

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Anterieure overeenkomst Bloemenkampsweg 5 Lettele

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 19-03-2024
Notanummer	: 2023-959
Datum	: 19-03-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Anterieure overeenkomst Bloemenkampsweg 5 (feb 2024).pdf, Beeldkwaliteitsplan Bloemenkampsweg 5.pdf, Inpassingsplan Bloemenkampsweg 5.pdf

### Parafering

04-03-2024: Wethouder  
06-03-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

### Agendering

\* 13-03-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 14-03-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

19-03-2024

B & W d.d.: 19-03-2024

### Besluit

1. De anterieure overeenkomst aan te gaan ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aan de Bloemenkampsweg 5 te Lettele.

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

### Inleiding

Het agrarisch bedrijf aan de Bloemenkampsweg 5 te Lettele wordt beëindigd. De eigenaar wil de vrijkomende agrarische bebouwing inbrengen in de Rood voor Rood-regeling en in ruil daarvoor een nieuwe vrijstaande woning realiseren. Daarnaast wil hij de karakteristieke boerderij op het erf splitsen in twee wooneenheden en een woning realiseren in een karakteristiek bijgebouw.

De plannen zijn op basis van een eerder gesloten intentieovereenkomst verder uitgewerkt en inhoudelijk akkoord bevonden. Om de afspraken over het vervolg vast te leggen, is het wenselijk een anterieure overeenkomst te sluiten.

### Beoogd maatschappelijk resultaat

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

- Landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt;

- Karakteristieke waarden van een boerderij en een bijgebouw worden hersteld, behouden en verbeterd;
- Het erf landschappelijk wordt ingepast.

## **Kader**

Gemeentewet, Omgevingswet, 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. Bij de voorbereiding van het project is de omgeving betrokken. Daarbij is niet van bezwaren uit de omgeving gebleken.

## **Toelichting op participatiebeleid**

### **Argumenten voor en tegen**

Het agrarisch bedrijf aan de Bloemenkampsweg 5 te Lettele wordt beëindigd. De eigenaar wil de vrijkomende agrarische bebouwing inbrengen in de Rood voor Rood-regeling en in ruil daarvoor een nieuwe vrijstaande woning realiseren. Daarnaast wil hij de karakteristieke boerderij op het erf splitsen in twee wooneenheden en een woning realiseren in een karakteristiek bijgebouw. De voorliggende anterieure overeenkomst strekt ertoe de afspraken hieromtrent vast te leggen.

### **Overeenkomst**

Globaal wordt afgesproken dat de gemeente zich inspant om het bestemmingsplan (dan wel omgevingsplan) aan te passen, en dat initiatiefnemer vervolgens de plannen uitvoert zoals uitgewerkt in de intentiefase. De plannen zijn als bijlagen bij de overeenkomst gevoegd. Daarnaast bevat de overeenkomst een groot aantal standaard bepalingen, waaronder een kettingbeding en een boetebeding.

### **Toepassing Kansen uit buiten (Rood voor Rood-regeling en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)**

Op het erf is ca. 1.400 m<sup>2</sup> aan vrijkomende agrarische, en landschapsontsierende bebouwing aanwezig. Met toepassing van de Rood voor Rood-regeling, zoals opgenomen in het beleidsdocument Kansen uit buiten, kan in ruil voor het slopen daarvan een nieuwe vrijstaande woning van maximaal 750 m<sup>3</sup> worden gerealiseerd. Daarbij wordt 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Met toepassing van de hobbyboerregeling wordt de oppervlakte van dit bijgebouw nog vergroot tot 230 m<sup>2</sup>. Het gemeentelijk beleid biedt ruimte om een deel van vrijkomende agrarische bebouwing te gebruiken voor een vervolgfunctie, zoals voor een hobbyboer. Deze ontwikkeling biedt kansen voor het noodzakelijke beheer van het buitengebied omdat 'hobbyboeren' hun gronden veelal extensief beheren. Het hobbymatig houden van vee is volgens vaste jurisprudentie toegestaan binnen de functie Wonen wanneer de activiteit niet valt onder de noemer van een milieubelastende activiteit zoals bedoeld in het Besluit activiteiten leefomgeving. Dat is hier niet het geval, dus de activiteit is toegestaan binnen de nieuwe functie Wonen. Het levert geen belemmeringen op voor de andere woningen op het perceel.

Verder zijn op het erf nog aanwezig een karakteristieke boerderij en een karakteristiek bijgebouw. In ruil voor het herstel, behoud en de verbetering van de karakteristieke waarden van deze gebouwen wordt de boerderij gesplitst in twee wooneenheden (met herbouw van het voorhuis) en wordt er in het bijgebouw

een woning gerealiseerd. Deze drie woningen krijgen elk 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. De bijgebouwen bij de woningen in de boerderij worden gecombineerd tot één gebouw.

Het erf en de verschillende gebouwen daarop zijn ontworpen als compact erf met erfhiërarchie, waarbij (het voorhuis van) de karakteristieke boerderij als belangrijkste gebouw fungeert en de andere gebouwen daaraan ondergeschikt zijn. De nieuwe vrijstaande woning wordt voorzien van zonnepanelen. De karakteristieke bebouwing blijft vrij van zonnepanelen, in plaats daarvan worden de zonnepanelen aangebracht op de bijgebouwen bij de woningen in de karakteristieke gebouwen.

#### Aandachtspunten

Ten oosten van het erf zijn twee hogedruk aardgasbuisleidingen gelegen. De woningen liggen binnen het invloedgebied van de hogedruk aardgasleidingen. De ontwikkeling zorgt vanwege de lage personendichtheid niet voor een verhoging van het groepsrisico. Wel kunnen er - bij een incident waarbij het gas ontsteekt en er een fakkelbrand optreedt - bij mensen buiten slachtoffers vallen. Om dit risico te verminderen zou de afstand tot de leiding vergroot moeten worden, maar dat is landschappelijk gezien ongewenst omdat de woningen dan óf in het bos óf los in het landschap komen te staan. Daarnaast is het aantal aanwezige personen in het gebied laag, evenals de kans dat een dergelijk incident optreedt. Daarom is het acceptabel om de woningen op de beoogde locatie te bouwen. Wel zijn in verband hiermee in de anterieure overeenkomst afspraken opgenomen over het informeren van de toekomstige bewoners van de woningen in dit plan over de veiligheidsrisico's en de handelingsperspectieven bij een incident met de hogedruk aardgasbuisleidingen. In de woningen zal vluchtinformatie aanwezig zijn.

Verder zijn er in de omgeving meerdere geiten- en andere veehouderijen gelegen. In verband hiermee is een geur- en stofhinderonderzoek uitgevoerd. Hieruit wordt duidelijk dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling. Wel is uit landelijke onderzoeken "Veehouderijen en Gezondheid Omwonenden" gebleken dat er binnen 2 kilometer van een geitenhouderij een verhoogd risico op longontsteking is wat vooral voor senioren van belang kan zijn. Het extra risico neemt vanaf 500 meter tot een geitenhouderij wel snel af. In verband hiermee zijn in de anterieure overeenkomst afspraken opgenomen over het informeren van de toekomstige bewoners over de gezondheidsrisico's zodat die een eigen afweging kunnen maken. De aanwezigheid van de geitenhouderijen op 700, 900 en 1500 meter afstand levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling.

Voor het overige zijn er geen bezwaren tegen de ontwikkeling

#### **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 exploitanten.

#### **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 wijziging van het omgevingsplan opstellen. Wanneer de gemeente dat wijzigingsplan akkoord heeft bevonden, brengt zij het in procedure.





# VanWestreenen

ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING



**BEELDKwaliteitsplan  
BLOEMENKAMPSWEG 5  
LETTELE**

## PROJECTGEGEVENS

**Initiatiefnemer:** J.H.M. Oosterhuis  
Bloemenkampsweg 5  
7434 RJ LETTELE

**Initiatieflocatie:** Bloemenkampsweg 5  
7434 RJ LETTELE

**Opdrachtnemer:** VanWestreenen B.V.  
Mevr. C.C. Toet MSc  
Varsseveldseweg 65-d  
7131 JA LICHTENVOORDE  
T: 0544-379737  
E: [wabo@vanwestreenen.nl](mailto:wabo@vanwestreenen.nl)

**Rapportage:**

Definitief, versie 1	22-06-2023
Definitief, versie 2	14-07-2023
Definitief, versie 3	11-09-2023

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b> .....	<b>4</b>
1.1 Aanleiding en doel.....	4
<b>2. ANALYSE</b> .....	<b>5</b>
2.1 De ontwikkelingsgeschiedenis.....	5
2.2 Karakteristiek landschap .....	7
<b>3. BESTAANDE SITUATIE</b> .....	<b>8</b>
3.1 Beeldkwaliteit.....	8
3.2 Erfdeling & Zichtlijnen .....	9
3.3 Boerderijtypen.....	11
<b>4. TOEKOMSTIGE SITUATIE</b> .....	<b>12</b>
4.1 Planopzet.....	12
4.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.....	15
4.3 Beeldkwaliteit.....	18





## 2. ANALYSE

### 2.1 DE ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS

Bij bestudering van de cultuurhistorie kan worden bepaald tot welke onderliggende landschapstructuur of -structuren de bestaande locatie behoort. Er kunnen meerdere cultuurhistorische lagen in het landschap aanwezig zijn. Als de cultuurhistorische identiteit van het gebied in beeld is, kan worden bepaald in hoeverre de nieuwe ontwikkeling past binnen de verschillende cultuurhistorische lagen. Op grond daarvan kan worden geconcludeerd of de ontwikkeling op cultuurhistorisch niveau storend is of juist goed passend.

#### Dekzandlandschap

Fysisch-geografisch bezien is het plangebied gelegen in het 'dekzandlandschap'. Het landschap kenmerkt zich in zijn algemeenheid als reliëfrijk en bestaat uit hoge en droge dekzandkopjes en – ruggen en lage, nattere dekzandlaagtes. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De dekzandvlaktes zijn voor het overgrote deel in cultuur gebracht. De oudste dorpen dateren reeds uit de 8ste-9de eeuw, daar waar de grootschalige ontginning waarschijnlijk eind 13e eeuw plaatsvond. De akkers werden aangelegd op de hogere delen van de dekzandruggen. De natte en lage gelegen gronden werden gebruikt als weide voor het vee en als hooiland. Afhankelijk van het reliëf ontstonden uitgestrekte essencomplexen met bijbehorende dorpen (onregelmatig maar weinig verbrokkeld reliëf), of ontstond een

kleinschalig landschap van kampen, omgeven door heggen, struweelhagen en houtsingels.

In de loop van de middeleeuwen ontstonden 'marken' of 'markegenootschappen'. Deze werden opgericht om de woeste gronden op de hogere dekzandkoppen te beschermen tegen ongewenste ontginningen. Vanaf de 19e eeuw zijn ook deze markegronden omgezet in bouwland, grasland of bos. De lager gelegen natte dekzandlaagten werden in de tweede helft van de 20ste eeuw verbeterd met ruilverkavelingen. Mede door schaalvergroting is op veel plaatsen het reliëf vervlakt t.b.v. het landbouwkundig gebruik.

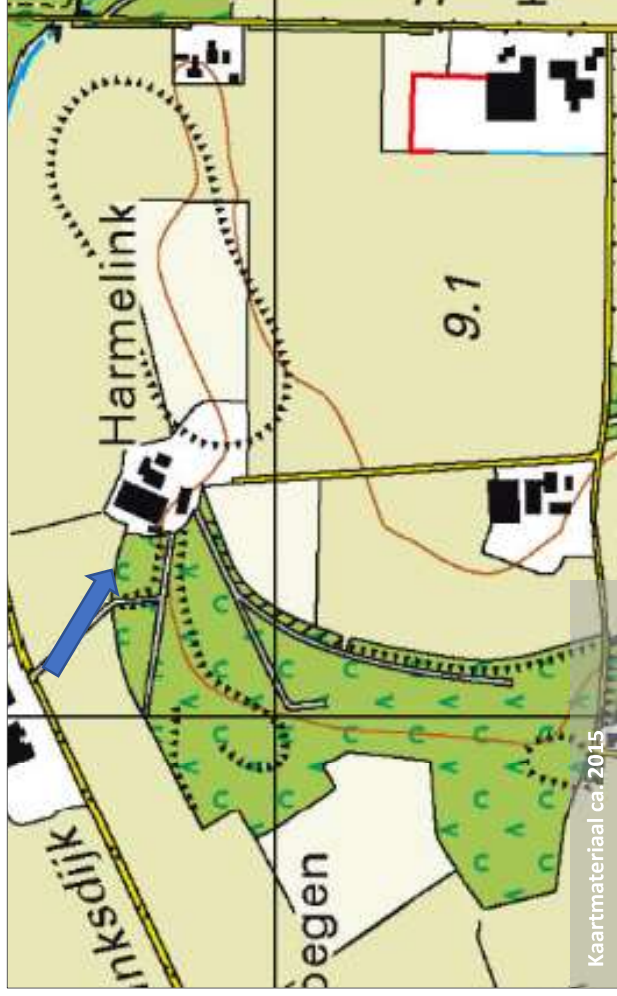
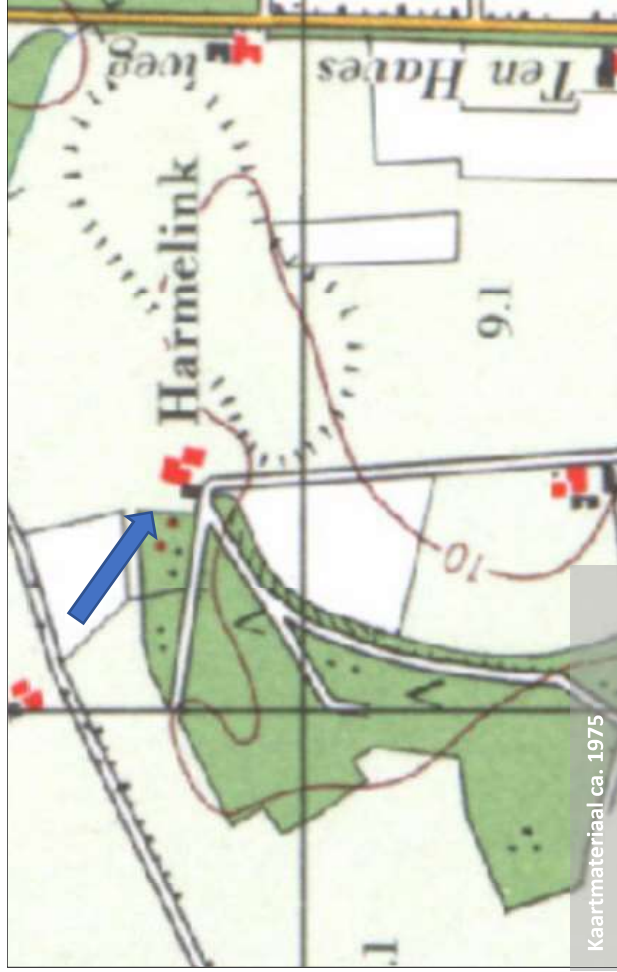


