

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan	:	Burgemeester en Wethouders
Onderwerp	:	Anterieure overeenkomst Bussinksweg 6 Bathmen
Portefeuillehouder	:	Wethouder Wijnhoud
Notanummer	:	2026-351
Datum B&W-vergadering	:	26-05-2026
Team	:	Team Projectadvisering
Programma	:	05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Parafen voor akkoord nota	:	<ul style="list-style-type: none">19-05-2026: Afdelingsmanager Projecten Realisatie Ontwikkeling19-05-2026: Teamleider Projectadvisering19-05-2026: Wethouder
Parafen voor agendering	:	<ul style="list-style-type: none">19-05-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
Bijlagen bij deze nota	:	Anterieure overeenkomst Bussinksweg 6.docx, Bijlage 4 - Ruimtelijk kwaliteitsplan Bussinksweg 6.pdf, Bijlage 5 - Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen Bussinksweg 6.pdf, Bijlage 6 - Beeldkwaliteitsplan Bussinksweg 6.pdf
Datum definitieve akkoord	:	26-05-2026

Besluit

1. Met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst aan te gaan voor de ontwikkeling van het perceel Bussinksweg 6 te Bathmen.

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

Inleiding

De eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Bussinksweg 6 te Bathmen neemt deel aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderij locaties met stikstofdepositie (hierna: Lbv-regeling). Hij moet daarom zijn veehouderij beëindigen. Hij wenst zijn agrarisch bedrijf in zijn geheel te beëindigen en, met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, twee nieuwe woningen te realiseren op zijn erf. Het betreft de transformatie van een karakteristiek bijgebouw naar een woning en een nieuw te bouwen schuurwoning. De agrarische bedrijfswoning wordt een reguliere woning.

Op basis van een eerder gesloten intentieovereenkomst zijn de plannen uitgewerkt en is de haalbaarheid ervan onderzocht. De plannen voldoen aan het beleid en er is niet van belemmeringen gebleken. Het daarom wenselijk om over het vervolg van de ontwikkeling afspraken te maken in een anterieure overeenkomst.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het vastleggen van privaatrechtelijke afspraken voorafgaand aan een ruimtelijke procedure, voor het beëindigen van het agrarisch bedrijf aan de Bussinksweg 6 te Bathmen en het realiseren van twee nieuwe woningen in bestaande en nieuwe bebouwing.

Kader

- Gemeentewet
- Omgevingswet
- Omgevingsverordening Overijssel 2024

Betrokken partijen en participatie

Initiatiefnemers hebben de omgeving laten participeren. Daarbij is niet van bezwaren gebleken. De provincie, het waterschap en de veiligheidsregio (vanwege nabijgelegen gasleidingen) zijn geraadpleegd over de plannen. Daarbij is niet van bezwaren gebleken.

Argumenten voor en tegen

De eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Bussinksweg 6 te Bathmen neemt deel aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderij locaties met stikstofdepositie (hierna: Lbv-regeling). Hij moet daarom zijn veehouderij beëindigen. Hij wenst zijn agrarisch bedrijf in zijn geheel te beëindigen en, met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, twee nieuwe woningen te realiseren op zijn erf. Het betreft de transformatie van een karakteristiek bijgebouw naar een woning en een nieuw te bouwen schuurwoning. De agrarische bedrijfswoning wordt een reguliere woning.

Beleidsmatig zijn er geen bezwaren tegen de ontwikkeling. Onder de geldende Omgevingsvisie is de ontwikkeling mogelijk in het kader van transformatie van bestaand vastgoed; onder de nieuwe Omgevingsvisie draagt de ontwikkeling bij aan de opgaven ten aanzien van stikstofreductie, tegengaan van leegstand van agrarisch vastgoed en ondermijning, en behoud van karakteristieke gebouwen. Het plan voldoet aan de voorwaarden uit de beleidsregels "Kansen uit buiten". Er wordt, inclusief zwaardere weging vanwege asbest daken, 1.711 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Hiervan wordt 850 m² aangewend ter compensatie van de nieuwe vrijstaande woning; het restant (861 m²) wordt ingebracht in de Sloopbank. De karakteristieke waarden van de karakteristieke schuur worden hersteld, behouden en verbeterd. Hiermee wordt tevens voldaan aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen de ontwikkeling. Ten aanzien van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen wordt opgemerkt dat het plan voorziet in een spuitvrije zone van 50 m rondom het erf, met uitzondering van een klein gedeelte van het erf aan de zuidkant. Hier bedraagt de spuitvrije zone ca. 48 m. Binnen het betreffende deel van het erf ligt een klein gedeelte van de in het plan voorziene bijgebouwen. De betreffende gevels van de bijgebouwen worden 'dicht' uitgevoerd zodat drift van gewasbeschermingsmiddelen niet in de gebouwen kan binnendringen. Hierdoor vormen de bijgebouwen verder een aanvullende afschermdende werking voor de rest van het erf.

In de nabijheid is (binnen 1 km afstand) een geitenhouderij gelegen. Volgens het gebruikelijke advies van de GGD hoeft dit geen reden zijn om geen medewerking te verlenen aan het plan, zo lang geen kinderdagverblijven worden toegestaan in het plangebied en toekomstige bewoners worden gewaarschuwd voor de risico's van het wonen nabij een geitenhouderij. Met een en ander is rekening gehouden in de anterieure overeenkomst.

Uit oogpunt van andere aspecten (archeologie, bereikbaarheid etc.) zijn er evenmin bezwaren tegen de ontwikkeling.

Direct ten westen van het erf liggen vijf hogedruk aardgasbuisleidingen. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat initiatiefnemers verplicht zijn de eerste kopers van de nieuwe woningen te informeren over de risico's en de handelingsperspectieven bij een incident met de hogedruk aardgasbuisleidingen. Het erf wordt landschappelijk ingepast en ook de omliggende gronden worden landschappelijk ingericht. Zo wordt een bestaande laagte ter plaatse van een mestbassin getransformeerd tot kikkerpoel. Het plan voorziet in natuurinclusief bouwen.

Financiële consequenties en dekking

Het plan wordt uitgevoerd voor rekening en risico van initiatiefnemers. De overeenkomst voorziet erin dat initiatiefnemers de kosten dragen van de omgevingsplanwijziging en van eventueel uit te keren nadeelcompensatie.

Openbaarmaking en communicatie

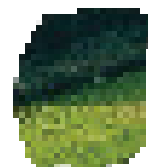
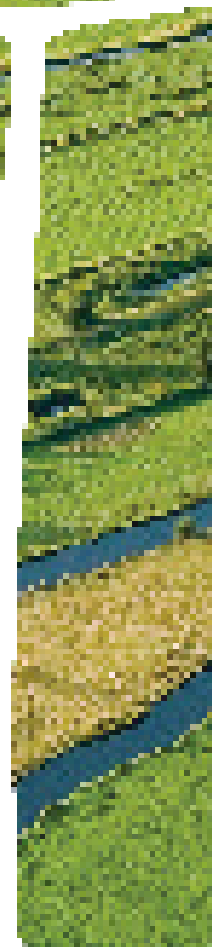
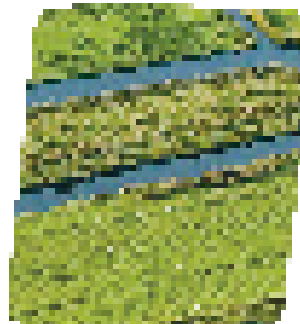
Van de zakelijke inhoud van de overeenkomst wordt een kennisgeving geplaatst in het Gemeenteblad.

Aanpak en uitvoering

Na het sluiten van de overeenkomst stellen initiatiefnemer een concept wijzigingsbesluit omgevingsplan (conform STOP-TPOD) op. Na beoordeling en akkoord van de gemeente brengt de gemeente dit besluit in procedure.

