bij aanvraag van de omgevingsvergunning activiteit Bouw wordt getoetst aan de NIB maatregelen en waar deze gerealiseerd gaan worden. De volgende onderdelen worden toegepast:

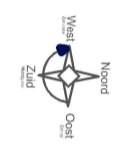
Nr. op de kaart	Maatregel	aantal keren toegepast	Punten	Totaal	opmerkingen
1	Minimaal drie nestgelegenheden voor Huismus realiseren per nieuwe woning (invliegopening aan de noordoostzijde), mits deze hoger dan twee meter geplaatst kunnen worden.	4	2	8	totaal 12 nestkasten
2	Nestkast plaatsen voor uil 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	1	2	2	in de hooiberg
3	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)	1	2	2	in de hooiberg en in de nieuw te bouwen hoofdwooning nieuw erf

4	Voorzieningen voor Egels zoals takkenhopen en rommelhoekjes. Bijvoorbeeld takken, snoeiafval en blad. (1 punt per voorziening/hoop van ca. 1m <sup>2</sup> .)	4	1	4	minimaal 2 m2 op bestaand erf en minimaal 2 m2 op nieuw erf
5	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)	1	5	5	in nieuw te bouwen schuurwoning nieuw erf
6	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)	4	2	8	als borders voor de houtsingels
7	Aanplant van een geriefhout bosje met streekeigen soorten, minimaal 100 m2. (3 punten per 100m <sup>2</sup> )	1	3	3	geriefhoutbosje voor nieuwe schuurwoning nieuw erf
8	Aanplant van een knotwilgen rij (minimaal 5 stuks, maximaal 3 punten)	4	3	12	er komen meer dan 12 knotwilgen in het gehele inrichtingsplan
9	Aanplant van een hoogstam fruit boomgaard (minimaal 6 stuks, maximaal 3 punten)	1	3	3	voor nieuwe woning nieuw erf
10	Poel voor amfibieën aanleggen. In extensief beheerd grasland in de buurt van houtwal of singel. Minimaal wateroppervlakte 200 m <sup>2</sup> (maximaal 5 punten)	1	5	5	voor schuurwoning nieuw erf
11	Vlinder en bijen strook (Idylle) van minimaal 100 m2. Minimaal 5 jaar instandhouden na eerste bloei na aanleg. (maximaal 5 punten)	4	5	20	onder de knotwilgen, randen van graslanden en natuur
12	Insectenhotel van minimaal 1x1 meter. (maximaal 1 punt)	1	1	1	naast kleine berging bestaand erf
	<b>Totaal</b>			<b>73</b>	









**Bloemenkamp**  
**Lettele**  
**Rood voor Rood**

Onderwerp NIB maatregelen  
 Datum 12 april 2023  
 Schaal 1:1000 op A3  
 Ontwerp Bladgoud tuijn en landschap  
 Tekenaar Wilco Bokseveld  
 Bestand

Natuur

# Beeldkwaliteitsplan

Op de inrichtingstekening worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen lijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. Binnen dit kader moet er voldoende ruimte zijn om een eigen ontwerp van een woning met erf te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting. Middels deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt criteria opgenomen. Bij toetsing van het definitieve ontwerp van de woningen zal de volgende criteria gelden. Er kunnen drie compensatiewoningen worden gebouwd: landelijke woningen met inpandige bijgebouwen.

## 1. Bestaand erf

De welstandsnota van de gemeente Deventer is een leidraad voor het plan de Nieuwe Hoeve. Bij de inrichting van het bestaande erf is gekeken naar de positie, vorm, functie en kleurgebruik van de gebouwen.

De bestaande boerderij met siertuin is gesitueerd aan de Bathmenseweg. Door zijn ouderdom en verschijningsvorm is het duidelijk het hoofdgebouw op het erf. Deze boerderij staat naar de hoofdweg (Bathmenseweg) gericht en dit wordt gezien als de voorzijde van het erf. Aan de achterzijde komt een erf dat zorgt voor samenhang tussen de hoofd woning en de bijgebouwen.