Afbeelding 3 Natuurlijke laag: dekzandvlakte en ruggen  
(bron: Omgevingsverordening Overijssel)



Afbeelding 2 Ligging plangebied in landschap (bron: Atlas van Overijssel, kaart: fysisch-geografisch landschap)





Afbeelding 4 Ontwikkeling van erf en omgeving (bron: topotijdreis.nl)

## 2.2 KARAKTERISTIEK LANDSCHAP

In het landschapontwikkelingsplan (LOP) Salland is het gebied logischerwijs ook aangewezen als 'dekzandrug'. Het LOP omschrijft het landschap als sterk verweven met diverse ruimtelijk elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap. In het LOP worden onderstaande karakteristieken benoemd:

- zoals bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen;
- afwisseling van verdichte en open ruimtes, met verrassende doorrijpjes;
- onbeplante essen, maar beplante wegen;
- wegen, die zich voegen naar de erven en daar deels ook over heen lopen;
- knoopperven;
- erven die vloeïend overgaan in het landschap;
- zandwegen;
- reliëf door essen en kampen.



Afbeelding 5 Gewenst landschapsbeeld 'dekzandruggen'  
(bron: LOP Salland)

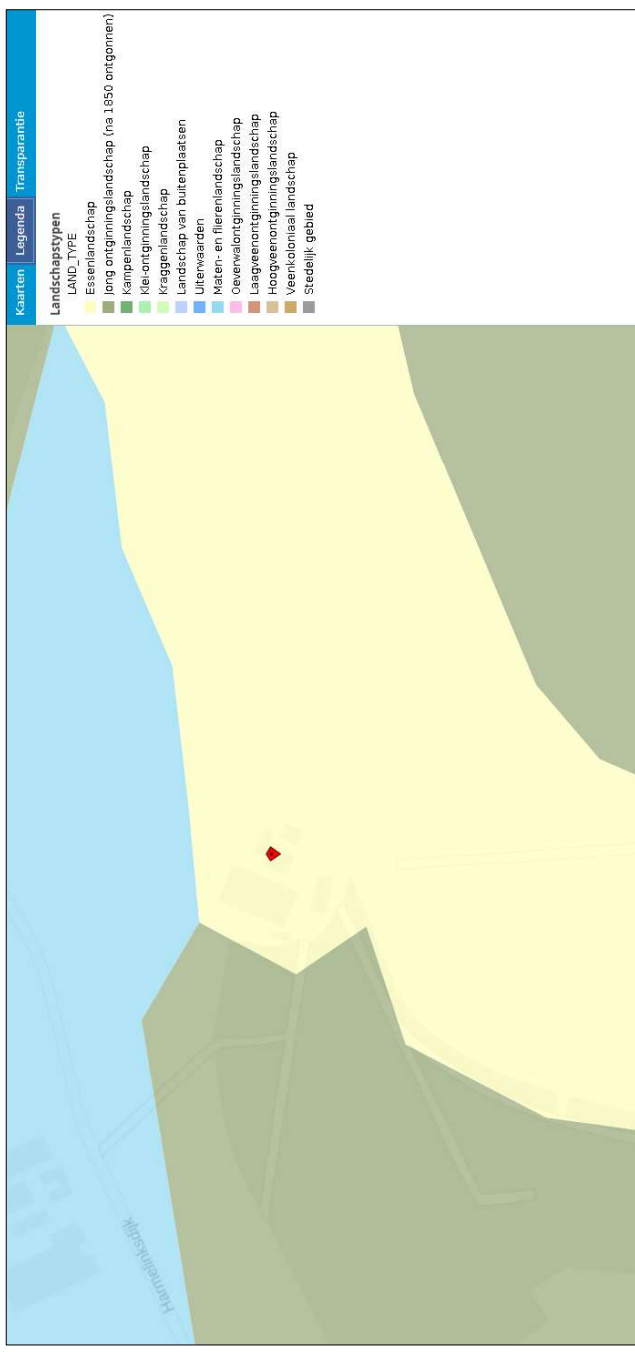
### **Essenlandschap**

Op grond van de provinciale Omgevingsverordening en daarbinnen de kaart 'Gebiedskenmerken Laag van het agrarisch cultuurlandschap' is de locatie gelegen in het landschapstype "Essenlandschap".

Samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en – voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes,

zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.

De boerenerven in het "oude" essen- en kampenlandschap kenmerken zich mede door besloten singels, erfbossen en perceel beplanting. Deze zijn gelegen aan de essen en kampen op zandruggen in het landschap. Tevens kan er sprake zijn van een rafelige erfbegrenzing (open karakter). De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap.



Afbeelding 6 Ligging plangebied in agrarisch cultuurlandschap (bron: Omgevingsverordening Overijssel)



## 3. BESTAANDE SITUATIE

### 3.1 BEELDKWALITEIT

Op het erf zijn een bedrijfswoning, achterhuis (boerderij), oude varkensschuur, een ligboxenstal, werktuigenberging en nog wat kleine bebouwing aanwezig. De locatie is door 'Het Oversticht' opgenomen in het bestand 'Karakteristieke panden gemeente Deventer', welke als bijlage in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Hierbij zijn de historische boerderij uit 1810 en de oude varkensschuur karakteristieke waarde toegekend. In de jaren '50 is er een nieuwe bedrijfswoning voor de boerderij geplaatst, waar voorheen het karakteristieke achterhuis met een voormalige woning een 'T-boerderij' vormde. De ligboxenstal en werktuigenberging zijn in de jaren '80/'90 gerealiseerd.

Het erf kenmerkt zich door een functionele indeling en heldere scheiding in functies van het voor- en achtererf. Het zwaartepunt van het ensemble bevindt zich op het achtererf, gezien van de Bloemenkampsweg. Het erf is ontsloten met meerdere uitritten. Dit betreft een historisch knooppunt van diverse wegen.

Ten westen van de boerderij is een bos aanwezig, vanwaar het bosplantsoen tot de grens met de es zich om de werktuigenberging heeft gekruld. Aan de noordkant bevinden zich twee waardevolle, behoudens waardige oude fruitbomen. Tevens enkele kleine bomen en sierbeplanting.

De te slopen sleufsilos belemmeren de zichtlijn vanaf de Bloemenkampsweg naar de historische boerderij met oude varkensschuur. Met de sloop van de sleufsilos zal deze waardevolle zichtlijn hersteld worden.

De erven in de omgeving kenmerken zich door een sterke relatie met het landschap. Met onder andere gesloten singels, erfbossen en perceel beplanting. Deze zijn gelegen langs de essen en kampen op zandruggen in het landschap. Het contrast van bossen met de meer open enken is waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap en worden niet geheel afgeschermd.

#### **Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:**

- Het erf ligt op de flank van een historische es met waardevolle randbeplanting als 'groene mantel' rond de es;
- de te verwijderen kuilvoeropslagen zijn deels gelegen op een es en belemmeren een waardevolle zichtlijn vanaf de Bloemenkampsweg naar de boerderij en de oude varkensschuur;

- de ligboxenstal en bedrijfswoning nemen het zicht vanaf de Hamelinksdijk weg van de karakteristieke bebouwing;
- de boerderij en de oude varkensschuur zijn cultuurhistorisch gezien waardevol;
- het bestaande voorhuis is niet passend bij de historische kwaliteiten van het ensemble van het achterhuis en voormalige (reeds gesloopte) voorhuis;
- De boerderij met oude varkensschuur zijn de hoofdgebouwen op het erf;
- het bestaande erf met ligboxenstal en werktuigenberging is sober en functioneel ingericht; er zijn in het noordelijke deel van het erf twee waardevolle, behoudens waardige oude fruitbomen aanwezig;
- ten westen van het erf is een bos aanwezig.



Afbeelding 7 De bestaande situatie van het plangebied (bron: Streetsmart, foto 2022)



### 3.2 ERFINDELING & ZICHTLIJNEN

Met onderstaande foto's wordt het zicht op het bestaande erf vanaf verschillende kanten weergegeven. Daarnaast wordt de indeling van het erf weergegeven.



Zichtlijn vanaf Bloemenkampsweg

Afbeelding 8 Karakteristiek achterhuis + oude varkensschuur en zichtlijn Bloemenkampsweg (bron: Streetsmart, foto 2022)



Zichtlijn vanaf Harmelinksdijk



Zichtlijn vanaf Harmelinksdijk

Afbeelding 9 Zichtlijnen Harmelinksdijk (bron: Streetsmart, foto 2022)



- 1: Karakteristieke boerderij/  
achterhuis
- 2: Bedrijfswoning
- 3: Karakteristieke (voormalige)  
varkensschuur
- 4: Werktuigenberging
- 5: Ligboxenstal
- 6: Kapschuur
- 7: Hokje
- 8: Kuilvoeropslagen

Afbeelding 10 Erfindeling (bron: Streetsmart, foto 2021)



### 3.3 BOERDERIJTYPEN

In de gemeente Deventer komen verschillende boerderijtypologieën voor. In de oudere landschappen overheersen twee typen: een hallenhuisboerderij (erin) en een dwarshuis- of krukhuisboerderij (eraan). In de jongere landschappen komen (doorwerkingen van) deze traditionele hoofdvormen voor, maar ook boerderijcomplexen met vrijstaande woonhuizen (erbij). Verschillende van deze bestaande complexen zijn dan ook door 'Het Oversticht' aangewezen als karakteristiek.

#### Kenmerken dwarshuisboerderij / krukhuisboerderij

- woning en bedrijf wel in één volume, maar in de architectuur duidelijk van elkaar onderscheiden
- T-vormige (dwarshuis) of L-vormige plattegrond (krukhuis)
- pannen- en rietdaken of combinaties daarvan
- architectonische details zijn sober
- gepleisterde gevels komen voor
- asymmetrische voorgevels

#### **Voormalig voorhuis**

Initiatiefnemer is in het bezit van een oude foto en een bord met afbeelding van de oorspronkelijk boerderij die op de locatie heeft gestaan. Deze toont een karakteristieke boerderij welke past in het landschap van het plangebied. Het achterhuis en de oude varkensschuur zijn hedendaags nog aanwezig. Echter, het karakteristieke voorhuis is in de jaren '50 vervangen door de huidige bedrijfswoning.



Afbeelding 11 Afbeeldingen oorspronkelijke boerderij met voormalige voorhuis (bron: Initiatiefnemer)

## 4. TOEKOMSTIGE SITUATIE

### **Uitgangspunten initiatiefnemer:**

- sloop van 1406 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing met verwijdering kuilvoeropslag;
- realisatie van twee karakteristieke woningen waar de boerderij en de oude varkensschuur zijn gelegen;
- compensatiewoning (schuurwoning) van 750 m<sup>3</sup> met bijgebouw van 230 m<sup>2</sup> (hobbyboer-regeling);
  - schuurwoning bouwen op andere zijde erf t.o.v. karakteristieke woningen.

### **Uitgangspunten gemeente:**

- sloop minimaal 850 m<sup>2</sup> landschaps-ontsierende bebouwing;
- transformatie bestaande karakteristieke bebouwing naar twee woningen;
- voorhuis vervangen door nieuw exemplaar met karakteristieke uitstraling om historisch ensemble in ere te herstellen (boerderijcomplex);
- vier woningen onderdeel van een compact erf;
- landschappelijk goed inpassen van gehele erf;
- enkel gebruik streekeigen beplanting;
- aansluiten op de gebiedskenmerken van het dekzandruggenlandschap, als omschreven in het landschapontwikkelingsplan (LOP).

### **Uitgangspunten provincie:**

- het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essenlandschap) volgens de Omgevingsvisie-/verordening Overijssel;
- de ontwikkeling is mogelijk mits er in een gedegen toelichting i.r.t. de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) wordt voorzien.

### 4.1 PLANOPZET

In de toekomstige situatie is een optimale indeling van het erf met realisatie/plaatsing van woningen die de cultuurhistorische waarden van het erf behouden en versterken van belang. Tevens het verwijderen van landschapsontsierende elementen en versterken van de landschappelijke waarden. Naast de ruimtelijke kwaliteit is de aantrekkelijkheid en verkoopbaarheid van de kavels natuurlijk ook van belang. Deze uitgangspunten hebben geleid tot de gekozen erfopzet.

Zo bestaat de wens om in het karakteristieke achterhuis (A) en oude varkensschuur (B) woningen te realiseren met een bijbehorend bijgebouw (100 m<sup>2</sup>). Hierbij is het aanbrengen van isolatie, creëren van voldoende licht en een logische doelmatige indeling van de woningen essentieel. De bijgebouwen worden respectievelijk ten westen en ten oosten van de woningen geplaatst.