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bathmen, Bussinksweg 6



Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bathmen, Bussinksweg 6



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjjz.nu | www.bjjz.nu

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Omgevingsanalyse	9
2.1 Natuurlijke ondergrond	10
2.2 Landschapstype	12
2.3 Huidige situatie	13
3. Beleid	15
3.1 Provinciaal beleid	16
3.2 Gemeentelijk beleid	17
4. Onderbouwing landschapsplan	19
4.1 Uitgangspunten	20
4.2 Groenstructuren en inrichting	22
4.2.1 Kenmerken landschapsplan	22
5. Aanleg en beheer	23
5.1 Algemene aanplantinstructie	24
5.2 Specifieke aanplantinstructie	24
Colofon	26



1.

Inleiding

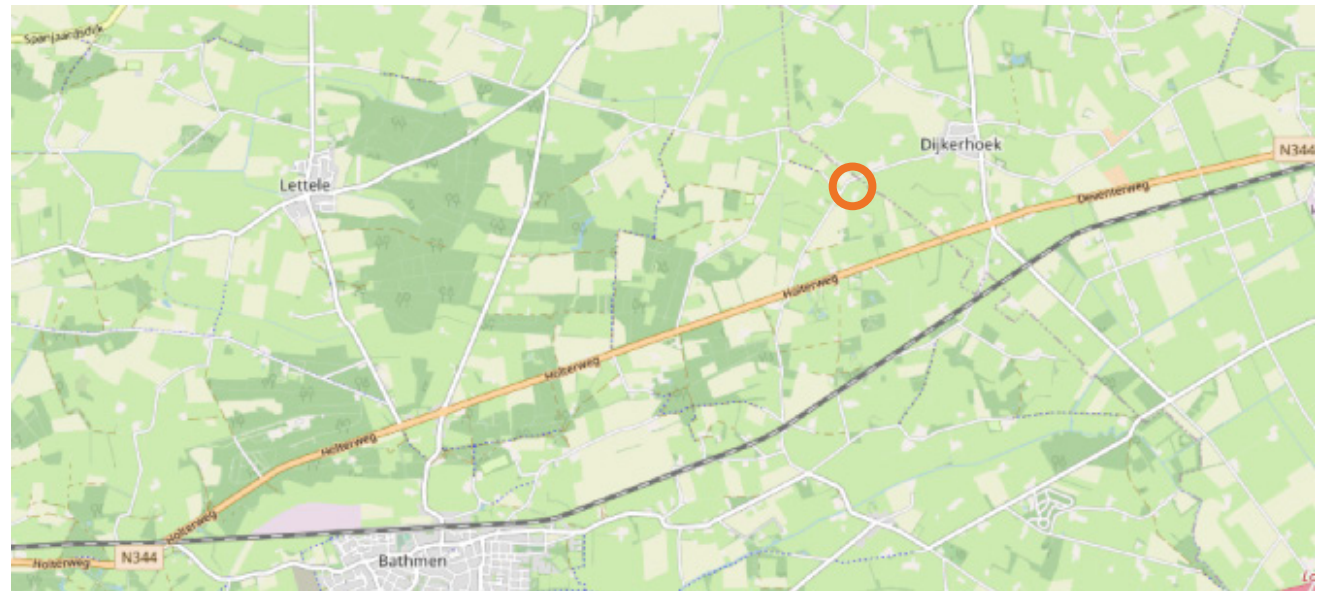
In dit hoofdstuk wordt het projectgebied geïntroduceerd en daarnaast een toelichting over het plan gegeven.

1. Inleiding

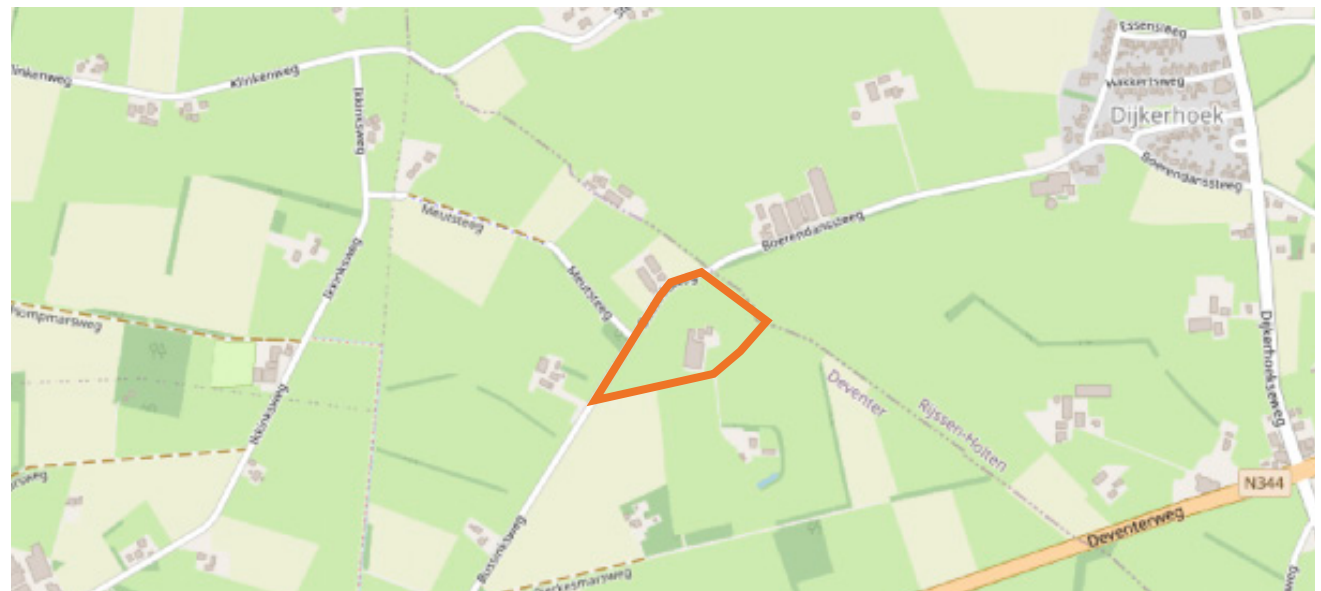
Voorliggend plan heeft betrekking op een perceel aan Bussinksweg 6 in Bathmen. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Deventer, nummer 303, 304, 27 en 767. Het perceel is gelegen in het buitengebied van gemeente Deventer.

Het voornemen bestaat om het agrarisch bedrijf te stoppen met de LBV-regeling. Deze regeling mag worden gecombineerd worden met de gemeentelijke rood-voor-rood regeling. Ter compensatie mag er een nieuwe woning worden gebouwd. De overige sloopmeters zullen worden geregistreerd in de gemeentelijke sloopbank. Verder wordt de bestaande karakteristieke schuur omgezet naar een woonhuis. Tot slot blijft het bestaande woonhuis een eensgezinswoning. Deze ontwikkeling moet op een goede manier worden ingepast in het landschap.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het perceel in de gewenste situatie, waar in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap. Daarnaast zijn de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Afbeelding 1 Bouwlocatie nieuwe woningen ten opzichte van kern Bathmen (Bron: Plattekaart)



Afbeelding 2 Bouwlocatie nieuwe woningen (Bron: Plattekaart)



Afbeelding 3 Luchtfoto projectgebied (Bron: Topotijdreis)



2.

Omgevingsanalyse

In dit hoofdstuk wordt de omgeving geanalyseerd. Hierbij wordt ingegaan op de natuurlijke ondergrond van het gebied. Daarnaast wordt het landschapstype en de huidige situatie toegelicht.

2. Omgevingsanalyse

2.1 Natuurlijke ondergrond

Om een goede keuze te kunnen maken in het type beplanting is het van belang om in beeld te hebben wat de natuurlijke ondergrond is. Door in het projectgebied gebruik te maken van de plantensoorten die passen bij deze natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen. Ook wordt met natuurlijke vegetatie een grotere bijdrage geleverd aan de biodiversiteit.