Voor het bestaande erf is gekozen om hiërarchie aan te brengen door de verschillende gebouwen een functie mee te geven in het ontwerp.

De *hooiberg* (bedoelt voor hooiopslag vroeger) gaat fungeren als berging en is een verbindende factor in het achterliggende erf. De hooiberg is een gebouw dat het historische gezien een oude periode met een nieuwere periode kan verbinden, omdat dergelijke gebouwen nog altijd in dezelfde stijl en constructie worden uitgevoerd als vandaag de dag.

De compensatiewoning zal naar de noord- en westzijde zoveel mogelijk gesloten zijn, uitstraling van een *schuurwoning*. Dit gebouw heeft wat minder volume dan het hoofdgebouw en de nok zal lager liggen dan het hoofdgebouw. Deze woning heeft een sobere uitstraling.

De kleinere berging (B) zal dienst doen als berging en krijgt de uitstraling van een authentieke *werktuigenberging/veldschuur*.

Zo ontstaat er een Hoeve boerderij met bijbehorende hooiberg, schuur(woning) en werktuigenberging/veldschuur. Vanuit vroegere foto's blijkt dat die hiërarchie ook op een dergelijke wijze aanwezig is geweest (verschillende bijgebouwen in groter en kleiner formaat los van elkaar op een gezamenlijk erf).

Door de iets wat verspreide ligging, wat vroeger ook voor kwam op dit erf, is bij dit nieuwe ontwerp nog een solitaire boom in het midden geplaatst, die de samenhang versterkt.

Om de bestaande boerderij zoveel mogelijk als hoofdgebouw er uit te laten komen is voor de bijgebouwen (incl. schuurwoning) een sobere kleurstelling gekozen. Hout en meer antraciet-/zandkleurige gevelsteen. De bestaande boerderij heeft een duidelijk rode baksteen en een nokhoogte van ca. 8,5 m. De gebouwen achter de hoofd woning worden door de vorm, functie, positie en kleurgebruik ondergeschikt.

Door de open zichtlijnen op het erf ontstaan op het erf ook een paar doorkijken vanaf de Bathmenseweg en de Harmelinksdijk.

## **1.1 Schuurwoning op bestaand erf met inpandig bijgebouw (3D visualisatie Schipper Douwes Architectuur)**

Voor de gebouwen worden de volgende uitgangspunten/criteria gehanteerd:

### **Vorm**

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen;
- eenvoudig volume met een zadeldak;
- de nokrichting in het inrichtingsplan is leidend;
- het volume van de schuurwoning op het bestaande erf bedraagt max. bruto 1.100 m<sup>3</sup>
- maximale nokhoogte 8,0 m.
- dakhelling van minimaal 30 tot maximaal 50 graden
- goothoogte van maximaal 3 m.
- de gevels die zichtbaar zijn vanaf het erf of vanaf de weg worden in beeld visueel zo veel mogelijk gesloten.

### **Detailering**

- Sobere detailering;
- geen aan of opbouwen;

### **Materiaalgebruik**

#### *Gevels*

- Schuurwoning bestaand erf: baksteen/hout/plaatmateriaal (gedekte kleurstelling en niet glimmend).

#### *Dak*

- pannen

#### *Kozijnen*

- gedekte kleurstelling

### **Kleurgebruik**

#### *Gevels*

- antraciet/zandkleur hout en/of steen;

#### *Dak*

- grijs/zwart; (niet-glimmend)

#### *Kozijnen*

- gedekte kleurstelling (hout kleur, donker/antraciet), opvallende kleuren zijn niet toegestaan.