In het beoogde plan wordt het voorhuis, zoals geadviseerd, gesloopt en vervangen. Deze woning (C) wordt voor het karakteristieke achterhuis geplaatst. De vervangende nieuwbouwwoning wordt een karakteristieke uitstraling gegeven zodat deze aansluit bij de historische kwaliteiten van het ensemble van achterhuis en voormalig (reeds gesloopt) voorhuis. Het bijgebouw (C1) wordt geplaatst naast het bijgebouw behorende bij het achterhuis. Met deze opzet heeft elk huis een kavel van mooi formaat met vrije zichtlijnen en goede ontsluiting naar beide erfontsluitingswegen.

Als laatste wordt middels de Rood voor Rood regeling een schuurwoning (D) met bijgebouw voor cliënt gerealiseerd tegen de bosrand, waardoor er zicht blijft op de historische es. Oude veerassen kenmerkend voor het

coulisse landschap zullen grazen rond het perceel. Het bijgebouw bij de schuurwoning zal zorgen voor stallingsmogelijkheden en middels de 'hobbyboer-regeling' de oppervlakte daarvoor bieden.

Deze hobbyboer-regeling biedt de mogelijkheid tot 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te realiseren indien deze extra ruimte nodig is voor beheer- en onderhoud van minimaal 1 ha grond. Voor een uitbreiding tot en met 250 m<sup>2</sup> moet er minimaal 250 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt. Er is gekozen een bijgebouw van 230 m<sup>2</sup> te realiseren, waarmee er voldoende stallingsruimte wordt geboden voor de oude veerassen. De betreffende grond van ruim een hectare is ten zuiden van het erf gelegen.

Alle nog niet benoemde gebouwen of bouwwerken worden verwijderd of gesloopt, waaronder de kuilvoeropslagen, ligboxenstal en werktuigenberging.

Op de volgende pagina wordt een uitsnede van de inrichtingstekening weergegeven. De complete tekening is als bijlage toegevoegd.

*De landschappelijke inpassing van het erf wordt in een apart document toegelicht.*

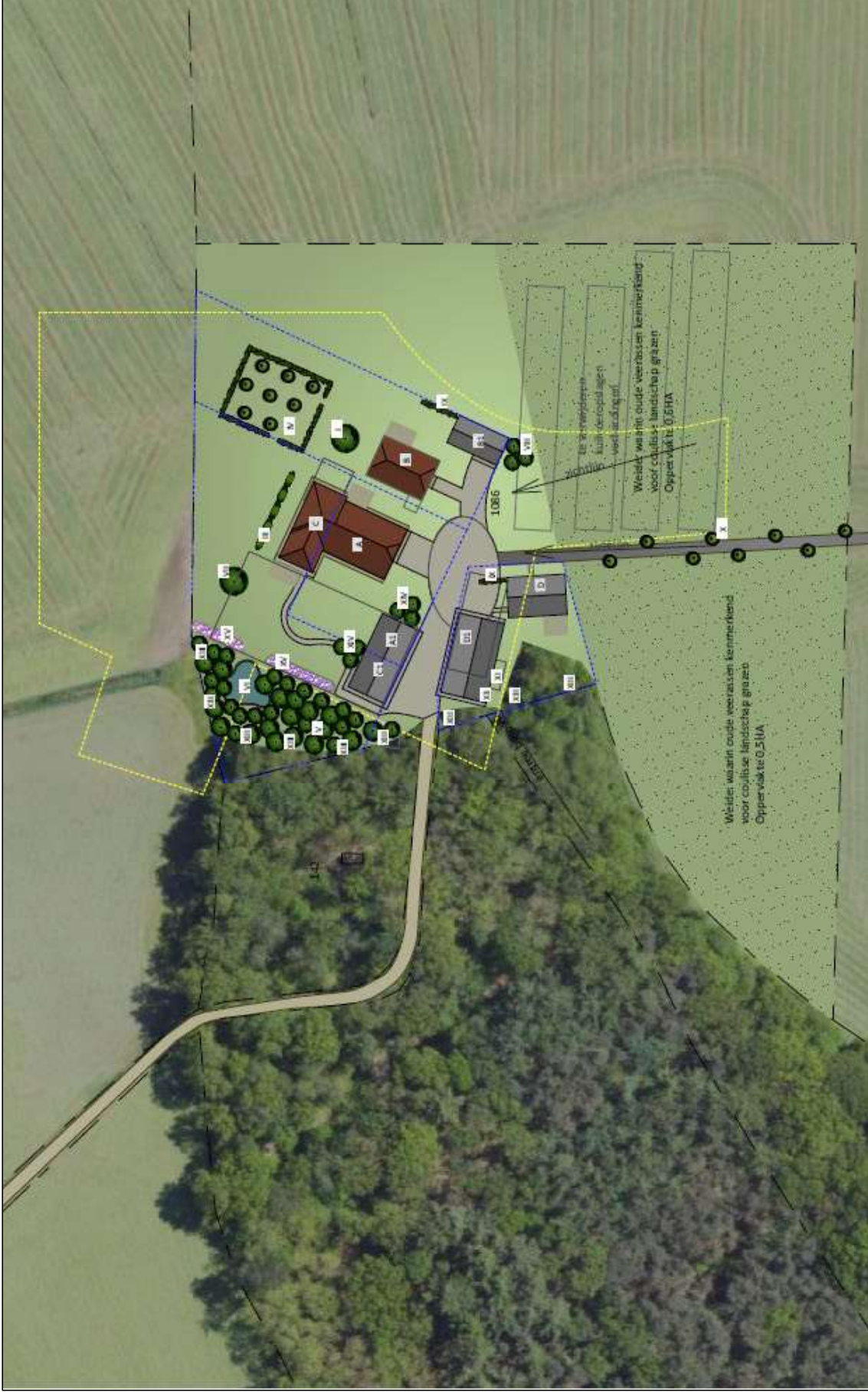


**Sloop landschaps-ontsierende bebouwing**



Afbeelding 12 Plangebied met rood omljnd de landschaps-ontsierende bebouwing i.r.t. RvR-regeling (bron: Streetsmart luchtfoto 2022)

## Inrichtingstekening



Afbeelding 13 Beoogde erfopzet

Deze inrichtingstekening is leidend m.b.t. de toekomstig te realiseren landschapselementen.



## 4.2 KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn.

De provincie zoekt naar balans op drie punten:

- past de ontwikkeling bij het karakter van het gebied?
- hoe groot zijn de plannen en de impact op de omgeving?
- hebben de plannen eigen of ook maatschappelijk belang?

### Kansen uit Buiten

Met het beleid 'Kansen uit buiten' en de daarin beschreven Rood-voor-Rood-regelingen en de Sloopbank heeft de gemeente Deventer invulling gegeven aan de beleidsruimte die de provinciale KGO daarvoor biedt.

Wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden gesteld in het gemeentelijke beleid wordt voldaan is dit gelijk te stellen met de basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing.

### Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan agrarische bedrijven en wonen. In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal vitaal houden van het buitengebied.

### Schaal en impact op de omgeving

De ontwikkeling zal plaatsvinden op het bestaande erf. Het bebouwde oppervlakte neemt af. De schaal van de ontwikkeling is relatief klein. Met het verwijderen van de kuilvoeropslagen wordt een zichtlijn hersteld waarmee een doorzicht over de es richting het erf hersteld wordt. Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoning tegen de bosrand aan, met zicht op de historisch es, zal enige verdichting van het landschap tot een minimum blijven.

### Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Daarnaast is er een maatschappelijk belang. Op het erf aan de Bloemenkampsweg 5 staat landschaps-ontsierende bebouwing. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van de verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de directe omgeving verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tevens wordt er een poel aangelegd, welke als buffer kan dienen om overtollig water in regenachtige periodes op te vangen en vast te houden voor latere periode van

droogte. Dit draagt bij aan de ecologische waarde van het plangebied en de nabije omgeving.

### Tegenprestatie

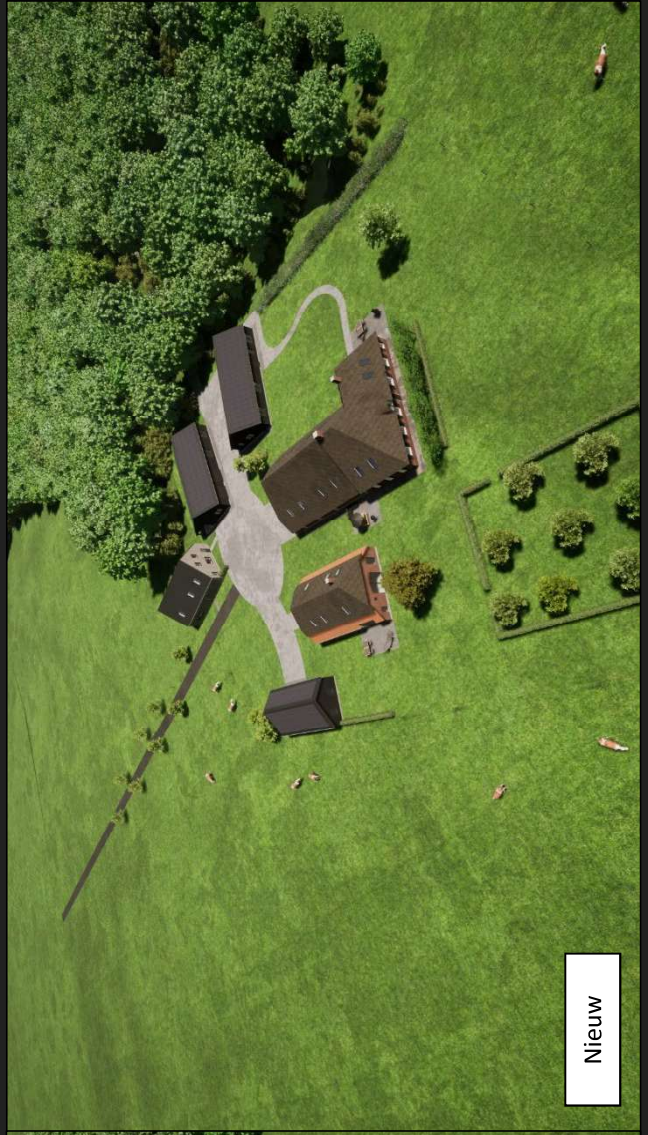
Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties geleverd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapontwikkelingsplan en de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het erf. Deze tegenprestatie voor de compensatiewoning zal bestaan uit het slopen van 1.406 m<sup>2</sup> landschaps-ontsierende bebouwing en het opruimen van de deels op een es gelegen kuilvoeropslagen. De tegenprestatie voor de toe te voegen woningen in de karakteristieke boerderij en oude varkensschuur zal bestaan uit het herstellen, behouden en verbeteren van de karakteristieke waarden van deze gebouwen. Daarnaast wordt het bestaande voorhuis gesloopt en vervangen door een karakteristieke woning aansluitend bij de historische kwaliteiten van het achterhuis. Tevens wordt het erf landschappelijk ingepast.

*Het eindbeeld is een goed ingepast compact erf met zichtlijnen van en op de historische es. Door de duidelijke tweedeling van 'voor' en 'achter' erf blijft de cultuurhistorische waardevolle boerderij en daarnaast gelegen karakteristieke bijgebouw het belangrijkste volume op het erf. De compensatiewoning krijgt een moderne landelijke uitstraling krijgt. Het past in het buitengebied van Lettele.*





Nieuw



Nieuw



Bestaand



Bestaand





Nieuw



Nieuw



Bestaand



Bestaand



### 4.3 BEELDKWALITEIT

Op de inrichtingstekening (bijlage 1) worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. Om eenheid in het gebied te bewaken zijn er randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving en materialisatie. Voor de volledigheid: twee woningen worden in bestaande karakteristieke bebouwing gerealiseerd en twee woningen worden nieuw gebouwd (één met karakteristieke uitstraling en één schuurwoning).

#### A. Woning in bestaande boerderij/ achterhuis (karakteristiek gebouw)

##### Vorm

- de bestaande buitenmuren en hoofdvorm zullen in het nieuwe plan behouden blijven;
- rieten kap met wolfseinden;
- oorspronkelijke schoorsteen terugplaatsen;
- inham met traditionele deuren in stand houden, eventueel de dichte deuren vervangen door glas i.v.m. daglichtinval woning;

##### Detailering

- sobere detailering;
- geen op- of aanbouwen;

##### Materiaal- en kleurgebruik:

- gevels: metselwerk (bestaand) rood/roodbruin met gestucte plint;
- dak: riet;
- kozijnen: hout, traditionele kleurstelling;

##### Algemeen

- behoud van karakteristieke waarden.

#### B. Woning in bestaande varkensstal (karakteristiek gebouw)

##### Vorm

- de bestaande buitenmuren en hoofdvorm zullen in het nieuwe plan behouden blijven;
- rieten kap met wolfseinden en dakpannen;
- oorspronkelijke schoorsteen terugplaatsen;

##### Detailering

- sobere detailering;

##### Materiaal- en kleurgebruik:

- gevels: metselwerk (bestaand) rood/roodbruin met gestucte plint;
- dak: riet met pannen;
- kozijnen: hout, traditionele kleurstelling;

##### Algemeen

- behoud van karakteristieke waarden.

#### C. Nieuw voorhuis

##### Vorm

- voormalige karakteristieke woning zoveel mogelijk in ere herstellen (gespiegeld) conform onderstaande foto. Hierbij is het aanbrengen van isolatie, het creëren van voldoende daglicht en een logische doelmatige indeling van de woning essentieel;
- rieten kap;
- oorspronkelijke schoorstenen terugplaatsen;

##### Detailering

- luiken herstellen;
- roeden in ramen;

##### Materiaal- en kleurgebruik:

- gevels: metselwerk (bestaand) rood/roodbruin;
- dak: riet;
- kozijnen: (gebroken) wit;
- luiken: gedekte donkere kleurstelling, bijvoorbeeld antraciet.

##### Algemeen

- De oorspronkelijke situatie kan dienen als inspiratiebron wat betreft detailering en materialisering. Het nieuwe voorhuis wordt een eigentijdse vertaling van het origineel, met behoud van de karakteristieke waarden.