Geomorfologie

Geomorfologie valt in te delen in verschillende landvormen. In dit geval ligt het projectgebied deels op een dekzandrug en deels op dekzandwieling. Dekzandruggen zijn terreinverheffingen met flauwe hellingen, die grotendeels onder arctische omstandigheden in het Weichselien door de wind zijn gevormd. De hoogte van de rug bepaalt het verschil tussen een dekzandrug en een dekzandwieling. De lagere dekzandwielingen zijn vaak deels bedekt door jongere afzettingen. Verder bestaat het landschap uit verschillende uitblazingskommen en dalvormige laagten.

Hoogteligging

Het betreft een relatief vlak gebied waar hoogteverschillen van maximaal 3m voorkomen. In het projectgebied zelf zijn er hoogteverschillen van 1m. De hoogte bedraagt gemiddeld 9,25m boven NAP.

Geomorfologie



Afbeelding 4 Geomorfologie (Bron: Bodemdata)

Hoogteligging



Afbeelding 5 Hoogteligging (Bron: AHNviewer)

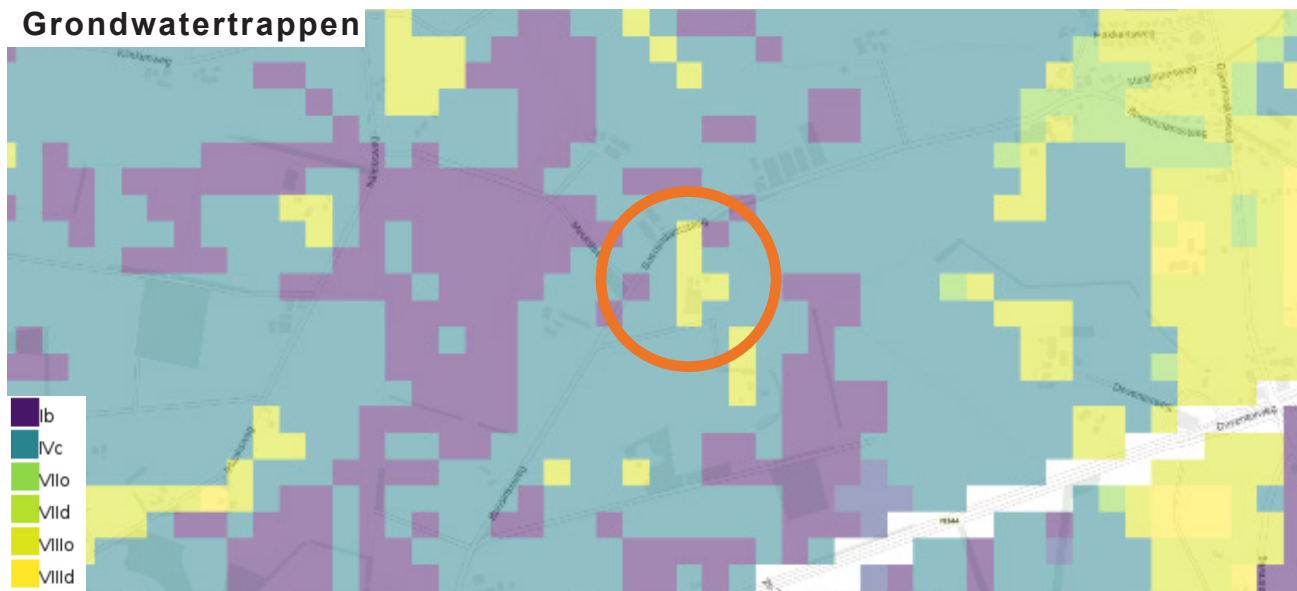
2. Omgevingsanalyse

Bodem



Afbeelding 6 Bodem (Bron: Bodemdata)

Grondwatertrappen



Afbeelding 7 Grondwatertrappen (Bron: Bodemdata)

Bodem

Het ontstaan van een bepaalde bodem wordt beïnvloed door het materiaal van de ondergrond, de hoogteligging en de vochtigheid van de grond.

Het projectgebied ligt voor de helft in een Veldpodzolgrond en voor de andere helft in een Laarpodzolgrond. Deze Veldpodzolgrond bestaat uit humuspodzolgronden zonder ijzerhuidjes en met een dunne humushoudende bovengrond. De bovengrond bestaat uit leemarm of zwak lemig fijn zand. De Laarpodzolgronden hebben een homogeen zwarte bovengrond.

Grondwatertrappen

Het erf heeft de grondwatertrap 8. De grondwaterstand ligt gemiddeld dieper dan 140cm ten opzichte van het maaiveld. Dit betekent dat het een droog gebied is. Het overige deel van het projectgebied heeft voornamelijk grondwatertrap 4. De grondwaterstand ligt gemiddeld tussen 40 en 120cm diep ten opzichte van het maaiveld. Het grondwater ligt dicht bij het oppervlak en daarom kan het er natter zijn.

Beplanting

De gronden rondom het plangebied bieden van nature een goede basis voor de volgende beplanting: Paardenkastanje, Zwarte els, Zomereik, Ruwe berk, Meidoorn, Veldesdoorn, Beuk, Schietwilg, Sleedoorn, Gelderse roos, Vogelkers, Boswilg, Liguster, Haagbeuk en Fruitbomen. Dit wordt ook wel de potentiële natuurlijke vegetatie genoemd. Door in het plangebied gebruik te maken van de plantensoorten die passen bij deze natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen.

2. Omgevingsanalyse

2.2 Landschapstype

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Deventer ten noord-oosten van de kern Bathmen. In afbeelding 8 is de ontwikkeling van dit landschap in de omgeving van het projectgebied tussen 1850 en 2022 te zien.

Het projectgebied ligt in een Kampen- en hoevenlandschap. Dit landschapstype is ontstaan door agrarisch gebruik. De hoge gronden (de essen) werden als bouwland gebruikt, de lagere gronden om het vee te laten grazen. Op de grens van lagere en hogere gronden werden de boerderijen gebouwd en ontstonden de nederzettingen. Vooral de essen zijn open gebieden in een verder kleinschalig landschap met grote variatie in bepanting. Het Kampen- en hoevenlandschap wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van bomen, houtwallen en bospercelen.

Kenmerkend voor dit gebiedstype is willekeurige plaatsing van de gebouwen op het erf. De situering en oriëntatie van de hoofdgebouwen op het erf varieert sterk.

De oorspronkelijke schuur staat soms parallel aan het hoofdgebouw, soms haaks erop, soms iets naar achteren. Als de schuren en hallen zich direct aan de weg bevinden, (in het Kampen- en hoevenlandschap betekent dit dus achter op het erf) wordt de oorspronkelijke boerderij vrijwel geheel aan het oog onttrokken. Naast schuren komen traditionele bijgebouwen zoals houten kap-schuren, bakhuisjes en hooibergen voor.



Afbeelding 8 Ontwikkeling van het landschap (Bron: Topotijdreis)

2. Omgevingsanalyse

2.3 Huidige situatie

Het projectgebied maakt onderdeel uit van een boerenerf. Dit erf is omringd met verschillende boerenbedrijven met bijbehorende agrarische gronden.

De belangrijkste kenmerken van de omgeving is de onregelmatige blokverkaveling. De percelen zijn vaak omsloten met houtwallen en singels.

In de huidige situatie wordt aan de noordzijde het erf begrensd door de bussinksweg en een houtsingel. Aan de zuidzijde ligt gedeeltelijk een houtwal met daarachter agrarische gronden. Dit zijn de voornaamste groenstructuren die zijn overgebleven en het cultuurlandschap kenmerken.

De aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen worden voor het voorgenomen initiatief gesloopt ten behoeve van de rood-voor-rood regeling.



Afbeelding 9 Huidige situatie projectgebied (Bron: Topotijdreis)



3.

Beleid

In dit hoofdstuk wordt het huidige beleid weergegeven. Dit wordt toegelicht door middel van het provinciale beleid en het gemeentelijke beleid.