### **Aanvullende criteria:**

- Locatie volgens inrichtingstekening en zoals aangeduid door middel van het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan;
- de compensatiewoning moet een schuurwoning zijn, refererend aan de stallen die op het moderne agrarische erf staan.
- Gezien de ligging van het erf is het belangrijk dat het een landelijke agrarische uitstraling behoudt.
- aan de kant van het landschap (d.w.z. de kanten die niet zichtbaar zijn vanaf het erf, de weg/openbare ruimte) zijn insnijdingen in het volume geen bezwaar mits de helft van de gevel doorloopt tot aan de daklijn. Zo kan een overkapte buitenruimte gerealiseerd worden;
- een apart bijgebouw bij de schuurwoning is niet mogelijk;
- de schuurwoning heeft maximaal 2 bouwlagen (begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping) en een vliering;
- afscherming tussen de woningen in de vorm van losse beplanting dat past op een boerenerf;
- de schuurwoning heeft een langwerpige hoofdvorm;
- de kap bestaat uit een zadeldak enkel met twee tegen over elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden o.i.d en loopt met de nok evenwijdig aan de lengte van het gebouw;
- de dakbedekking bestaat uit een pannendak.

### **Vernieuwende architectuur**

Het wordt aangemoedigd dat de architect op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

**3d-beelden bestaande woning wordt aangepast door Schipper Douwes**

## **1.2 Hooiberg**

### **Vorm**

- Het dakvlak is piramidevorming en de hoeken zijn voorzien van ieder 1 roede. De roedes en nok zijn maximaal 8 m. hoog en lager dan het hoofdgebouw;
- De hooiberg betreft het type schuurberg
- de goothoogte begeeft zich tussen de 3-4 m.;
- het oppervlak van de hooiberg begeeft zich binnen het bouwvlak;
- dakhelling van minimaal 20 tot maximaal 50 graden;
- Vorm en uitstraling is weergegeven in de verbeelding (Schippers en Douwes Architectuur).

### **Detailering**

- Sobere detailering;
- geen aan of opbouwen;

### **Materiaalgebruik**

#### *Gevels*

- houten rabatdelen (zwart/donkere kleurstelling en niet glimmend);

#### *Kozijnen*

- gedekte kleurstelling (zwart);

#### *Dak*

- piramidevormig dak – riet;
- zijflanken pannen (gedekte kleurstelling en niet glimmend);

## **1.3 Kleine berging**

### **Vorm**

- De berging heeft een zadeldak en is voorzien van een nok die uit het midden ligt;
- het betreft een relatie laag gebouw met een maximale goothoogte van 2,6 m. en maximale nokhoogte van 5 m.;



- het oppervlak van de berging begeeft zich binnen het bouwvlak;
- dakhelling van maximaal 40 graden;
- Vorm en uitstraling is weergegeven in de verbeelding (Schipper en Douwes Architectuur);

### **Detailering**

- Sobere detailering;
- geen aan of opbouwen;
- aan 3 zijden gesloten en 1 open gevel;

### **Materiaalgebruik**

#### *Gevels*

- houten rabatdelen (gedekte kleurstelling en niet glimmend).

#### *Kozijnen*

- gedekte kleurstelling (zwart)

#### *Dak*

- pannen (rood/grijs/zwart- oud hollands dakpan en niet glimmend)

## **2. Nieuw erf**

Voor het nieuwe erf is eveneens de welstandsnota van de gemeente Deventer als leidraad genomen. Bij de inrichting van het erf is gekeken naar de positie, vorm, functie en kleurgebruik van de gebouwen.

Hierbij is gekozen voor een orthogonale structuur wat kenmerkend is voor een jong ontginningslandschap. Hier is hiërarchie aan gebracht door een hoofdwoning, een schuurwoning en landschapselementen toe te voegen.

Door de schuurwoning een paar meter achter de rooilijn van de hoofdwoning te plaatsen en een lagere nokhoogte ontstaat er al een hiërarchie. Dit wordt versterkt door materiaal gebruik. Voor de schuurwoning zal dit een gevel van hout zijn, gedekt met pannen, zink of sedum, terwijl dit voor de hoofdwoning juist een grotendeels stenen gevel heeft met pannen en/of riet. De functie van hoofdwoning wordt versterkt door het toevoegen van een siertuin. De schuurwoning wordt daarentegen juist iets wat aan het zicht onttrokken door een erfbosje voor de woning te plaatsen en tuin sluit vrijwel direct aan op de natuur. Door de schuurwoning een grotendeels gesloten voorgevel te geven wordt de hiërarchie nog eens benadrukt.