#### D. Schuurwoning

##### Vorm

- eenvoudig volume met zadeldak;
- nokrichting in de lengte van het gebouw;
- de oostgevel zo gesloten mogelijk i.v.m. waardevolle zichtlijn naar achterliggende historische boerderij met oude varkensschuur;
- Gevelindeling gebaseerd op het gesloten en sobere schuurkarakter. Mogelijkheden voor grotere openingen aan de westzijde. Aan de kanten die zich in het zicht vanaf het erf en de openbare weg (incl. oprit) bevinden (noord-, oost- en zuidzijde) zijn gevelopeningen mogelijk, maar kleiner en visueel zo veel mogelijk gesloten (bijvoorbeeld door het toepassen van lamellen).

##### Detailering

- sobere detailering;
- subtiele dakgoot, bijvoorbeeld een mastgoot;

##### Material- en kleurgebruik:

- gedekte kleurstelling en niet glimmend;
- gevels: hout(uitstraling) met betonplint;
- dak: sobere detailering, antraciet;
- kozijnen: antraciet.

#### Bijgebouwen

##### Vorm

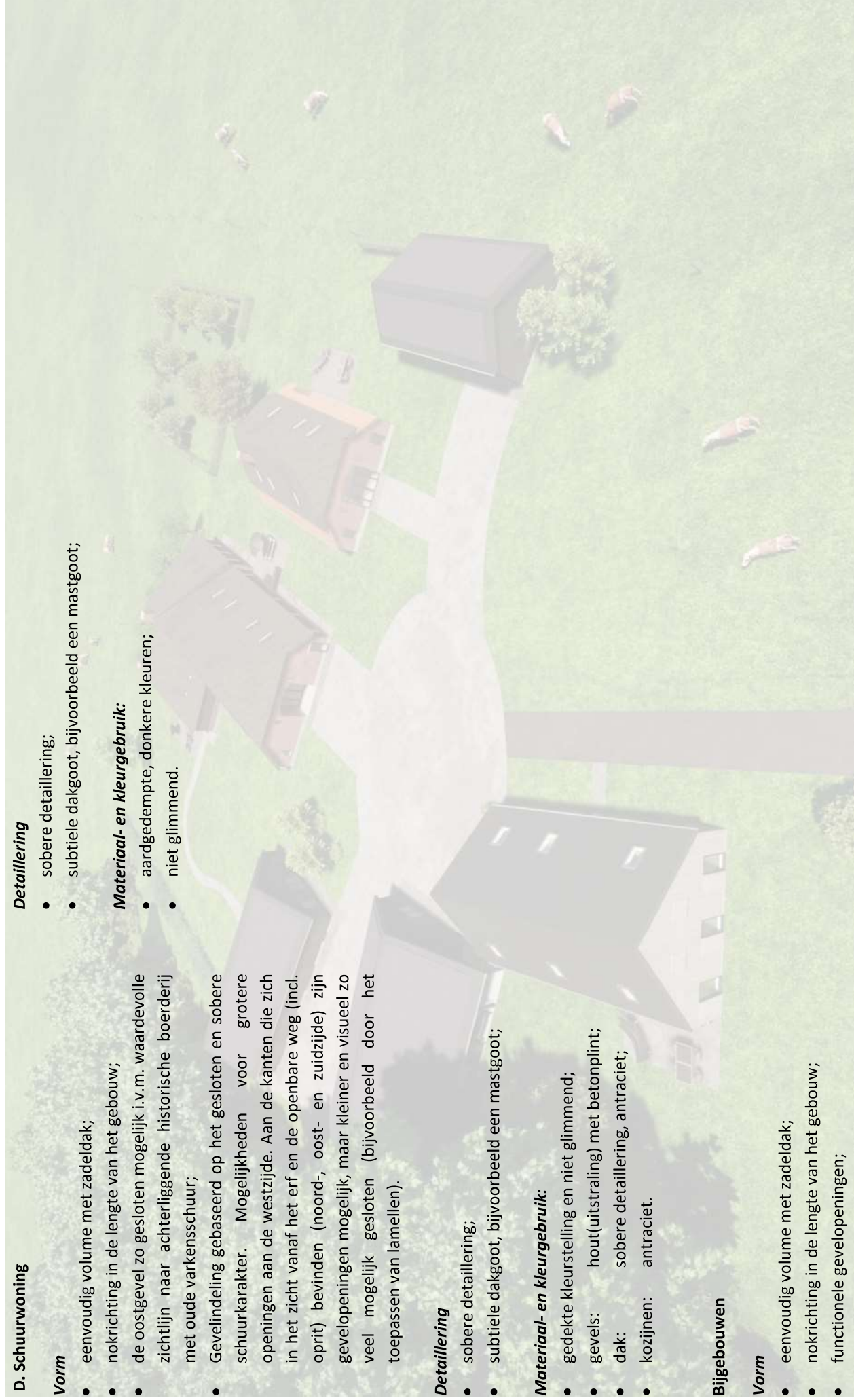
- eenvoudig volume met zadeldak;
- nokrichting in de lengte van het gebouw;
- functionele gevelopeningen;

##### Detailering

- sobere detailering;
- subtiele dakgoot, bijvoorbeeld een mastgoot;

##### Material- en kleurgebruik:

- aardgedempte, donkere kleuren;
- niet glimmend.





### **Woning in karakteristieke boerderij (achterhuis)**

Het bestaande achterhuis krijgt een nieuwe kap. De schoorsteen zal weer teruggeplaatst worden conform de oorspronkelijke situatie.

In het verleden zijn van dit achterhuis een aantal oorspronkelijke deuren en ramen dichtgemetseld. Om voldoende daglicht in de woning te creëren zullen deze weer (deels) geopend worden en worden hier ramen in geplaatst. Tevens worden er extra (dak)ramen aan de woning toegevoegd en/of ramen vergroot om zo een comfortabel woonklimaat met voldoende daglicht te creëren

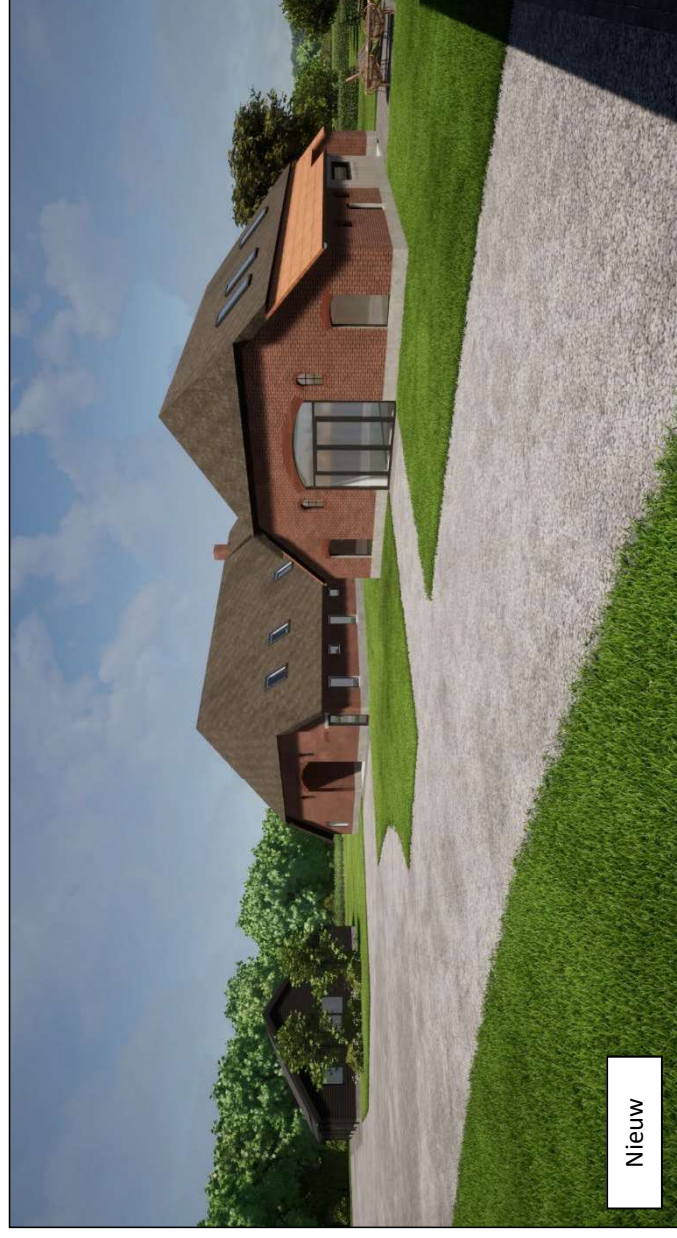
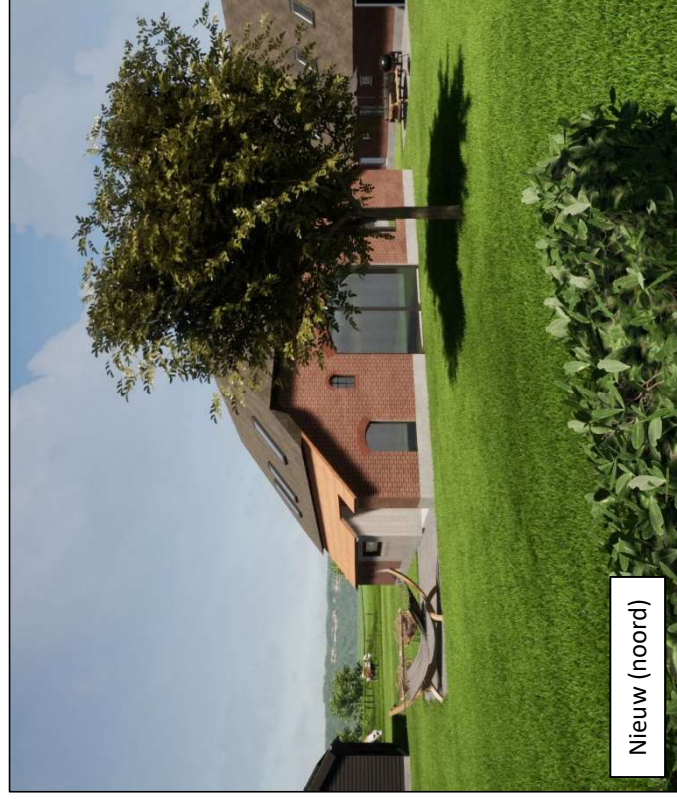




### Woning in karakteristieke varkensschuur

De oude varkensschuur krijgt een nieuwe kap. Hierbij zal het dak weer conform de oorspronkelijke situatie hersteld worden met deels riet en deels pannen. Tevens zal de schoorsteen weer teruggeplaatst worden. De veranda grenzend aan deze schuur is niet passend bij de historische kwaliteiten van het ensemble en zal daarom verwijderd worden.

In het verleden zijn van deze schuur de oorspronkelijke (deel)deuren en ramen grotendeels dichtgemetseld en zijn er enkele nieuwe deuren toegevoegd. Deze deuren zijn niet passend bij de karakteristieke uitstraling van de schuur. Daarom zullen deze weer verwijderd worden en de oorspronkelijke openingen teruggebracht worden. Er is gekozen om hier deels glas in te plaatsen om zo voldoende daglicht te krijgen in de woning en zo een leefbare woning te krijgen. Tevens worden er extra (dak)ramen aan de woning toegevoegd om een comfortabel woonklimaat te creëren.

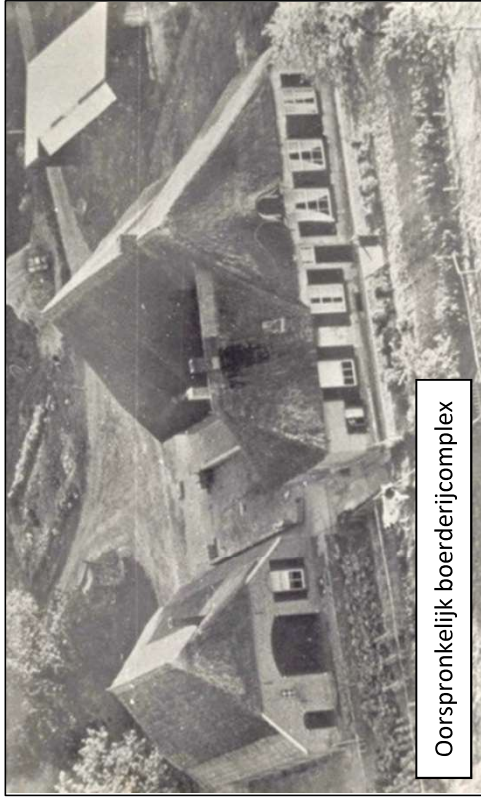




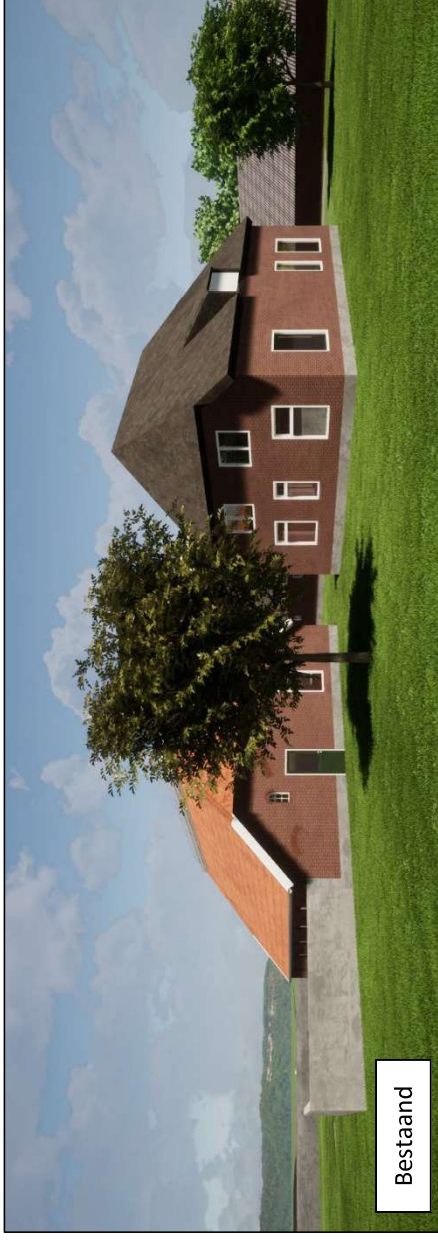
### **Nieuw voorhuis**

In de jaren '50 is een nieuwe bedrijfswoning voor het achterhuis geplaatst, waar voorheen het karakteristieke achterhuis met de voormalige woning een karakteristiek boerderijcomplex vormde. De bedrijfswoning uit de jaren '50 zal gesloopt worden en de voormalige karakteristieke woning zal in ere hersteld worden. Hierbij zullen ook de ramen met roeden en de luiken teruggeplaatst worden.