3. Beleid

3.1 Provinciaal beleid

De omgevingsvisie Overijssel is de provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. Hierna wordt ingegaan op de gebiedskenmerken in de omgeving van het plangebied.

Natuurlijke laag: Dekzandvlakte en ruggen

De dekzandgronden bestaan voor een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in de grote delen een reliëfrijk - door de wind gevormd - zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her) inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings) richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Oude hoevenlandschap

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die indivi-

dueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende Kampen- en hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.



Afbeelding 10 Natuurlijke laag (Bron: Omgevingsvisie provincie Overijssel)



Afbeelding 11 Laag van agrarisch cultuurlandschap (Bron: Omgevingsvisie provincie Overijssel)

3. Beleid

3.2 Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan Salland

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is opgesteld door de gemeenten Deventer, Raalte en Olst-Wijhe en dient een ruimtelijk kader te bieden om ideeën te laten leven. De visie gaat uit van de kracht van de streek. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de versterking van het landschap. De landbouw is hierbij een belangrijke functie in het buitengebied. Daarnaast worden natuur en water als belangrijke ruimtelijke opgaven gezien.

Het projectgebied is gelegen in een dekzandlandschap met als deelgebied dekzandruggen.

De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke 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, ook wel Kampen- of hoevenlandschap genoemd.

De historische ensembles die in het gebied voorkomen zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit. Plaatselijk is de aanwezigheid van landgoederen dominant in het landschap van de dekzandruggen, vooral ten noorden van Deventer en rondom Heino. De buitenplaatsen vormen karakteristieke elementen in het landschap van Salland.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich aan deze karakteristiek aan en zijn ter hoogte van de ruggen beplant.



4.

Onderbouwing landschapsplan

In dit hoofdstuk wordt het landschapsplan toegelicht aan de hand van een onderbouwing.

4. Onderbouwing landschapsplan

4.1 Uitgangspunten

Het projectgebied ligt aan de rand van de Kern Bathmen in het buitengebied van de gemeente Deventer. Het projectgebied is gelegen in een Kampen- en hoevenlandschap.

Het bebouwingsbeeld in de omgeving bestaat uit percelen met agrarische en kleine kernen. De percelen hebben een open karakter waarbij beplanting langs de perceelsgrenzen voorkomt en enkele solitaire bomen op het erf zelf.

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Realiseren van een nieuwe woning m.b.v. Rood voor Rood.
- Realiseren van een nieuwe woning in de karakteristieke schuur.
- Realiseren van gezamenlijk bijgebouw.
- Inpassing van de nieuwe erven in de omgeving.
- Realiseren van ecologische plekken rondom erf.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Zorg voor contrast tussen dynamische en luwe gebieden.
- Realiseer een brede waaier aan woon, werk en mixmilieus en geef daarbij elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur.
- Verbindt natuur tot een netwerk
- Bouw voort aan de kenmerken de structuren van de agrarische cultuurlandschappen
- Zie de bodem als basis en draag bij een robuust en beleefbaar watersysteem
- Een bruikbaar, duurzaam en mooi Overijssel

Uitgangspunten gemeente Deventer:

- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk)
- Afwisseling van verdicht een open ruimtes;
- verrassende doorkijkjes.
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen.
- Perceelsscheidingen worden minimaal enterughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter.
- Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf.
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren.
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan.
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond.
- Knooperven.
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen).
- Zandwegen.
- Kleinschalige grillige blokverkaveling deels omzoomd met houtwallen.
- Reliëf door essen en kampen, soms inde vorm van een steilrand.

Uitgangspunten Waterschap:

Voor de ontwikkeling aan de Bussinksweg 6 te Bathmen gelden vanuit het waterschap diverse uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding. Het plan dient rekening te houden met de aanwezigheid van een nabijgelegen A-waartergang met bijbehorende beschermingszone,

waarvoor regels gelden en mogelijk een meld- of vergunningplicht van toepassing is. De functie van het watersysteem en de bereikbaarheid voor beheer en onderhoud moeten daarbij behouden blijven.

Een belangrijk uitgangspunt is dat de toename van verhard oppervlak wordt gecompenseerd door voldoende waterberging. Hierbij geldt een richtwaarde van circa 80 mm per m² verharding, waarbij het hemelwater zoveel mogelijk lokaal wordt verwerkt volgens de voorkeursvolgorde vasthouden, infiltreren en pas in laatste instantie vertraagd afvoeren. Het plan mag geen wateroverlast veroorzaken, noch binnen het plangebied, noch in de omgeving.

Daarnaast moet de inrichting bestand zijn tegen extreme neerslagsituaties, waarbij wordt uitgegaan van een bui van 111 mm in 48 uur. In het kader van klimaatadaptatie wordt aanbevolen ook zwaardere buien te beschouwen. Voor de bouw geldt dat de vloerpeilen voldoende hoog moeten worden aangelegd, met een minimale ontwateringsdiepte van circa 80 cm ten opzichte van de gemiddeld hoogste grondwaterstand, om structurele grondwateroverlast te voorkomen.

Ten aanzien van waterkwaliteit geldt dat schoon hemelwater bij voorkeur direct of via een bodempassage naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd en dat verontreiniging wordt voorkomen, onder andere door het vermijden van uitlogende materialen. Tevens dient hemelwater gescheiden van afvalwater te worden afgevoerd, waarbij afvoer naar de rioolwaterzuivering zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Tot slot dient in de ruimtelijke onderbouwing te worden aangetoond hoe met deze uitgangspunten wordt omgegaan, inclusief een kwantitatieve onderbouwing van de waterberging en de wijze waarop wateroverlast wordt voorkomen. Hiermee wordt invulling gegeven aan een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van het plangebied.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten uit de watertoets. De toename van het verharde oppervlak bedraagt circa 1.800 m², waarvoor op basis van de gestelde norm voldoende waterberging wordt gerealiseerd. Met de aanleg van een poel met een bergingscapaciteit van circa 330 m³ wordt ruimschoots voorzien in de benodigde compensatie, waarmee de versnelde afvoer van hemelwater wordt voorkomen en invulling wordt gegeven aan een waterrobuuste inrichting. Ook voldoet de bergingscapaciteit aan de 111 mm in 48 uur eis (circa 200 m³).

Binnen het plangebied is reeds rekening gehouden met de aanwezige A-watergang en bijbehorende beschermingszone. In deze zone worden geen ontwikkelingen voorzien, waardoor de functie, het beheer en het onderhoud van de watergang niet worden belemmerd.

Bij de uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met passende vloerpeilen en een voldoende ontwateringsdiepte, zodat grondwateroverlast wordt voorkomen. Daarnaast wordt het hemelwater lokaal verwerkt en wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen, waarmee ook de waterkwaliteit wordt geborgd.

Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het waterschap en is sprake van een klimaatbestendige en waterhuishoudkundig verantwoorde ontwikkeling

4. Onderbouwing landschapsplan

4.2 Groenstructuren en inrichting

In het landschapsplan wordt op twee aspecten ingegaan, namelijk: de erfinrichting en de groenstructuren. De erfinrichting gaat in op de situering van de bebouwing op het erf en de groenstructuren gaat in op de passende beplanting op het erf.

4.2.1 Kenmerken landschapsplan

Erfinrichting

Erven en landschap zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Waar en hoe een erf ligt en hoe het eruitziet, wordt bepaald door de bodem en het type landschap. Het erfinrichtingsplan voor de locatie aan de Bussinksweg 6 betreft de transformatie van een agrarisch erf naar een kleinschalig woonerf, met behoud van de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het gebied.

Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de karakteristieke erfindeling. Het woongedeelte (woningen) bevindt zich aan de voorzijde, het werkgedeelte (schuren) aan de achterzijde. De voorzijde is de representatieve kant van het erf; hier toont het erf zich met een mooi voorhuis en een siertuin. Er is een duidelijk beeld op de woning met siertuin, dat vanaf de weg goed zichtbaar is. Op het erf zijn drie zorgvuldig gepositioneerde woonvolumes ontworpen rondom een gezamenlijk erf, waardoor het karakter van een traditioneel 'knooperf' behouden blijft. Deze opzet sluit aan bij de stedenbouwkundige principes zoals omschreven in de welstandsnota van de gemeente Deventer,

waarin herkenbaarheid van de erfstructuur, samenhang in architectuur en zorgvuldige overgang naar het omliggende landschap centraal staan.