Het onderscheid tussen de hoofdwoning en de schuurwoning 'bijgebouw' wordt nog verder geaccentueerd door een duidelijke entree aan de hoofdwoning te realiseren. Ook een schouw/schoorsteen en luiken zijn detailleringen die de hoofdwoning kunnen accentueren.

### **2.1 Nieuw erf: Landelijke woning met inpandige bijgebouw (3D visualisatie Schippers Douwes Architectuur)**

Voor de gebouwen worden de volgende uitgangspunten/criteria gehanteerd:

#### **Vorm**

- Het dakvlak van de woning dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen;
- enkelvoudige hoofdvorm met eventueel daaraan ondergeschikte delen;
- woning dient te zijn voorzien van een dakoverstek;
- traditionele kapvorm;

#### **Detailering**

- Luiken, duidelijke entree, schoorsteen, trasraam (accenten die de functie wonen benadrukken)

#### **Materiaalgebruik:**

##### *Gevels*

- baksteen/hout/riet;

##### *Dak*

- pannen/riet;

#### **Kleurgebruik**

##### *Gevels*

- rood/roodbruin;

##### *Dak*

- rood/grijs/zwart; (niet-glimmend)

##### *Kozijnen*

- gebroken wit of een gedekte kleurstelling (antraciet of groen), opvallende kleuren zijn niet toegestaan.

#### **Aanvullende criteria:**

- locatie volgens inrichtingstekening en zoals aangeduid door middel van het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan;
- het volume van deze woning bedraagt max. bruto 1.100 m<sup>3</sup>;
- de nokrichting in het inrichtingsplan is leidend;

- dakhelling van minimaal 45 graden.;
- maximale nokhoogte van 10 m.;
- goothoogte maximaal 3 m.;
- de woningen moet een architectonische eenheid vormen met de schuurwoning en de omgeving, het erf moet zich als eenheid in het landschap presenteren met één erftoegang vanaf de Harmelinksdijk, (volgens inrichtingstekening);
- de woning heeft maximaal 3 bouwlagen (begane grond, 1<sup>e</sup> verdieping en zolder);
- de kap wordt gekenmerkt door een dominante hoofdvorm;
- de nokrichting van de woning staat haaks op de Harmelinksdijk, de hoofdentree van de woning is in de zijgevel richting het centrale erf;
- geen gebruik van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, ten behoeve van erfafscheiding.

### **1.1 Schuurwoning op nieuw erf met inpandig bijgebouw (3D visualisatie Schipper Douwes Architectuur)**

Voor de gebouwen worden de volgende uitgangspunten/criteria gehanteerd:

#### **Vorm**

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen;
- eenvoudig volume met een zadeldak;
- de nokrichting in het inrichtingsplan is leidend;
- het volume van de schuurwoning op het nieuwe erf bedraagt max. bruto 950 m<sup>3</sup>
- maximale nokhoogte 8,0 m.
- dakhelling van minimaal 30 tot maximaal 50 graden
- goothoogte van maximaal 3 m.
- de gevels die zichtbaar zijn vanaf het erf of vanaf de weg worden in beeld visueel zo veel mogelijk gesloten; de landelijke woning vormt het hoofdgebouw op het erf, alle overige bouwwerken dienen hieraan ondergeschikt te zijn.

#### **Detailering**

- Sobere detailering;
- geen aan of opbouwen;

#### **Materiaalgebruik**

##### *Gevels*

- Schuurwoning nieuw erf: hout

##### *Dak*

- Schuurwoning nieuw erf pannen/zink/staal/sedum

##### *Kozijnen*

- gedekte kleurstelling

#### **Kleurgebruik**

##### *Gevels*

- antraciet/zandkleur hout;

##### *Dak*

- grijs/zwart; (niet-glimmend)

##### *Kozijnen*

- gebroken wit of een gedekte kleurstelling (antraciet of groen), opvallende kleuren zijn niet toegestaan.

#### **Aanvullende criteria:**

- Locatie volgens inrichtingstekening en zoals aangeduid door middel van het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan;
- de compensatiewoning moet een schuurwoning zijn, refererend aan de stallen die op het moderne agrarische erf staan.