Het voorhuis zal wel gespiegeld worden ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Hier is voor gekozen omdat er twee woningen in de T-boerderij komen: de ene in het voorhuis en de andere in het achterhuis. Het voorhuis zal beter bereikbaar zijn door de spiegeling en de bewoners hebben meer privacy.



Oorspronkelijk boerderijcomplex



Bestaand



Nieuw



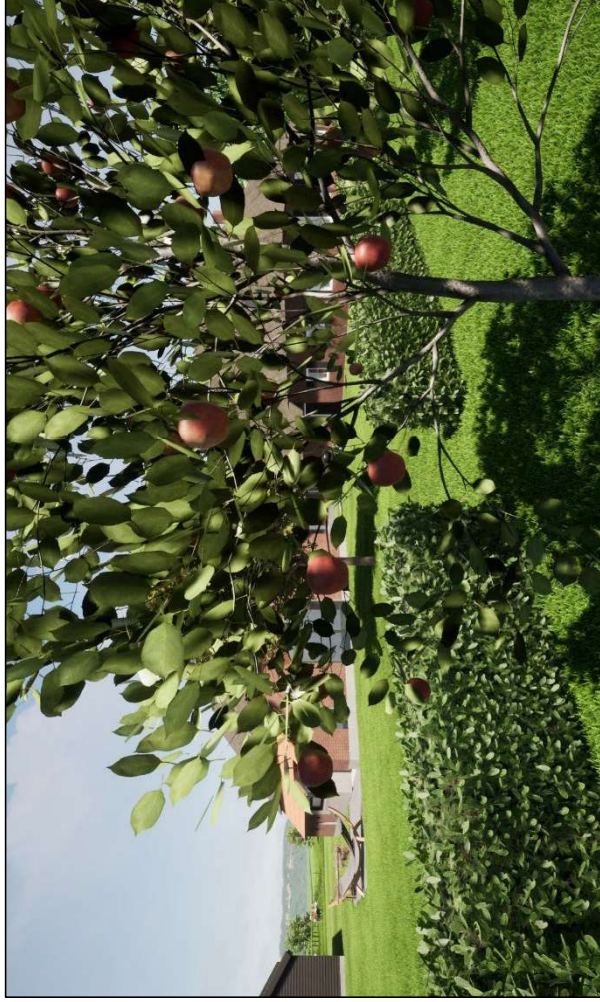
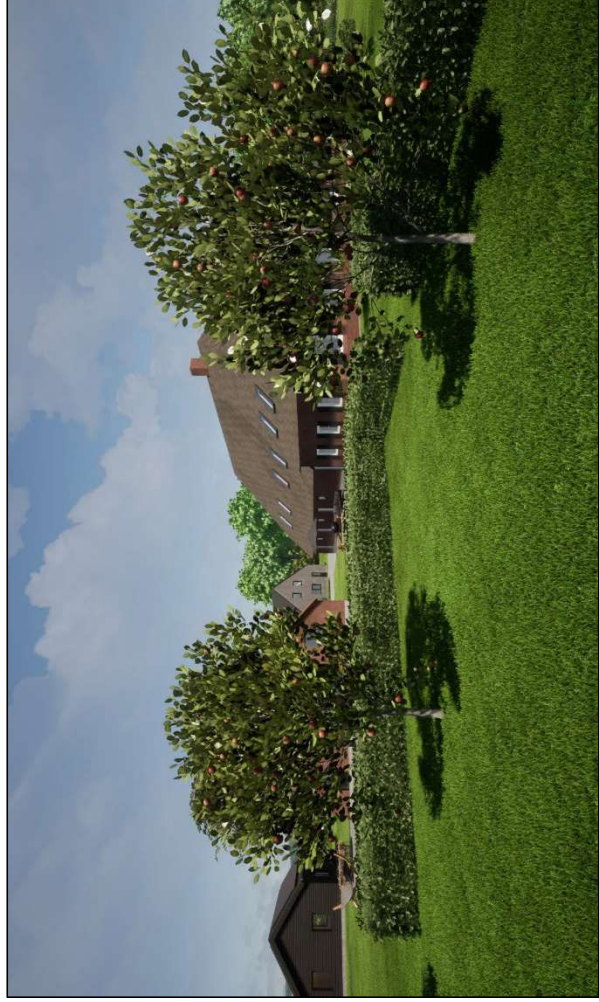
Nieuw (ingepast met leibomen)



Nieuw



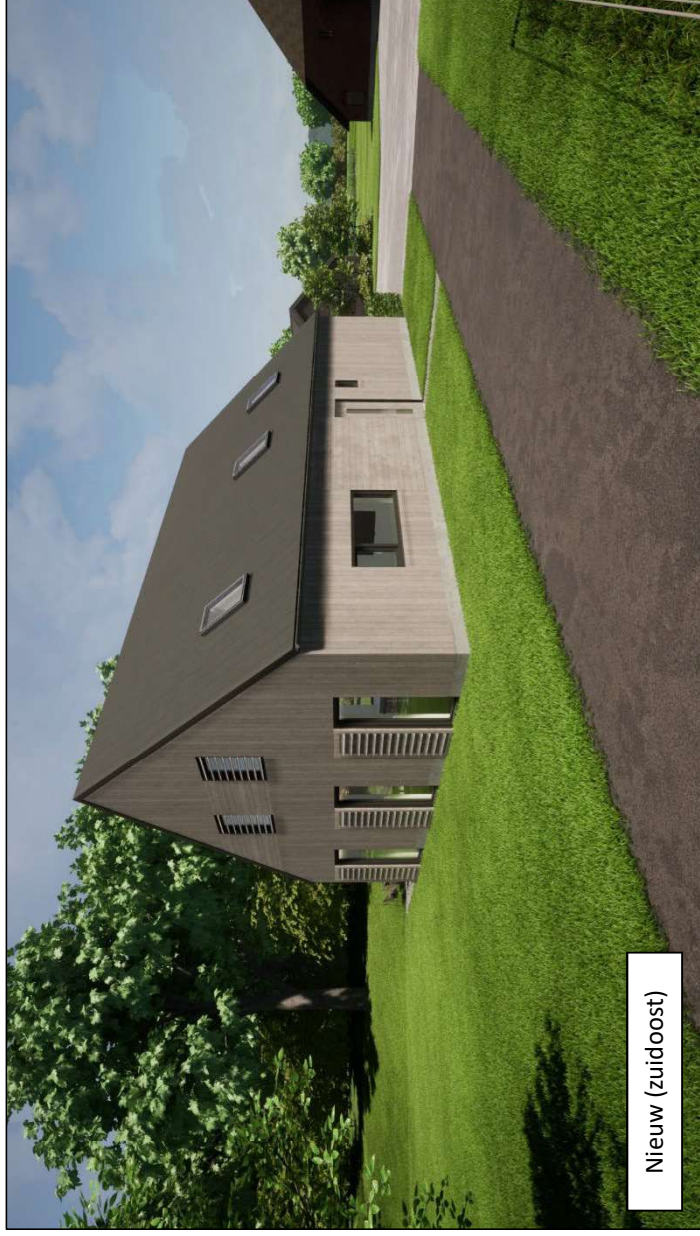
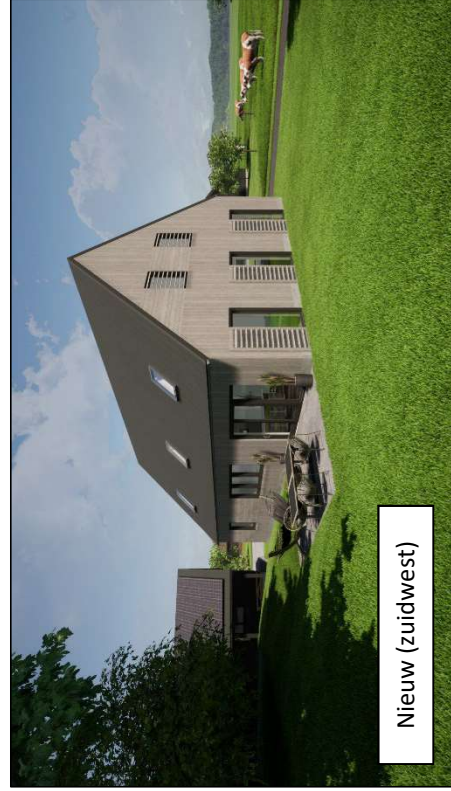
**Hoogstamfruitboomgaard**





## **Schuurwoning**

De schuurwoning wordt eenvoudig uitgevoerd met een zo gesloten mogelijke zijgevel, om de zichtlijn naar de karakteristieke achterliggende gebouwen te accentueren. Er is gekozen voor een natuurlijk gevelbekleding van hout ogend materiaal, om de aandacht zo min mogelijk op de schuurwoning te vestigen.

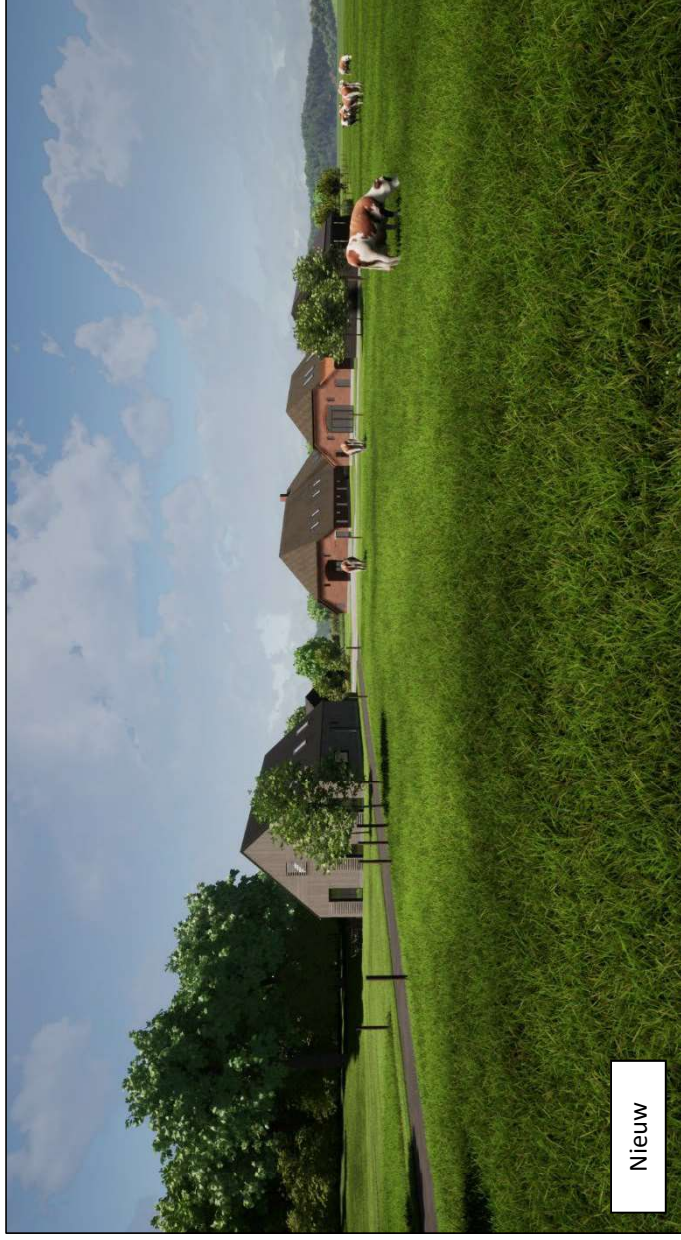
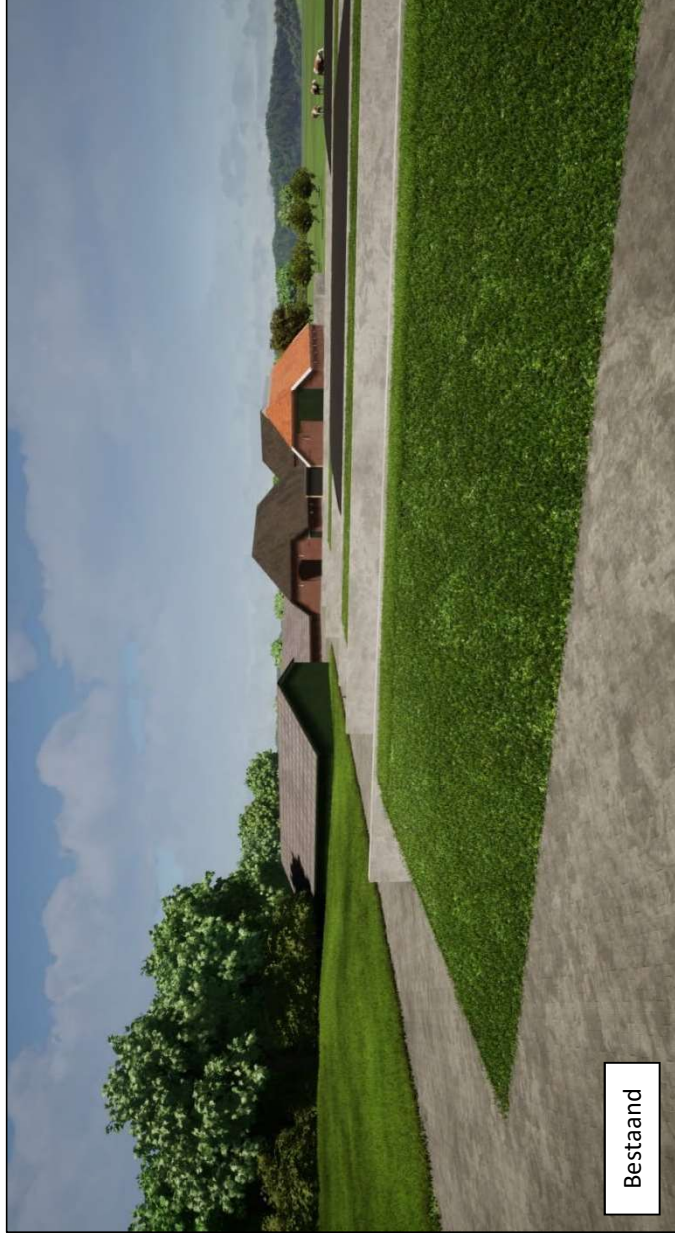




### Zicht vanaf Bloemenkampsweg

Door de sloop van de kuilvoeropslagen zal het aanzicht vanaf de Bloemenkampsweg enorm verbeteren. Het zicht op de karakteristieke gebouwen wordt in de bestaande situatie namelijk deels belemmerd door de aanwezigheid van de kuilvoeropslagen. In het nieuwe plan blijft deze zichtlijn open, waardoor de aandacht van de voorbijganger wordt getrokken naar de karakteristieke woningen.