De woonvolumes zijn bescheiden van schaal en kennen een opzet die refereert aan de typische schuurvormen en boerderijtypologieën in het buitengebied van Bathmen. De onderlinge relatie tussen de volumes zorgt voor een vanzelfsprekende oriëntatie op het erf, waarbij zichtlijnen en doorzichten behouden blijven. Hierdoor is het niet noodzakelijk om de woningen op korte afstand van elkaar te situeren. Daarbij is er bepaalde ruimte gewenst om groenelementen centraal op het erf tot hun volledige recht te laten komen. De bestaande structuur van het erf wordt gerespecteerd en versterkt door de toevoeging van landschappelijke elementen, waardoor een natuurlijk ensemble ontstaat dat harmonieert met de omgeving.

De nieuwe schuur is ontworpen als één samenhangend volume waarin drie afzonderlijke gebruiksfuncties zijn ondergebracht. Door deze functies onder te brengen binnen één groter schuurvolume, dat wordt gekarakteriseerd door doorlopende gordingen, blijft het beeld van een traditioneel agrarisch erf met grote schuren behouden. Dit voorkomt de verrommeling die ontstaat bij meerdere verspreide bijgebouwen en draagt bij aan een ordelijke en herkenbare erfstructuur. Daarnaast zorgt het grotere volume voor beschutting op het erf, wat het wooncomfort verhoogt en tegelijkertijd bescherming biedt tegen invloeden van buitenaf, zoals drift van gewasbeschermingsmiddelen. Het ontwerp sluit

daarmee aan op het erfprincipe waarin ruimtelijke samenhang, landschappelijke inpassing en functionele kwaliteit centraal staan.

Het erf is van voldoende omvang om te voldoen aan de parkeernormen. De keuze voor verharding en materialen van de woning en bijgebouw moet in gedekte kleurstelling sober worden toegepast en in afstemming met elkaar. Perceelafscheidings in de vorm van schuttingen en hekwerken zijn ongewenst.

Landschappelijk

Het erf is landschappelijk ingepast met een combinatie van inheemse beplanting en traditionele landschapselementen, passend bij het karakteristieke kampen- en hoevenlandschap van deze streek. Dit landschapstype kenmerkt zich door kleinschalige, afwisselende kavels, omzoomd met houtsingels en struweel, en verspreid liggende boerenerven. Voor de inrichting van diverse landschapselementen is een ecooloog gevraagd om een notitie natuurkansen te schrijven. De keuzes voor de diverse landschapselementen is gemaakt op basis van de landschappelijke verkenning en de notitie natuurkansen. Tevens is ervoor gekozen om belangrijke bestaande landschapselementen te behouden, zoals de wilgen langs de watergang en bomenrij langs de inrit.

Langs de zuidrand van het projectgebied is een erfbosje en houtsingel met inheemse soorten aangeplant, wat zorgt voor een geleidelijke overgang naar het omliggende agrarische landschap en tegelijkertijd ecologische

waarde toevoegt. Tevens zorgt dit voor het kenmerkende kleinschalige landschap. Het erfbosje en houtsingels hebben een waarde voor specifieke soorten zoals boommarters, eekhoorns, vleermuizen en sommige vogel- en insectensoorten.

Ten zuiden van het toekomstige erf is nog een restant van een bomenrij aanwezig. Deze bomenrij bestaat uit een paar resterende eikenbomen. Voorgesteld wordt om deze voor het grootste deel te behouden. Deze rij zomereiken accentueert de erflijnen en versterkt de landschappelijke structuur.

Op het erf zelf zorgen solitaire erfbomen en een hoogstam fruitboomgaard, omzoomd met een beukenhaag, voor een traditioneel en streekeigen beeld. Deze bomen zijn zo gesitueerd op het erf dat ze kunnen uitgroeien tot maximale groei.

Ten westen van het huidige erf is vrij recent een gemengde haag aangeplant met onder andere meidoorn. Voorgesteld wordt om deze haag verder aan te planten zodat er een kleinschaliger landschap kan worden gecreëerd. De haag die parallel loopt aan het perceel wordt onderhouden als een scheerhaag. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om een kleinschalig weilandje te creëren voor bijvoorbeeld hobbymatig houden van vee. Het opdelen van de graslandpercelen in kleinere eenheden door de aanleg van heggen zal leefgebied creëren voor een scala aan soorten, waaronder insecten, amfibieën, zoogdieren en vogels. Door de aanleg van deze nieuwe hagen ontstaat een nieuw, kleinschalig weilanden patroon. Wanneer de graslanden niet meer worden bemest en minder intensief worden gemaaid zal de

monotone grasvegetatie zich geleidelijk ontwikkelen tot een bloemrijk grasland. Indien dit niet het gewenste resultaat bereikt kan ervoor worden gekozen om een bloemenmengsel in te zaaien.

In het landschapsonwerp is ervoor gekozen om een poel aan te leggen op de plek van het huidige mestbassin. Door gebruik te maken van deze bestaande uitgraving kan op efficiënte wijze worden gewerkt met het terreinprofiel. De locatie is laaggelegen en biedt goede mogelijkheden voor wateropvang en -vasthouding. Indien nodig wordt een extra ondoorlatende laag (zoals klei) aangebracht om voldoende water te kunnen behouden. De poel krijgt een variabele diepte tot maximaal circa 1 meter, waarbij de bodem aansluit op de grondwaterstand zodat de poel het hele jaar door, of in elk geval het grootste deel ervan, water kan bevatten. Incidentele droogval (eens per 3 tot 5 jaar) wordt als ecologisch acceptabel beschouwd. De noordelijke oever wordt met een flauw talud (ca. 1:10) aangelegd, zodat deze goed opwarmt in de zon en aantrekkelijk is voor warmtebehoevende soorten zoals amfibieën. De zuidzijde mag steiler worden uitgevoerd (tot ca. 1:2), zodat het ruimtegebruik efficiënt blijft. Vrijkomende grond wordt waar mogelijk op de noordzijde verwerkt tot een zonrijke wal. De inrichting van de poel houdt rekening met een structuurrijke overgang van open water naar struweel en bosrand. Rondom de poel blijven enkele bestaande bomen behouden. Deze zorgen voor beschutting en versterken de landschappelijke inpassing. De poel wordt begeleid door een strook struweelbeplanting die aansluit op de aanwezige houtachtige beplanting op en rondom het perceel. Zo wordt de poel opgenomen in de bestaande groene structuren,

en blijft deze geen geïsoleerd element in het landschap.

Vanuit ecologisch oogpunt draagt de poel bij aan de verhoging van de biodiversiteit op het perceel. Door de geleidelijke overgangen van nat naar droog en van open naar gesloten vegetatie ontstaat een gunstig leefgebied voor een breed scala aan soorten, waaronder amfibieën, insecten, vogels en kleine zoogdieren. De poel zal daarnaast fungeren als waterbergingsvoorziening voor het toekomstige woonperceel. Daarmee wordt bijgedragen aan het vasthouden van water op het perceel, wat aansluit bij de principes van klimaatadaptieve inrichting.

Het voorgestelde erfinrichtingsplan sluit zorgvuldig aan bij de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het kampen- en hoevenlandschap in de omgeving van Bathmen. Door de gekozen opzet en het gebruik van streekeigen beplanting en elementen ontstaat een landschappelijk ingepast woonerf dat aansluit bij de cultuurhistorische context en voldoet aan de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten van de welstandsnota van de gemeente Deventer. Met dit voorstel wordt het projectgebied beter ingepast in het landschap en neemt de ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit toe.