- tezamen vormt deze nieuwe schuurwoning met de landelijke woning één erf waarbij het middels een groene aankleding verankert in het landschap raakt. Gezien de ligging van het erf is het belangrijk dat het een landelijke agrarische uitstraling behoudt.
- aan de kant van het landschap (d.w.z. de kanten die niet zichtbaar zijn vanaf het erf, de weg/openbare ruimte) zijn insnijdingen in het volume geen bezwaar mits de helft van de gevel doorloopt tot aan de daklijn. Zo kan een overkapte buitenruimte gerealiseerd worden;
- geen overstekken aan de gevels die zichtbaar zijn vanaf het erf;
- een apart bijgebouw bij de schuurwoning is niet mogelijk;
- de schuurwoning heeft maximaal 2 bouwlagen (begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping) en een vliering;
- tussen de landelijke woning en de schuurwoning mogen geen bouwwerken worden gebouwd, afrasteringen geplaatst of lijnvormige beplanting worden aangebracht.
- afscherming tussen de woningen in de vorm van losse beplanting dat past op een boerenerf;
- de schuurwoning heeft een langwerpige hoofdvorm;
- de kap bestaat uit een zadeldak enkel met twee tegen over elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden o.i.d en loopt met de nok evenwijdig aan de lengte van het gebouw;
- de dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmend plaatmateriaal of een vegetatiedak;

## Toelichting ruimtelijke kwaliteit

### Bestaand erf

Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel aan de Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 te Lettele, in het buitengebied van de gemeente Deventer. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk natuur- en bosgebieden, agrarische (landbouw)bedrijven, agrarische gronden en verspreid liggende woonpercelen. Het plangebied is omsloten door weilanden. Aan de westzijde grenst de Bathmenseweg en aan de noordzijde de Harmelinksdijk.



*Figuur 1. Plangebied*

Op het perceel staat een oude karakteristieke boerderij, genaamd "De Nieuwe Hoeve" (jaren '30). Het betreft een authentieke boerderij met een voor- en een achterhuis. Aan de Noordzijde staat een aangebouwde woning die dateert uit een vergelijkbare periode. Vroeger was het perceel van West naar Oost kadastraal gesplitst over de volle lengte en waren er feitelijk 2 erven. Ook dit is in historische kaarten terug te herleiden. Op een later moment is dit 1 erf geworden, echter de bewoning in beide woningen is altijd gebleven. Het erf heeft in het jaar 2000 een grote verandering doorgemaakt. Door de sloop van verspreide opstallen en de bouw van een kolossale varkensstal die een aanzienlijk impact heeft op het landschap. In de bestaande situatie heeft het erf 3 inritten voor aan- en afvoer vrachtverkeer.

### Landschap

Het erf is een hoeve gelegen in een jong ontginningslandschap (ca. 1930). Aan de Noordzijde is nog een historisch landschap aanwezig. De contouren van de singels aan de overzijde van de Harmelinksdijk komen op vele historische kaarten terug. Aan de zuidzijde van het erf is mede ook door de Bathmenseweg 46 een veel intensiever landschap ontstaan. Rechte lijnen, grote percelen en weinig singels.



*Figuur 2. Varkensstal(len)*

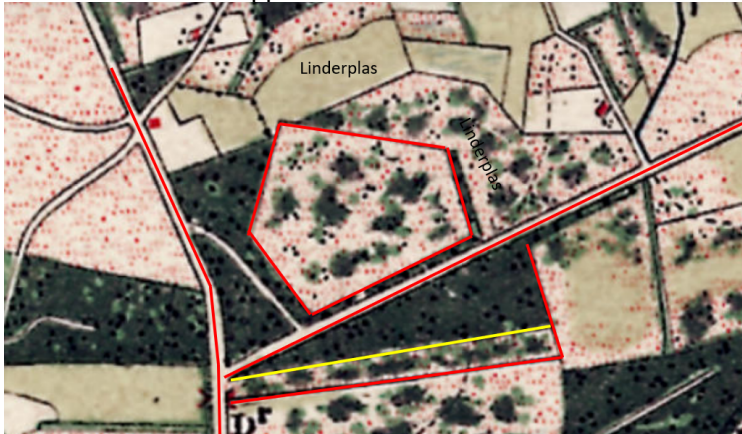
De Linderplas (jaren '90) is aan de Noordzijde kunstmatig aangelegd door middel van zandwinning voor aanleg van wegen, echter de landschapselementen om deze plas hebben historisch nog zijn vorm behouden. De Linderplas is inmiddels een waardevol landschapselement geworden voor de biodiversiteit in het landschap. Dit element is een sterke tegenhanger voor de sterke intensivering die het gebied heeft gekend de afgelopen decennia.