De nieuwe schuurwoning zal gerealiseerd worden tegen de bosrand, waardoor er zicht blijft op de historische es.











## Erf- en landschappelijk inrichtingsplan

**Bloemenkampsweg 5**

**7434 RJ LETTELE**



▼ Antonie Fokkerstraat 1a, 3772 MP

▼ T 0342 47 42 55

▼ Haarweg 9a, 7651 KE

▼ T 0546 70 65 86

▼ Varsveldseweg 65d, 7131 JA

▼ T 0544 37 97 37

## Projectgegevens

**Initiatiefnemer:** J.H.M. Oosterhuis  
Bloemenkampsweg 5  
7434 RJ LETTELE

**Initiatieflocatie:** Bloemenkampsweg 5  
7434 RJ LETTELE

**Opdrachtnemer:** VanWestreenen B.V.  
Mevr. C.C. Toet MSc  
Varsseveldseweg 65-d  
7131 JA LICHTENVOORDE  
T: 0544-379737  
E: [wabo@vanwestreenen.nl](mailto:wabo@vanwestreenen.nl)

**Rapportage:**

Definitief, versie 1	30-1-2023
Definitief, versie 2	02-05-2023
Definitief, versie 3	14-07-2023
Definitief, versie 4	11-09-2023

## INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
1.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	4
1.2	<i>Plangebied.....</i>	4
1.3	<i>Planologische situatie.....</i>	5
1.4	<i>Leeswijzer .....</i>	5
<b>2.</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>6</b>
2.1	<i>Huidige situatie .....</i>	6
2.2	<i>Toekomstige situatie .....</i>	8
<b>3.</b>	<b>RUIMTELIJKE ANALYSE.....</b>	<b>10</b>
3.1	<i>landschap &amp; historie.....</i>	10
3.2	<i>Erf &amp; bestaande Inpassing.....</i>	12
<b>4.</b>	<b>INRICHTINGSPLAN .....</b>	<b>13</b>
4.1	<i>Uitgangspunten.....</i>	13
4.2	<i>Onderbouwing inpassing.....</i>	13
4.3	<i>Beplantingsplan.....</i>	14
<b>BIJLAGE 1</b>	<b>ONTWERP INRICHTINGSPLAN.....</b>	<b>15</b>



## 1. INLEIDING

### 1.1 AANLEIDING EN DOEL

Initiatiefnemer, J.H.M. Oosterhuis, wenst na beëindiging van het agrarische bedrijf het erf te transformeren. Dit betreft een functieverandering van een agrarische bestemming naar een woonbestemming met, in totaliteit, vier woningen. Naast de mogelijkheid woningen te realiseren in karakteristieke gebouwen, wordt gebruik gemaakt van de Rood voor Rood regeling (Kansen uit buiten) van de gemeente Deventer.

Voorliggend document voorziet in een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het project op het erf en in het landschap.

### 1.2 PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de Bloemenkampsweg 5 te Lettele. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Diepenveen, sectie K, nummer 1086. De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer waarbij er naast 'Agrarisch', diverse hoofdfuncties in omliggende objecten aanwezig zijn in de vorm van 'Wonen', 'Maatschappelijk' en 'Bedrijf'. In onderstaande afbeeldingen is een luchtfoto van het bedrijf c.q. een globale begrenzing van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 1 Plangebied Bloemenkampsweg 5 (bron: globespotter, Streetsmart luchtfoto 2023)

### 1.3 PLANOLOGISCHE SITUATIE

Op grond van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Deventer’ (vastgesteld d.d. 6-6-2012) heeft het perceel de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – landschapswaarden’ met bijbehorend bouwvlak en bedrijfswoning. Het perceel gelegen in een gebied met de gebiedsaanduiding ‘Reconstructiewetzone – verweingsgebied’. Ten hoogte van de kuilvoeropslag ligt op een klein deel de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – mestopslag’. Daarnaast is op 1 maart 2017 het bestemmingsplan ‘Buitengebied Deventer, 1<sup>e</sup> herziening’ vastgesteld. Op basis van dit plan is het perceel nu gelegen in een gebied met de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’, ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Landschap -1’. Aan de westzijde van het erf, neemt het perceel nog een puntje met de enkelbestemming ‘Natuur’ mee.

Het vigerende bestemmingsplan bevat een bijlage met een lijst met karakteristieke panden in de gemeente Deventer. Onderstaande locatie is opgenomen in deze lijst met een foto waarin beide de deel en de voormalige varkensschuur zichtbaar zijn.



Afbeelding 2 Kaartuitsnede plankaart bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat een analyse van het erf en landschap tezamen met een beschouwing van de uitgangspunten. Hoofdstuk 4 bevat een uitwerking van het inpassingsplan.



## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 HUIDIGE SITUATIE

Op het betreffende perceel is jarenlang een melkveehouderij geëxploiteerd. Op het erf zijn een bedrijfswoning, achterhuis/deel, jongveestal/voormalige varkensschuur, een ligboxenstal, werktuigenberging en verder nog wat kleine bebouwing aanwezig. De locatie is door Het Oversticht opgenomen in het bestand 'Karakteristieke panden gemeente Deventer', welke als bijlage in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Hierbij zijn het achterhuis uit 1810 en de voormalige varkensschuur karakteristieke waarde toegekend. Deze objecten zijn niet aangewezen als gemeentelijk monument.

In de jaren '50 is er een nieuwe bedrijfswoning voor het achterhuis geplaatst, waar voorheen het karakteristieke achterhuis met een voormalige woning een 'T-boerderij' vormde. De ligboxenstal en werktuigenberging zijn in de jaren '80/90 gerealiseerd.

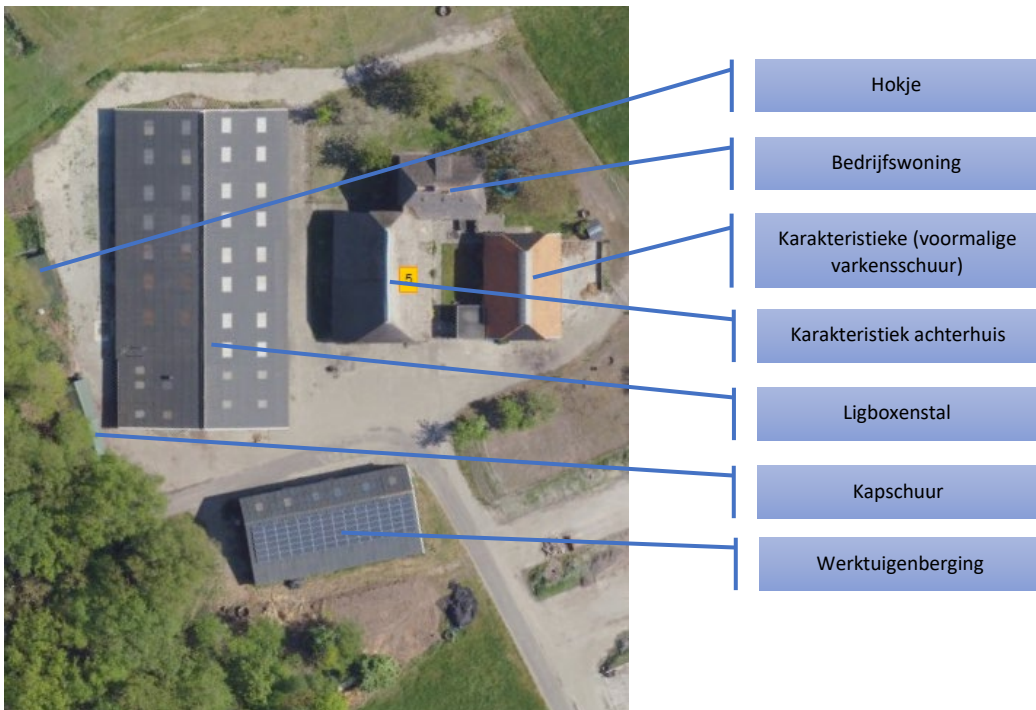
Het erf kenmerkt zich door een functionele indeling en heldere scheiding in functies van het voor- en achtererf. Het zwaartepunt van het ensemble bevindt zich op het achtererf, gezien van de Bloemenkampsweg. Het erf is ontsloten met meerdere uitritten. Dit betreft een historisch knooppunt van diverse wegen. Op onderstaande foto's zijn de karakteristieke bouwwerken, tezamen met de andere bedrijfsgebouwen en aangezichten weergegeven.



Afbeelding 3 Karakteristiek achterhuis + voormalige varkensschuur (bron: Streetsmart, foto 2022)



Afbeelding 4 Aangezicht planlocatie (bron: Streetsmart, foto 2022)



Afbeelding 5 Erfindeling (bron: Streetsmart, foto 2021)

## 2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

In de beoogde situatie is een optimale indeling van het erf met realisatie/plaatsing van woningen die de cultuurhistorische waarden van het erf behouden en versterken van belang. Tevens het verwijderen van landschapsontsierende elementen en versterken van de landschappelijke waarden. Naast de ruimtelijke kwaliteit is de aantrekkelijkheid en verkoopbaarheid van de kavels natuurlijk ook van belang. Deze uitgangspunten hebben geleid tot de gekozen erfopzet (zie afbeelding 6).

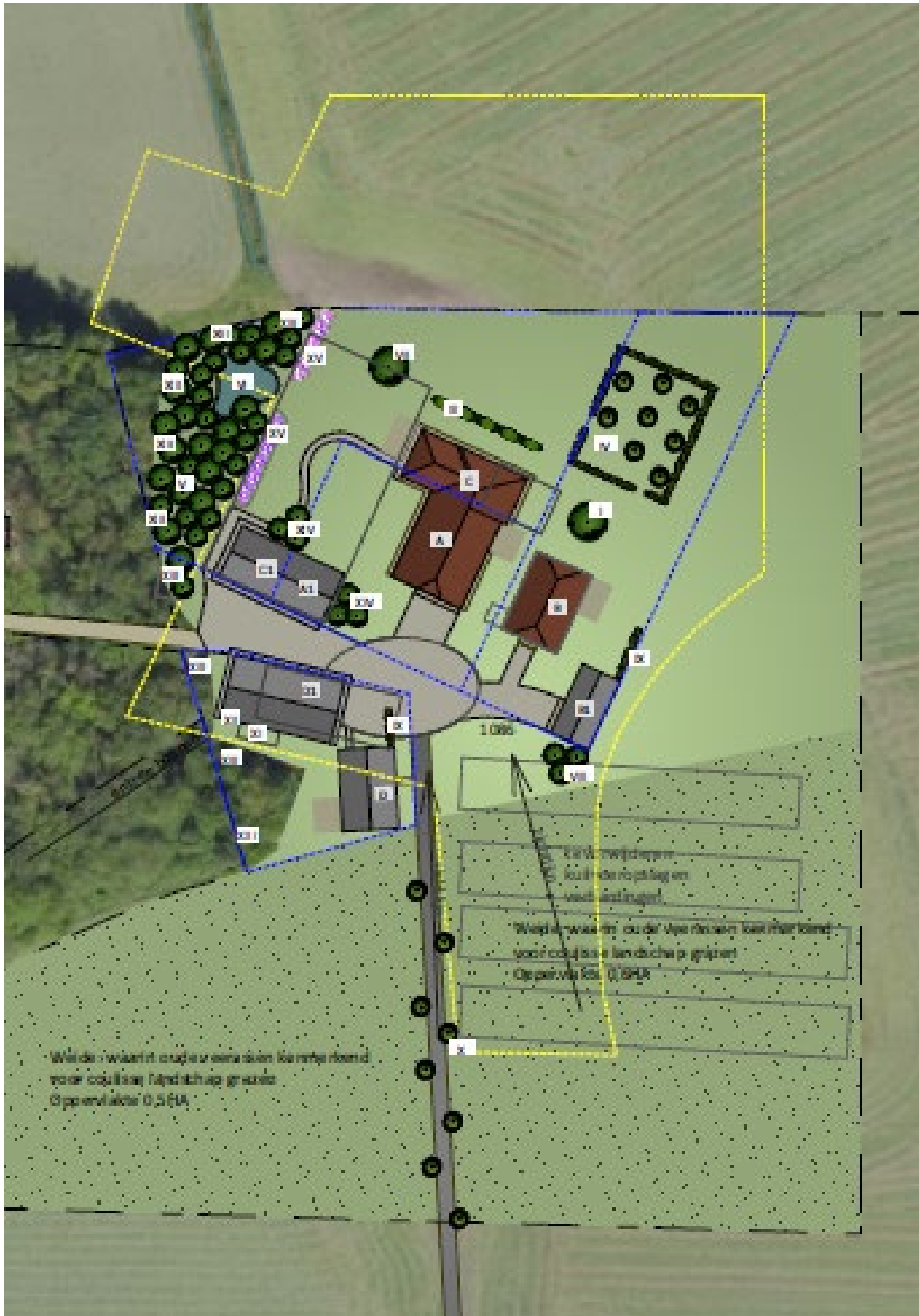
Zo bestaat de wens om in het karakteristieke achterhuis (A) en jongveestal/ voormalige varkensschuur (B) woningen te realiseren met een bijbehorend bijgebouw (100 m<sup>2</sup>). Hierbij is het aanbrengen van isolatie, creëren van voldoende licht en een logische doelmatige indeling van de woningen essentieel. De bijgebouwen worden respectievelijk ten westen en ten oosten van de woningen geplaatst.