An aerial photograph of a landscape featuring a winding road, various green trees, and grassy areas. A white, semi-transparent overlay covers the bottom right portion of the image, containing text.

5.

Aanleg en beheer

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de ingetekende landschapselementen idealiter geplant of onderhouden dienen te worden.

5. Aanleg en beheer

5.1 Algemene aanplantinstructie

1. *Het aanplanten van een landschapselementen kan plaats vinden tussen (half) november en (half) maart, mits het niet vriest.*
2. *Voor de aanplant wordt vaak gekozen voor een zogeheten bewortelde stek met de maat 200-250 cm hoogte vanaf de wortelhals.*
3. Indien u niet direct alle bomen kunt aanplanten, dan kunt u ervoor kiezen de bomen tijdelijk op te kuilen. Kies hiervoor een vochtige schaduwrijke plaats uit. Het opkuilen kan door een gat in de grond te graven en daar de bomen met de wortels in te zetten. Bedek de wortels met de vrijgekomen grond.

5.2 Specifieke aanplantinstructie

Houtsingel

Houd rekening met het type bodem en kies daar de soorten bomen en struiken op uit. Veel verschillende soorten, geeft meer diversiteit in het element. Een houtsingel bestaat uit minimaal 3 plantrijen.

Kruidenrijk grasland

1. De voorkeursperiodes voor zaaien zijn augustus-september of februari-maart. Dit heeft ermee te maken dat veel planten koude- en weersinvloeden nodig hebben om te kunnen kiemen. Bij voorkeur niet zaaien als de grond drijfnat is (in ieder geval op zware kleigrond). Ook zaaien tijdens vorst of sneeuw wordt afgeraden.
2. De benodigde hoeveelheid zaaigoed hangt af van de bodem: 1 g/m² op klei en 1,25 g/m² op zand. Het zaad van inheemse, meerjarige planten

is vaak stof-fijn, waardoor een kleine hoeveelheid zaad al genoeg is.

3. Meng het zaaigoed met licht vochtig zand (niet nat). Hiervoor kunt u bijvoorbeeld straatzand gebruiken. Dit steekt mooi af tegen de overwegend donkere ondergrond. Op die manier kunt u goed zien waar u al zaden gestrooid heeft. Ga voor menging uit van ongeveer 1 emmer zand op iedere 100 gram zaad of 1 kruiwagen zand voor 1 kg zaad.

Gemengde haag

Voor het ontwikkelen van een dichte gemengde haag is de aanplant van 1 rij met bosplantsoen voldoende, meer rijen mag ook. Per strekkende meter kunt u 4 stuks bosplantsoen aanplanten. Graaf voor het planten een sleuf, die diep en breed genoeg is om de wortels van het plantgoed er ruim in te leggen. Eventueel kunt u een draad spannen als hulpmiddel bij het graven van de plant- sleuf. Sluit de plantsleuf na aanplant weer af met aarde.

Struweelbos

Bij een bosje kan het plantsoen op verschillende manieren worden aangeplant. De keuze bestaat uit het aanplanten in een vierkants- of een driehoeksverband. Voor de aanplant kan gekozen worden voor een plantafstand van bijvoorbeeld 1,5 bij 1,5 meter.

Hoogstamfruitboom

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. Plant daarom appelbomen minstens 10 meter uit elkaar, peren en kersen

8 meter en pruimen 6 meter uit elkaar. Voor het planten is een ruim plantgat noodzakelijk waarin de wortels zich wijd kunnen uitspreiden. Snoei de jonge boom meteen na de aanplant.

5.3 Specifiek beheer

Houtsingel

Goed onderhouden houtwallen en houtsingels bestaan uit een boom-, struik- en kruidlaag. Na ongeveer 5–6 jaar zullen de takken in de houtsingel of wal elkaar gaan raken en dient er waar nodig gesnoeid en gedund worden. Na tien jaar is de eerste keer onderhoud noodzakelijk. Dit kan door middel van gefaseerd hakhoutbeheer.

Kruidenrijk grasland

1. Maai de vegetatie het eerste jaar zodra deze 20-25 cm hoog is. Maai met een zeis, bosmaaier met een messenblad (geen draadkop!) of een cyclomaaier zodat het maaisel kan worden afgevoerd. Gebruik geen klepelmaaier, aangezien deze het maaisel te fijn maakt waardoor harken/ oprapen niet mogelijk is. Maai niet te laag (> 5 cm boven grond).
2. Afvoeren van maaisel voorkomt dat een viltige laag van oud maaisel op de bodem ontstaat. Deze belemmert kieming van zaden en verstikt eventuele kiemplanten.
3. Vanaf het tweede jaar bestaat het beheer eveneens uit maaien en afvoeren van maaisel. Frequentie en tijdstip van maaien is afhankelijk van de productiviteit van de begroeiing. Over het algemeen geldt dat tweemaal per jaar maaien (en afvoeren) volstaat: de eerste maaibeurt tussen half mei en half juni en de tweede maaibeurt later in de zomer.

5. Aanleg en beheer

Gemengde haag

De beste snoeiperiode is eind februari of begin maart.

Struweelbos

Goed onderhouden bosjes bestaan uit een boom-, struik- en kruidlaag. Na ongeveer 5–10 jaar zullen de takken in het bosje elkaar gaan raken en dient er waar nodig gesnoeid en gedund worden. Na 10–15 jaar is de eerste keer onderhoud noodzakelijk. Dit kan door middel van gefaseerd hakhoutbeheer, daarbij wordt het onderhoud in fasen uitgevoerd.

Solitaire boom

Zo min mogelijk snoeien heeft de voorkeur, omdat er zo weinig mogelijk wonden ontstaan. De boom zal met de mogelijkheden van de groeiplaats uitgroeien tot een volwassen boom.

Hoogstamfruitboom

De vormsnoei is vooral belangrijk bij de jonge bomen. Elke soort heeft zijn eigen specifieke vorm.

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.

Poel

Regulier onderhoud is voorzien om dichtgroei te voorkomen. Wanneer meer dan de helft van het wateroppervlak begroeid raakt, zal de poel gedeeltelijk worden opgeschoond, bij voorkeur

in de periode van half augustus tot half oktober. Daarbij wordt slechts een deel van de vegetatie verwijderd en wordt gewerkt vanaf één zijde, zodat een deel van de oevers ongemoeid blijft als schuil- en voortplantingsplek voor fauna.

Referentiebeelden schuurvolume



Colofon

Project: Bathmen, Bussinksweg 6

Auteur: BJZ.nu

Datum: Maart 2026

Status: Concept

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen



Legenda

- 1 Bestaande woning
- 2 Karakteristieke schuur om te bouwen tot woning
- 3 Bijgebouwen voor beide woningen (twee keer 60 m²)
- 4 Compensatiewoning (max 750 m³)
- 5 Bijgebouw bij de compensatiewoning
- 6 (bestaande) Hoogstam fruitboomgaard
Pyrus communis Conference handpeer
Malus domestica Elstar handappel
Aanplantmaat 18/20 (stamontrek), onderlinge afstand 10 meter
Aantal: vier stuks.
- 7 (bestaande) Meidoornheg
Lengte van de haag: 28 m¹ = 114 st
Plantwijze: enkele plantrij, 4 stuks/m¹
Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)
Sortiment: Crataegus laevigata Tweestijlige Meidoorn
- 8 Solitaire walnoot of linde
Juglans regia of tilia cordata
Aanplantmaat 18/20 (stamontrek), solitair
Aantal: 3 stuks.
- 9 Vogelbosje en/ of houtsingel met inheemse bomen en struikvormers
Te beplanten oppervlakte: circa 1.650 m²
Plantverband : vrije keus
aanplantmaat: bosplantsoen 80-120 cm, plantafstand: 125x125 cm
Sortiment
Boomsorten:
10% Alnus glutinosa Els
10% Betula pendula Ruwe berk
30% Quercus robur Inlandse eik
Struikensoorten:
5% Cornus mas Gele kornoelje
5% Crataegus laevigata Tweestijlige meidoorn
10% Corylus avellana Hazelaar
5% Prunus spinosa Sleedoorn
10% Sorbus aucuparia Lijsterbes
10% Viburnum opulus Gelderse roos
Verrijkingssortiment, aan te planten in de randen:
3% Malus sylvestris Wilde Appel
3% Prunus Roggepruim
4% Rosa arvensis Bosroos