*Figuur 3: links Bathmenseweg 46, rechts historisch landschapselement en Linderplas (bron: Cyclomedia)*



Historische landschappen in kaart:



Figuur 4: Topotijdreis 1916, rood: historische lijnen nog aanwezig in Landschap; geel: 2 erven, aanduiding toekomstige locatie Linderplas



Figuur 5: Topotijdreis 1916, rode cirkel: repeterende opritte met vergelijkbare afstand als nieuw te vormen erf



Figuur 6: Topotijdreis 1934, 2 woningen



Figuur 7: Topotijdreis 1971



*Figuur 8: Topotijdreis 1993 - voor het eerst Linderplas zichtbaar, verspreide gebouwen op het erf*



*Figuur 9: Topotijdreis 2020, verspreide gebouwen verdwijnen, 1 kolossale varkensstal*

### Keuze 2<sup>e</sup> erf

In de basis is het principe dat de compensatiewoningen landen binnen het agrarisch bouwblok door middel van het realiseren van een compact erf. In dit geval is sprake van de aanwezigheid van milieucontouren van de agrarische bestemming aan de Bathmenseweg 44, waardoor het niet mogelijk is de compensatiekavels alle drie te laten landen grenzend aan de bestaande niet te slopen bebouwing. De gemeente Deventer heeft daarom voorgesteld af te wijken van de basisprincipe en een 2<sup>e</sup> erf te realiseren aan de achterzijde van het agrarisch bouwland. Dit is afgestemd met portefeuillehouder (wethouder) en met de provincie Overijssel. Zij stemmen positief in met het plan om een 2<sup>e</sup> erf te realiseren aan de achterzijde van het agrarisch bouwland. Vandaar dat de uitwerking van het toevoegen van 1 compensatiewoning aan het bestaande erf en 2 compensatiewoningen aan de achterzijde op een 2<sup>e</sup> erf.

### Erfinrichting na sloop landschapsontsierende bedrijfsgebouwen

In het voorliggende plan is gekozen om met name de historische landschapselementen die aanwezig zijn aan de Noordzijde te versterken. Ook de orthogonale lijnen en doorplanten van singels in het voorliggende plan en landschapselementen water dragen bij aan de landschappelijke kwaliteit. Zij kunnen dienen als stepping stones voor o.a. reeën, weidevogels en vele insectensoorten. Door extensief weidebeheer aan de randen zal het terugbrengen van deze landschapselementen nog eens extra versterkt kunnen worden (een ruimte voor veel inheemse kruiden en grassen).