In het beoogde plan wordt het voorhuis, zoals geadviseerd, gesloopt en vervangen. Deze woning (C) wordt voor het karakteristieke achterhuis geplaatst. De vervangende nieuwbouwwoning wordt een karakteristieke uitstraling gegeven zodat deze aansluit bij de historische kwaliteiten van het ensemble van achterhuis en voormalig (reeds gesloopt) voorhuis. Het bijgebouw (C1) wordt geplaatst naast het bijgebouw behorende bij het achterhuis. Met deze opzet heeft elk huis een kavel van mooi formaat met vrije zichtlijnen en goede ontsluiting naar beide erfontsluitingswegen. Tevens wordt het ensemble landschappelijk ingepast met een poel, welke mede een functie heeft voor de infiltratie van hemelwater van de woningen.

Als laatste wordt middels de RvR- regeling een schuurwoning (D) met bijgebouw voor cliënt gerealiseerd tegen de bosrand, waardoor er zicht blijft op de historische es. Oude veerassen kenmerkend voor het coulisse landschap zullen grazen rond het perceel. Het bijgebouw bij de schuurwoning zal zorgen voor stallingsmogelijkheden en middels de 'hobbyboer regeling' de oppervlakte daarvoor bieden.

Alle nog niet benoemde gebouwen of bouwwerken worden verwijderd of gesloopt, waaronder de kuilvoeropslag, ligboxenstal en werktuigenberging.





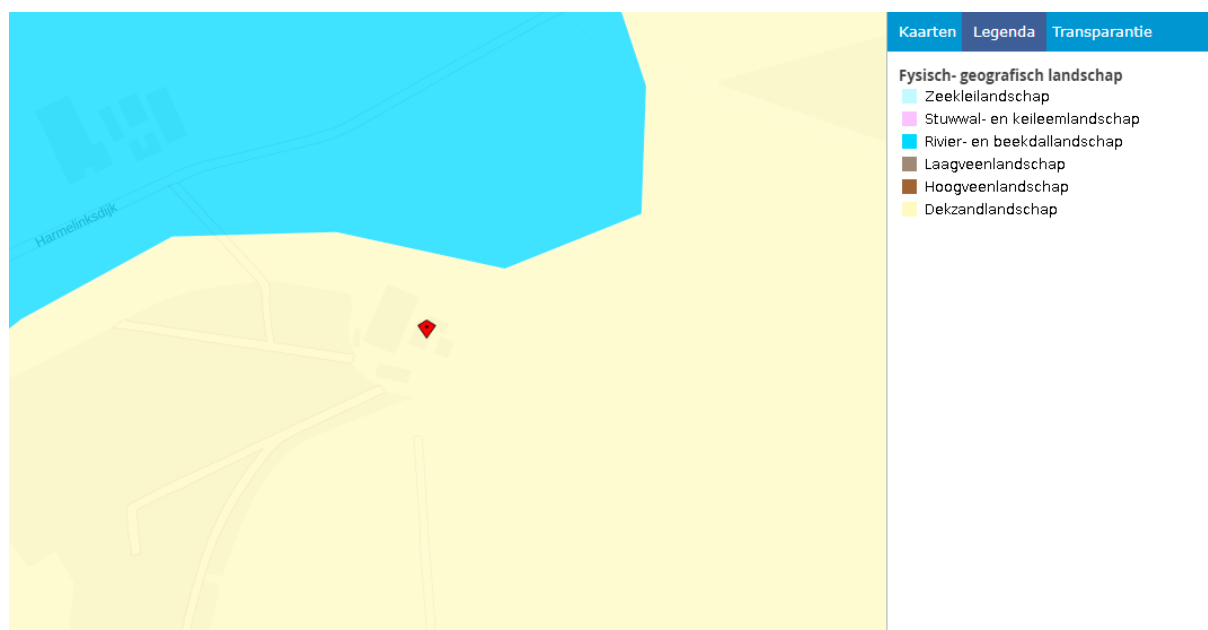
Afbeelding 6 Beoogde erfopzet

Deze inrichtingstekening is leidend m.b.t. de toekomstig te realiseren landschapselementen.

### 3. RUIMTELIJKE ANALYSE

#### 3.1 LANDSCHAP & HISTORIE

Fysisch-geografisch gezien is het plangebied gelegen in het ‘dekzandlandschap’. Het landschap kenmerkt zich in zijn algemeenheid als reliëfrijk en bestaat uit hoge en droge dekzandkopjes en – ruggen en lage, nattere dekzandlaagtes. In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in het landschap weergegeven.



Afbeelding 7 Ligging plangebied in landschap (bron: Atlas van Overijssel, kaart: fysisch-geografisch landschap)

De dekzandvlaktes zijn voor het overgrote deel in cultuur gebracht. De oudste dorpen dateren reeds uit de 8<sup>ste</sup>-9<sup>de</sup> eeuw, daar waar de grootschalige ontginning waarschijnlijk eind 13<sup>e</sup> eeuw plaatsvond. De akkers werden aangelegd op de hogere delen van de dekzandruggen. De natte en lage gelegen gronden werden gebruikt als weide voor het vee en als hooiland. Afhankelijk van het reliëf ontstonden uitgestrekte essencomplexen met bijbehorende dorpen (onregelmatig maar weinig verbrokkeld reliëf), of ontstond een kleinschalig landschap van kampen, omgeven door heggen, struweelhagen en houtsingels.

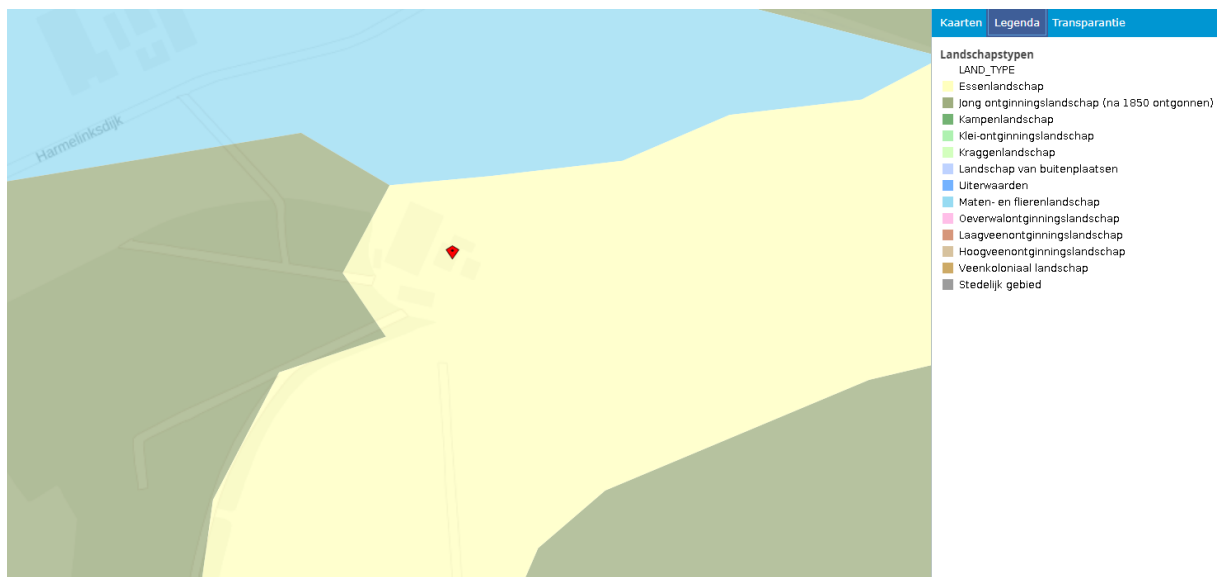
In de loop van de middeleeuwen ontstonden ‘marken’ of ‘markegenootschappen’. Deze werden opgericht om de woeste gronden op de hogere dekzandkoppen te beschermen tegen ongewenste ontginningen. Vanaf de 19<sup>e</sup> eeuw zijn ook deze markegronden omgezet in bouwland, grasland of bos. De lager gelegen natte dekzandlaagtes werden in de tweede helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw verbeterd met ruilverkavelingen. Mede door schaalvergroting is op veel plaatsen het reliëf vervlakt t.b.v. het landbouwkundig gebruik.



In het landschapontwikkelingsplan (LOP) Salland is het gebied logischerwijs ook aangewezen als ‘dekszandrug’. Het LOP omschrijft het landschap als sterk verweven met diverse ruimtelijk elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap. In het LOP worden onderstaande karakteristieken benoemd:

- zoals bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen;
- afwisseling van verdichte en open ruimtes, met verrassende doorkijkjes;
- onbeplante essen, maar beplante wegen;
- wegen, die zich voegen naar de erven en daar deels ook over heen lopen;
- knoopenerven;
- erven die vloeiend overgaan in het landschap;
- zandwegen; en
- reliëf door essen en kampen.

Op grond van de provinciale Omgevingsverordening en daarbinnen de kaart ‘Gebiedskenmerken Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ is de locatie gelegen in het landschapstype “Essenlandschap”.



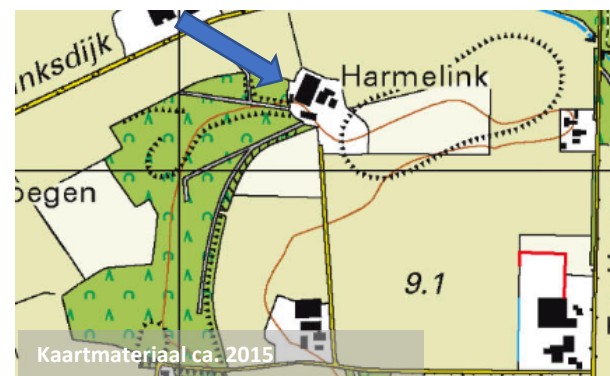
Afbeelding 8 Ligging plangebied in landschap (bron: Atlas van Overijssel, kaart: landschapstypen)

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

### 3.2 ERF & BESTAANDE INPASSING

Alhoewel het karakteristieke achterhuis uit circa 1810 dateert is het plangebied op kaartmateriaal vanaf omstreeks 1900 als bebouwd weergegeven. Het hedendaags erf is in de jaren '80 ontwikkeld en heeft, zoals eerder beschreven een functionele indeling.

De boerenerven in het "oude" essen- en kampenlandschap kenmerken zich mede door besloten singels, erfbossen en perceel beplanting. Deze zijn gelegen aan de essen en kampen op zandruggen in het landschap. Tevens kan er sprake zijn van een rafelige erfbegrenzing (open karakter). De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. In onderhavige situatie ligt het erf op de flank van een essencomplex tegen een groot bos aan de westzijde en open zichtlijnen richting noord, oost en zuiden met een glooiend essen. Op onderstaande afbeeldingen is weergegeven hoe het erf en zijn omgeving door de tijd hun vorm hebben gekregen.



Afbeelding 9 Ontwikkeling van erf en omgeving (bron: topotijdreis.nl)

De locatie ligt op de flank van een es met waardevolle randbeplanting als 'groene mantel' rond de es dichtbij het erf. Voor de doelmatige werking van het agrarisch bedrijf is er duidelijk minder erfbeplanting aanwezig in het noordelijke deel van het erf. Echter, zijn er wel waardevolle, behoudens waardige oude fruitbomen aanwezig. De locatie werd in het verleden ontsloten door wel 5 á 6 uitwegen (zie kaartmateriaal 1950). Inmiddels zijn daar nog twee uitwegen en één doorlopende weg van overgebleven.



## 4. INRICHTINGSPLAN

### 4.1 UITGANGSPUNTEN

Op basis van de analyse zijn onderstaande uitgangspunten meegenomen bij de erf- en landschappelijke inpassing:

- De ontwikkeling van het erf dient aan te sluiten bij de gebiedskenmerken van het dekzandlandschap (van oudsher gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap, reliëfrijk);
- Het erf moet in zijn aard en omvang aansluiten bij het bestaande gebruik van het gebied/gronden;
- Het erf ligt nabij een kenmerkend landschapselement nl. aan de flank van een essencomplex;
- Verschillende gronden zijn aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap -1' is het vigerende bestemmingsplan, welke daarmee zijn bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden 'openheid' en 'reliëf';
- Met beëindiging van het agrarische bedrijf kunnen verscheidene landschapsontsierende elementen worden verwijderd;
- Met de ontwikkeling kan worden ingespeeld op de kansen in het gebied, namelijk het herstellen van erfbeplanting en de verbetering van de landschappelijke inpassing van het erf;
- Gebruik van streekeigen beplanting en – landschapselementen.