10 Gemengde struweelhaag (bloemen en bessen) (aansluiten op bestaande haag)

- Lengte van de haag: 122 m¹ = 488 st
Plantwijze: dubbele plantrij, 4 stuks/m¹
Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm
Sortiment:
20% Crataegus laevigata Meidoorn
20% Prunus spinosa Sleedoorn
20% Cornus mas Gele kornoelje
20% Ligustrum vulgare Wilde liguster
20% Rosa canina Hondroos

11 Kruidenrijk grasland

Kruidenrijk grasland met een kruidenmengsel van Cruydhoeck

12 Aanleg poel (op basis van uitgangspunten RAVON, zie onderbouwing)

Waterberging toekomstig woonperceel, afwatering van het perceel en verharding vindt plaats in de poel. Oppervlakte is circa 660 m² met De poel krijgt een oppervlakte van circa 660 m² en variabele diepte tot maximaal circa 1 meter, waarbij de bodem aansluit op de grondwaterstand. Vijver heeft een bergingscapaciteit van circa 330 m³. De bergingseis bedraagt 20 mm per m² bebouwd oppervlak. Hiermee wordt ruimschoots voldaan.

13 Sobere siertuin rondom compensatiewoning met bijvoorbeeld gazon wat overloopt in kruidenrijk grasland en kleine plantenborders.

14 Solitaire eik of linde

Quercus robur of tilia cordata
Aanplantmaat 20/25 (stamontrek), solitair
Aantal: 3 stuks.

Natuurinclusieve maatregelen

- A. Nestkast voor toerevalk (op paal aan de rand van inrichtingselement).
- B. 750 m² aan houtsingel
- C. 900 m² aan geriefhoutbosje
- D. 122 m¹ Aanplant hagen (struweel)
- E. 3 st. Aanplant toekomstige monumentale boom.
- F. Aanleggen poel
- G. Nestkast huismussen (inbouwkasten) invliegopening op noordoosten op min. 2,5 m hoogte.

Bathmen, Bussinksweg 6



Formaat: A3

Schaal: 1:1000

Datum: April 2026

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@biz.nu | www.biz.nu

Categorie	Maatregel	Punten	Keuze / score
Nest en verblijfplaatsen	Minimaal drie nestgelegenheden (inbouwkast) voor Huismus (invliegopening aan de noordoostzijde), mits deze hoger op minimaal 2,5 meter hoog geplaatst kunnen worden. 1 punt per 3 kasten. Maximaal 3 punten.	1	2
	Nestkast (marterproof) voor Steenuil. Plaatsen op een dikke boomtak minimaal op 2,5 meter hoog met vrije aanvliegroute. Liefst nabij paardenweide of boomgaard. Plaatsen in open schuur/kapschuur/zolder is ook mogelijk, dan op ongeveer 4 meter hoogte, en ingang naar de open zijde. Maximaal 1 punt.	1	
	Plaatsen van nestkast voor torenvalk (op paal). Geschikte locaties zijn houtsingels of andere landschapselementen. Opening van de kast moet gericht zijn op open/vrije ruimte. 1 punt per kast, maximaal 1 punt	1	1
	Nestkast voor Kerkuil mits deze in een schuur, stal of zolder geplaatst kan worden op een rustige plek op minimaal 4 meter hoogte. Opening van de nestkast naar de binnenruimte of met de opening naar een gat in de gevel. Maximaal 1 punt.	1	
	Minimaal 3 nestkommen voor Huiszwaluw. Direct onder dakgoot of dakoverstek vlak bij elkaar op 4 à 5 m. hoogte. Invliegopening naar oost- of noordoostzijde. 1 punt per 3 nestkommen. Maximaal 2 punten.	1	
	Minimaal 3 nestplaatsen voor Spreeuw (inbouwkast). Kast niet naast elkaar hangen, maar met enige tussenruimte (Spreeuw is namelijk geen echte koloniebroeder). Minimaal 2,5 meter hoog met de invliegopening naar het noordoosten. 1 punt per 3 kasten. Maximaal 1 punt.	1	
	Twee voorzieningen voor kleine marterachtigen en egels (takkenrillen en marterhopen i.c.m. rommelhoekjes op het erf). 0,5 punt per 2 voorziening van ca. 5 m ² per stuk, maximaal 1 punt.	0,5	
	Inbouwkast die geschikt is als groot kraamverblijf voor vleermuizen. Op minimaal vier meter hoogte hangen. In-/uitvliegopening mag niet verlicht worden. 3 punten per kast.	3	
	Inbouwkast die geschikt zijn als zomer- of paarverblijfplaats voor vleermuizen. Op minimaal vier meter hoogte. In-/uitvliegopening mag niet verlicht worden. 1 punt per kast.	1	
Groendak (c.q. ondergronds bouwen) en andere beplantingen.	Aanleg van een groen dak op de woning. Minimaal 50% van het dakoppervlak aanwenden, extensief (streekeigen soorten, grondlaag 4-7 cm) toepassen. Zowel plat als hellend dak mogelijk.	4	
	Gevelbegroeiing van streekeigen soorten langs tenminste één zijde van de nieuwe woning of ander gebouw. Hierbij wordt deze gehele gevel (m.u.v. ramen en deuren etc.) voorzien van streekeigen/inheemse klimplanten middels een constructie waarbij deze gaat ontwikkelen tot minimaal 4 m hoogte.	3	
	Aanplant struweelheg langs perceelrand die in de breedte en hoogte vrij kan uitgroeien middels extensief beheer (snoeien om de 5 jaar). 0,5 punt per 15 strekkende meter heg.	0,5	4
	Aanplant haag op het erf die geschoren wordt (jaarlijkse snoei, waarbij de haag tenminste 100 cm hoog en 50 cm breed moet blijven). 0,5 punt per 20 m.	0,5	
	Toepassen streekeigen soorten bomen en struiken waarbij vlinders, wilde bijen en vogels gestimuleerd worden (noot- en bes dragende bomen/struiken). Set van minimaal 2 bomen en 5 struiken, 1 punt per set.	1	
	Aanplant van flinke streekeigen boom (linde of eik, met een minimale maat van 20-25 cm stamomtrek) die geplant dient te worden als solitaire boom in een (weide)perceel. Deze boom dient uit te kunnen groeien als een toekomstige monumentale boom, en dient daarom te worden voorzien van bescherming in de vorm van rasterpalen en draad op ruime afstand van de boom (minimaal 3,5 meter rondom de boom moet vrije ruimte zijn. 1,5 punt per boom	1,5	4.5
	Aanplant van houtsingel of houtwal van minimaal 5 m breed en 30 m lengte. 1,5 punt per eenheid van ten minste 5 bij 30 m.	1,5	7.5