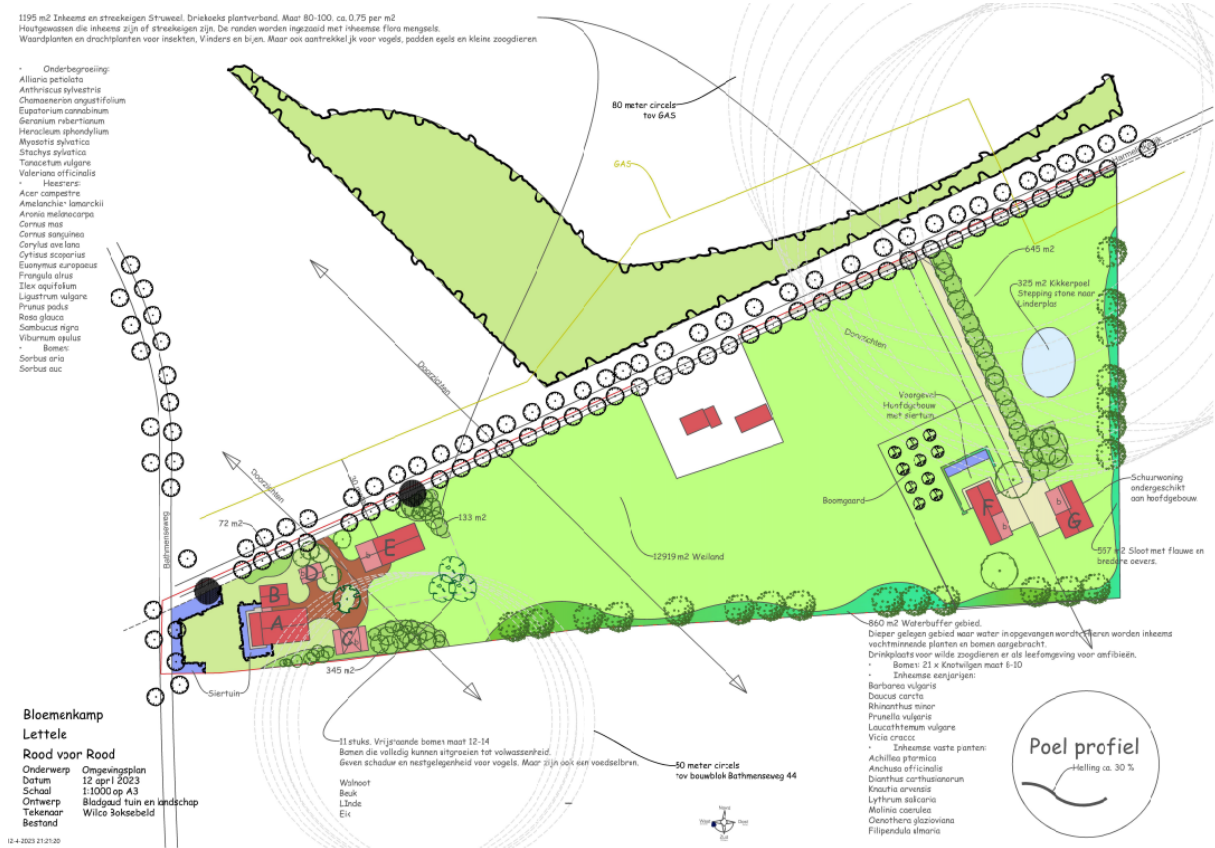
### Bestaand erf

Bathmenseweg 46 is de hoofdwooning op dit erf en wordt gekenmerkt door een karakteristieke uitstraling, duidelijke voortuin en een voorgevel naar de Bathmenseweg toe. Het achtererf is soberder waarbij gebouwen ondergeschikt/dienend zijn aan de hoofdwooning (boerderij). Om de karakteristieke eigenschappen van de boerderij te versterken is gekozen om een bijgebouw te plaatsen in de vorm van een hooiberg, een kleine berging en een nieuwe woning met inpandige berging ondergeschikt aan deze hoofdwooning.



## 2<sup>o</sup> erf

Voor de oprit van het nieuwe erf is bewust gekozen voor een rechte oprit en daarlangs een houtsingel welke eindigt in een erfbosje op/nabij het nieuwe erf. De hoofdwooning die voraan op het erf staat krijgt een volume van 1.100 m<sup>3</sup> en de schuurwoning een inhoud van 950 m<sup>3</sup>. De nokken van deze woningen lopen parallel aan elkaar. De schuurwoning is lager en daar is een houtengevel ook meer passend. De hoofdwooning krijgt een duidelijk voortuin met haag en een duidelijke voorgevel. Hierdoor ontstaat er een natuurlijke hiërarchie. Beide woningen hebben een inpandige berging.