### 4.2 ONDERBOUWING INPASSING

Het ontwerp is als grootformaat als bijlage 1 toegevoegd. De totstandkoming van het inrichtingsplan laat zich het beste als onderstaand opsommen:

- Aan de noordzijde van het erf wordt (ter hoogte van de oude fruitbomen en ten noorden van de bestaande notenboom) een hoogstamfruitboomgaard aangeplant. Deze wordt omkaderd door een strakke haag, waarmee een compact voorerf ontstaat.
- Voor het nieuwe voorhuis (C) wordt een heg met leibomen toegevoegd, waarmee het voorerf meer wordt benadrukt.
- Met een solitaire boom wordt de verbinding gemaakt tussen de fruitgaard en het bosplantsoen ten westen van het geheel.
- Met het aan te planten bosplantsoen tegen het bos, wordt de overgang van het erf naar het landschap versterkt. De bijbehorende poel kan als buffer dienen om overtollig water in regenachtige periodes op te vangen en vast te houden voor latere periode van droogte.
- Aan de oostzijde van het erf wordt een streekeigen haag aangeplant ter noorden van het bijgebouw B1. Tevens wordt ten zuiden van dit bijgebouw een bossage toegevoegd, zodat daar vanuit de zuidelijke uitweg het oog op valt.
- De andere bijgebouwen worden tevens ingepast met bossages. Dit draagt bij aan de verzachting van het aanzicht van deze gebouwen. Met infiltratieboxen kan overtollig hemelwater van de schuurwoning (D) en het bijbehorende bijgebouw (D1) worden afgevoerd.
- Tevens wordt een streekeigen haag toegevoegd ten noorden van de schuurwoning, waarmee enige privacy wordt gecreëerd en kavel D vanuit meerdere kanten is ingepast.

- Er is gekozen geen hagen toe te voegen tussen de verschillende kavels passend bij de gedachte van één compact erf.
- Met het toevoegen van laanbomen langs de zuidelijke uitweg wordt kwaliteit toegevoegd aan het aanblik van het erf. Met de inpassing van het geheel blijven zichtlijnen bewaakt. Met het beoogde plan wordt de openheid van het landschap bewaakt, maar tevens de landschappelijke waarden met streekeigen beplanting versterkt.

#### 4.3 BEPLANTINGSPLAN

De zojuist beschreven landschappelijke inpassing bevat de volgende toe te voegen beplanting:

Aanduiding	Lat. naam	Ned. Naam	Hoeveelheid	Plantmaat	Plantverband
<b>Hoogstamboomgaard + haag (IV)</b>	Pyrus communis	Gewone peer	8	8-10	8 mtr. h.o.h.
	Malus domestica	(Notaris)appel		8-10	10 mtr. h.o.h.
	Prunus Avium	Kers		8-10	8 mtr. h.o.h.
	Prunus domestica	Pruim		8-10	6 mtr. h.o.h.
	Crataegus monogyna	Meidoornhaag	100%	100	1,5 x 1,5 m <sup>1</sup> driehoeksverband
<b>Knip- en scheerheg + leibomen (III)</b>	Fagus sylvatica	Beukenhaag	40	80-100	Enkele rij, 4 per m <sup>1</sup>
	Tilia europaea 'Pallida'	Leilinde	5	8-10	3,5-4 mtr. h.o.h.
<b>Knip- en scheerheg (IX)</b>	Fagus sylvatica	Beukenhaag	40	80-100	Enkele rij, 4 per m <sup>1</sup>
<b>Bossage (VIII)</b>	Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	20%	60-80	1,5 x 1,5 m <sup>1</sup> driehoeksverband
	Viburnum opulus	Gelderse roos	20%	60-80	1,5 x 1,5 m <sup>1</sup> driehoeksverband
	Acer campestre	Veldesdoorn	20%	60-80	1,5 x 1,5 m <sup>1</sup> driehoeksverband
	Carpinus betulus	Haagbeuk	20%	60-80	1,5 x 1,5 m <sup>1</sup> driehoeksverband
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	20%	60-80	1,5 x 1,5 m <sup>1</sup> driehoeksverband
<b>Bosplantsoen (V)</b>	Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	Ca. 15%	60-80	1,5 x 1,5 m <sup>1</sup> driehoeksverband
	Viburnum opulus	Gelderse roos	Ca. 15%	60-80	1,5 x 1,5 m <sup>1</sup> driehoeksverband
	Corylys avellana	Hazelaar	Ca. 15%	60-80	1,5 x 1,5 m <sup>1</sup> driehoeksverband
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	Ca. 15%	60-80	1,5 x 1,5 m <sup>1</sup> driehoeksverband
	Alnus glutinosa	Zwarte els	Ca. 15%	60-80	1,5 x 1,5 m <sup>1</sup> driehoeksverband
	Betula pubescens	Zachte berk	Ca. 15%	60-80	1,5 x 1,5 m <sup>1</sup> driehoeksverband
<b>(Solitaire) boom (VII)</b>	Fagus sylvatica	Beuk	1	16-18	-
<b>Laanbomen (X)</b>	Tilia europaea	Linde	8	10-12	17,5 mtr. h.o.h.



## BIJLAGE 1 ONTWERP INRICHTINGSPLAN



## LEGENDA

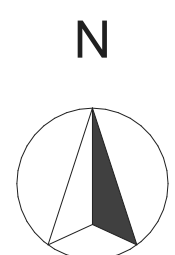
A	Woning in karakteristiek gebouw
A1	Nieuw bijgebouw bij woning A (100m²) met zonnepanelen op dak
B	Woning in karakteristiek gebouw
B1	Nieuw bijgebouw bij woning B (100m²) met zonnepanelen op dak
C	Nieuw te bouwen karakteristieke woning
C1	Nieuw bijgebouw bij woning C (100m²) met zonnepanelen op dak
D	Nieuw te bouwen schuurwoning (inhoud 750m³)
D1	Nieuw bijgebouw bij woning D (230m²) met zonnepanelen op dak
	Zonnepanelen op bijgebouwen gelegd
I	Bestaande notenboom
II	-
III	Aan te planten knip- en scheerheg (beukenhaag) met leibomen (leilindes)
IV	Aan te planten hoogstam fruitboomgaard (8 stuks)
V	Aan te planten bosplantsoen / geriefhout bosje (oppervlakte 700m²)
VI	Aan te leggen poel (infiltratie hemelwater voor woningen A, B en C en bijbehorende bijgebouwen)
VII	Aan te planten solitaire boom (Beuk / hoogte bij aanplant 2,5-3 meter / voorzien van boompaal)
VIII	Aan te planten bossage (Afmeting 7,5x7,5meter: kardinaalsmuts, gelderse roos, veldesdoorn, haagbeuk en lijsterbes.)
IX	Aan te planten knip- en scheerheg (beukenhaag)
X	Aan te planten laanbomen (8 lindebomen met / h.o.h. 17,5meter)
XI	Infiltratieboxen (afvoer hemelwater woning D en bijgebouw D1)
XII	Insectenhotel
XIII	9 st. takkenhopen voor Egels
XIV	Aan te planten streekeigen soorten bomen, struiken en vaste planten (2 bomen, 5 struiken en 25 vaste planten)
XV	Aanplant vliender- en bijenstrook, minimaal 100 m²

## Natuur Inclusief Bouwen (NIB) Maatregelen:

Nestkast plaatsen voor Steenuil aan de notenboom(nr. I). Plaatsen op een dikke boomtak minimaal twee meter hoog en met vrije aanvliegroute.	Aantal punten: 2
Drie nestkommen voor Huiszwaluw realiseren aan achtergevel woning A. Direct onder dakgoot of dakoversteek vlak bij elkaar op 4 a 5 m. hoogte.	2
9 st. voorzieningen voor Egels zoals takkenhopen en rommelhoekjes (nr. XIII). Bijvoorbeeld takken, snoeiafval en blad. (hoop van ca. 1m² per stuk)	9
2 sets streekeigen soorten bomen, struiken en vaste planten waarbij vlinders, wilde bijen en vogels gestimuleerd worden (noor- en bes dragende bomen/sruiken). (2 bomen, 5 struiken en 25 vaste planten per set)	4
Aanplant van een hoogstam fruit boomgaard (8 stuks / nr. IV)	3
Insectenhotel van minimaal 1x1 meter (nr. XII)	1
Aanplant van een geriefhout bosje met streekeigen soorten, minimaal 700 m2 (nr. V)	21
Aanplant vliender- en bijenstrook, minimaal 100 m² (nr. XV)	3
<b>Totaal:</b>	<b>45 punten</b>

## Situatie

Schaal 1 : 1000  
Kad. Gemeente: Diepenveen  
Sectie: K  
Kad. Nummer: 1086



## Aanplant en beheer

### HOOGSTAMBOOMGAARD: (IV)

#### Aanplant:

Hoogstambomen kunnen meer dan 10 meter hoog en breed worden. Het is daarom belangrijk bij aanplant de fruitbomen op ruime afstand van elkaar te planten.  
Plantafstanden: Appelbomen, 10 meter / Peren en kersen, 8 meter en pruimen, 6 meter  
Elke boom te voorzien van 2 boompalen.  
Maat aanplant: 8-10 (stam omtrek in centimeters)

#### Beheer:

Vormsnoei: De vormsnoei is vooral belangrijk bij jonge bomen.  
Elke soort heeft zijn eigen specifieke vorm. Bij de appel wordt over het algemeen een bolvorm aangehouden zonder harttak. Peren vormen van nature meer een kroon met een harttak. Deze kroon krijgt meer een piramidale vorm. Nadat de fruitboom is aangeplant is het belangrijk direct de eerste vormsnoei toe te passen.  
Onderhoudsnoei: Fruitbomen kunnen het beste jaarlijks gesnoeid worden. Het gaat daarbij om vervanging van minder vitaal afgedragen vruchthout, het verwijderen van ziek hout en het verwijderen van verkeerd geplaatste nieuwe scheuten. In een regelmatig onderhoud, vitale hoogstamfruitboom zullen elk jaar nieuwe scheuten ontstaan. Een deel kan worden gehandhaafd en gebruikt als nieuwe vruchtakken. Een ander deel dient te worden verwijderd.

### KNIP- EN SCHEERHEG: (III, IX)

#### Aanplant:

Plant 1 rij aan met 4 stuks per meter. De aanplant dient direct na het planten te worden terug gesnoeid tot op de helft of tweederde van de lengte. Dan krijg je eerder een brede en vertakte heg.

#### Beheer:

2x per jaar knippen / scheren op gewenste hoogte en breedte. De heg mag een breedte van 0,3 tot 0,5 meter hebben.

### BOSSAGE (VIII)

#### Aanplant:

Soorten: kardinaalsmuts, gelderse roos, veldesdoorn, haagbeuk en lijsterbes.  
2 jarig bosplantsoen met de maat 60-80cm hoogte, h.o.h. 1,5x1,5meter in driehoeksverband.

#### Beheer:

De bossage mag vrijuit groeien tot een brede en hoge haag en wordt niet vaker dan eens in de zes jaar gesnoeid en afgezet. Dit gaat door middel van hakhoutbeheer.

### BOSPLANTSOEN: (V)

#### Aanplant:

Soorten: Gelderse roos, hazelaar, kardinaalsmuts en lijsterbes. Als boomvormers zwarte els en zachte berk. De verdeling van het plantgoed in een gelijke verhouding van circa 15%.  
3 jarig bosplantsoen met de maat 60-80cm hoogte, in rijen h.o.h. 1,5x1,5meter in driehoeksverband. Plant de soorten aan in groepen van minstens 5-7 stuks per soort. Dit voorkomt dat langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten. Boomvormers worden in het midden van de singel aangeplant, struiken aan de randen.

#### Beheer:

Een goed onderhouden bosplantsoen bestaat uit een boom-, kruid- en struiklaag. Na ongeveer 5-6 jaar. Zullen de takken in de houtsingel elkaar gaan raken en dient er waar nodig gesnoeid en gedund te worden. Na 10 jaar is de eerste keer onderhoud noodzakelijk. Het bosplantsoen wordt beheerd als hakhout en wordt tussen de 10-12 jaar afgezet. Dit betekent dat de bomen en struiken tot 10 à 20cm boven de grond worden afgezet. Bij voorkeur dient er kleinschalig gewerkt te worden waarbij niet alle singels tegelijk een onderhoudsbeurt krijgen. De boomvormers waar mogelijk over te houden als boomvormers.

## Watercompensatie

Woning D:	145m2
Bijgebouw D1:	230m2
Totaal:	375m2 x 55mm = 20,6m3
	waterberging middels 100 infiltratiekragen IT-plus-Variobox

Woning A & C voorzien van rieten kap → infiltratie in grindbak rondom de woningen

Woning B:	160m2
Bijgebouw B1:	100m2
Bijgebouw A1:	100m2
Bijgebouw C1:	100m2
Erverharding:	880m2
Totaal:	1.340m3 x 55mm = 73,7m3
	waterberging via infiltratievijver (oppervlakte infiltratievijver: 95m2)

## Erfverharding

	split - gelegd in honingraat grindmatten
	meter gebakken klinker tussen split en gebouwen
	meter grind onder riet
	toerit zuidzijde bestaande asfalt handhaven

Van Westreenen Adviseurs  
Scherpenzeelseweg 11  
3772 MD Luntenen  
T: (0342) 47 42 55  
F: (0342) 47 42 81  
E: info@vanwestreenen.nl

Varseveldseweg 65d  
7131 JA Lichtenvoorde  
T: (0544) 39 97 37  
F: (0544) 39 92 64  
E: info@vanwestreenen.nl

Haarweg 9a  
7651 KD Tubbergen  
www.vanwestreenen.nl



**VanWestreenen**  
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

PROJECT:  
Rood voor rood  
OPDRACHTGEVER:  
Oosterhuis Lettele BV  
Bloemenkampsweg 5  
7434 RJ LETTELE  
LOCATIE: Bloemenkampsweg 5 te Lettele

ONDERDEEL:  
Gewenste situatie  
Maten voor de uitvoering in het werk controleren

SCHAAL: 1:1000  
GETEKEND: AV  
FORMAAT: A1  
DATUM: 06-04-2023  
WIJZIGING: 28-08-2023

PROJECTNUMMER:  
2023RO-Oosterhuis  
Blad 1 van 1