Figuur 10: Uitsnede Erfinrichtingsplan

## KGO balans

### Ontwikkelingsruimte

- Functiewijziging van Agrarisch naar Wonen
- Toevoegen van 2 woningen van 1.100 m<sup>3</sup> en 1 wat kleinere woning van 950 m<sup>3</sup>, allen zijn inclusief inpandige berging
- Toevoegen van een hooiberg bij Bathmenseweg 46 en een kleine berging bij Harmelinksdijk 2
- De bedrijfswoning aan de Harmelinksdijk 2 conform het overgangsrecht bestemmen naar een reguliere woning (ca. 300m<sup>3</sup>).

Voor de bovenstaande ontwikkelruimte wordt 2.498,5 m<sup>2</sup> landschapontsierende bebouwing gesloopt. Volgens het geldende beleid is voor het toevoegen van 3 woningen een sloopoppervlakte nodig van 2.550 m<sup>2</sup>. Er is daarmee een tekort van 51,5 m<sup>2</sup> sloopoppervlakte. Om tot een passende compensatie te komen zijn er meerdere aanvullende compenserende maatregelen genomen.

### De totale compensatie

- Sloop van 2.498,5 m<sup>2</sup> landschapontsierende gebouwen
- Wegbestemmen intensieve bestemming
- Beëindigen agrarisch bedrijf
- Saneren van aanwezige asbestdaken
- Compensatiewoningen worden kleiner dan is toegestaan. Het bouwvolume van 2 woningen wordt gemaximaliseerd met een inhoud van 1100 m<sup>3</sup> inclusief inpandige berging en 1 woning gemaximaliseerd met een inhoud van 950 m<sup>3</sup> inclusief inpandige berging. Cumulatief zorgt dit voor aanzienlijk minder verstening.
- Landbouwgrond grenzend aan de woningbouwkavels wordt voor een groot gedeelte ingericht voor natuur (extra inspanning). Ca. 0.6 ha. Verbeteren van landschappelijke kwaliteit, investeringen in landschap o.a. door beplanting en graven grote poel.
- Verhogen waarden biodiversiteit, afname van verhard en bebouwd terrein en inrichten met groenelementen
- Aanplant van ca. 1.195 m<sup>2</sup> houtsingel en erfbosje;
- Stepping stone van 1 grote (padden)poel van ca. 325 m<sup>2</sup> naar Linderplas
- Landschappelijke versterking kavelgrenssloot met aanplant van knotwilgen en verbreding sloot zuid- en oostzijde over ca. 860 en 557 m<sup>2</sup>;
- Extensief beheer van het grasland om meer biodiversiteit te versterken.
- Verwijderen van ongeveer 3.000 m<sup>2</sup> verhardingen;
- Herstel doorzichten open coulissen landschap vanaf Bathmenseweg en Harmelinksdijk;
- Verwijderen van 2 in-/uitritten op de Harmelinksdijk en herstel van de bermen;
- Aanplant van twee nieuwe bomen in de laanbeplanting van de Harmelinksdijk;

Aanwezige bebouwing	Inhoud of oppervlakte
Woning en achterhuis Bathmenseweg 46	1.173 m <sup>3</sup>
Woning Harmelinksdijk 2	310 m <sup>3</sup>

Te slopen opstallen	Aantal m <sup>2</sup>	Factor	Sloop m <sup>2</sup>
Asbestvrije varkensstal 2000 (bron BGT)	961,5	1	961,5
Asbest varkensstallen 1978/1987 (bron BGT)	1.270,5	1,21	1.537
Totaal	2.232		2.498,5

### **Overgangsrecht woning Harmelinksdijk 2**

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is voor het erf één wooneenheid opgenomen. In de voorliggende bestemmingsplannen waren twee bedrijfswoningen opgenomen. Echter, al tientallen jaren zijn op het erf twee wooneenheden met allebei een eigen adres (Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2), entree, meterkast etc. aanwezig. In 1949 is een bouwvergunning afgegeven voor de woning aan de Harmelinksdijk 2, sindsdien is de woning ononderbroken in gebruik geweest als zijnde woning en valt daarmee onder het overgangsrecht. De woningen zijn opgericht en het land is ontgonnen door familie van de nu huidige eigenaar.