	Aanplant van een geriefhoutbosje met streekeigen soorten, minimaal 150 m ² . 1,5 punten per 150 m ² .	1,5	9
	Aanplant van een knotbomen rij. Minimaal 5 stuks waarbij de wilgen, populieren en/of andere geschikte streekeigen soorten, met een minimale onderlinge plantafstand van tenminste 4 meter aangeplant worden. 0,5 punt per 5 stuks.	0,5	
	Aanplant van een hoogstam fruitboomgaard met extensief beheerd kruidenrijk grasland. Aanplant van minimaal 5 stuks hoogstam fruitbomen op onderlinge afstand van 8 a 10 m. 1 punt per 4 stuks.	1	
Amfibieën en insecten	Poel voor amfibieën volgens voorbeeld . Minimaal wateroppervlakte 200 m ² . Dient aangelegd te worden op een laaggelegen perceel met een voldoende hoge grondwaterstand, zie hiervoor de website van bijvoorbeeld het RAVON.	4	4
	Natuurvriendelijk inrichten van sloot (indien in eigendom van gemeente of waterschap dient u toestemming te hebben van de eigenaar) door het talud af te graven waarbij het een talud helling/verhouding krijgt van 1:3, maar liever flauwer. De nieuwe oever heeft een breedte van tenminste 2,5 meter. 0,5 punt voor elke 10 strekkende meter sloot die natuurvriendelijk wordt heringericht.	0,5	
	Vlinder en bijen strook (ldylle) van minimaal 400 m ² door zaaien/planten van streekeigen vaste planten én struiken die aantrekkelijk zijn voor bijen en vlinders. 1 punt per 400 m ² . Maximaal 2 punten	1	
	Insectenhotel (gemaakt van duurzame materialen) van minimaal 1 bij 1 m plaatsen op de zuid/zuid-west zijde in een strook met streekeigen beplanting Maximaal 1 punt.	0,5	
Categorie n.t.b.	Lumineus idee dat wij niet genoemd hebben. Punten in overleg.	(n.t.b.)	
	Het aanschaffen van uitsluitend autochtoon inheems plantmateriaal levert 1 extra punt op. (aantonen met leverbon)	1	
	Het aanschaffen van uitsluitend biologisch geteeld plantmateriaal levert ook 1 extra punt op. (aantonen met leverbon)	1	
	<u>Minimaal vijftien punten benodigd waarbij in ieder geval uit elke categorie 1 onderdeel gekozen moet worden.</u>		32
	Totaal aantal punten: →		

Handleiding voor het verwerken van maatregelen voor natuurinclusief bouwen (NIB)

Elk bouwplan heeft een aantal punten nodig om natuurinclusief te zijn. Voor een efficiënte NIB-toetsing zijn de volgende instructies van belang:

- ✓ Vink de voorgenomen maatregelen af op de NIB-puntenlijst waarbij in ieder geval uit elke categorie 1 onderdeel gekozen wordt. Tel het puntentotaal op en stuur deze mee bij de indiening van het definitief ontwerp.
- ✓ Om te kunnen toetsen of de maatregelen voldoen aan het te behalen aantal punten, dienen de voorgenomen maatregelen zichtbaar te zijn op de definitieve ontwerptekeningen. Indien mogelijk maatvoering opnemen.
- ✓ De voorgenomen maatregelen moeten op de beoogde locatie van toegevoegde waarde zijn. Nest- en verblijfplaatsen moeten bijvoorbeeld worden aangebracht op plaatsen waar er voor de betreffende soort nog geen geschikte nest- of verblijfsplaatsen zijn of als gevolg van de beoogde inrichting kunnen ontstaan.
- ✓ Let er bij het toepassen van nestgelegenheden op, dat deze aan de juiste zijde van het bouwwerk geplaatst worden en op de juiste hoogte. Voor huismussen, spreeuwen en huiswaluw het liefst op de noordoostzijde. Vleermuiskasten niet op het noorden of noordoosten.
- ✓ Vermeld bij het toepassen van nestkasten en vleermuiskasten het type kast en de fabrikant.
- ✓ Verblijfkasten en -voorzieningen voor de diverse faunasoorten (o.a. huismus, steenuil, kerkuil, steenmarter etc.) moeten voldoen aan de kennisdocumenten van BIJ12 (www.bij12.nl).
- ✓ Stuur bij de keuze voor een insectenhotel leverancier en/of goede voorbeelden mee.
- ✓ Aan te planten (knot) bomen dienen een minimale maat van 14-16 te hebben.

- ✓ Aan te planten bosplantsoen voor de aanleg van struweel, heg of ander landschapselement dient een minimale maat van 80-100 te hebben.
- ✓ Geef bij het toepassen van een groen dak de oppervlakte aan in vierkante meters, en lever een sortimentslijst aan van de beplanting.
- ✓ Geef bij de groene gevel aan hoeveel vierkante meter er gerealiseerd gaat worden, welke methode er toegepast gaat worden om de klimplanten te laten groeien, en geef ten slotte aan welke streekeigen soorten er toegepast gaan worden.
- ✓ Geef bij het planten van streekeigen beplanting (bomen en struiken) aan welke soorten en hoeveel stuks er geplant worden en lever een sortimentslijst aan van de beplanting.
- ✓ Geef bij het toepassen van een bijen- of vlinderidylle aan hoeveel vierkante meters er worden gerealiseerd en lever een sortimentslijst aan van de beplanting.
- ✓ Zorg dat de aanplant van bomen en struiken en vaste planten voldoende **beschermd** worden tegen betreding en/of schade van vee en/of machines/voertuigen, bijvoorbeeld door ze uit te rasteren.



Beeldkwaliteitsplan

Bussinksweg 6 - 7437 TB - Bathmen

01 - Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld als onderdeel van het herbestemmingsproject waarbij een bestaand agrarisch bedrijfsperceel inclusief een varkensstal zal worden omgevormd tot een woonerf. Door deze transformatie wordt de toekomstige woonomgeving niet alleen functioneler, maar ook esthetisch aantrekkelijker. Dit plan is specifiek voor de Bussinksweg 6 te Bathmen opgesteld, om richtlijnen te bieden voor het ontwerp- en bouwproces zodat de historische en landelijke identiteit van de huidige situatie gerespecteerd zal worden.

De indeling van de openbare ruimte is reeds goedgekeurd door de gemeente Deventer en geïntegreerd in het ontwerp. In deze indeling is rekening gehouden met de integratie in het landschap en de algehele visuele samenhang.

Bussinksweg 6, gelegen in het buitengebied van Bathmen, heeft een rijke historie als varkenshouderij. De karakteristieke architectuur van de bebouwing draagt sterk bij aan de landelijke sfeer van het gehele gebied. Het transformeren van de huidige situatie naar een woonerf vraagt om een zorgvuldige benadering waarbij het behoud van de geschiedenis centraal staat alsmede het creëren van een comfortabele en eigentijdse woonomgeving voor de toekomstige bewoners.

Dit concept voor de visuele kwaliteit biedt in hoofdlijnen de kaders voor het ontwerp van de toekomstige bebouwing, lichte infrastructuur en de indeling van de open ruimte. Hierbij is rekening gehouden met de materialisatie, oriëntatie van de bebouwing, de inpassing in het landschap alsmede de visuele samenhang. De ruimtelijke vormgeving wordt ondersteund door opgestelde eisen voor de integratie van duurzame oplossingen en groenvoorzieningen die de ecologische en esthetische kwaliteit versterken.

Bussinksweg 6

Kadastrale gegevens:

BMN02-E-27
BMN02-E-303
BMN02-E-434
BMN02-E-435
HTN03-H-767

Beeldkwaliteitsplan
Concept: 27 november 2025

Definitief vastgesteld op 19 december 2025

Wijzigingen nav terugkoppeling 02-04-2026



Burgemeester JC van den Bergplein 34
7642 GT Wierden
0546-575747
www.nijhoffarchitecten.nl

In opdracht van

Bussinksweg 6
7437 TB Bathmen

Inhoudsopgave

01	- Inleiding	02
02	- Locatie	04
03	- gebiedsbeschrijving	06
04	- Huidige Situatie	08
05	- Toekomstige situatie	10
06	- Impressies	12
07	- Erfinrichting	14
08	- Ecologie	15
09	- Nieuwe situatie	16
9.1	- Hoofdwoning	16
9.2	- karakteristiek bijgebouw	17
9.3	- Schuurwoning	20
9.4	- Extra bijgebouw	21

02 - Locatie

Bathmen is een levendig en landelijk dorp in de provincie Overijssel, gelegen ten zuiden van de gemeente Deventer. Te midden van het Sallandse platteland, is deze plaats een ideale omgeving voor alle soorten natuurliefhebbers. Bathmen biedt een rustige en landelijke levensstijl, maar door de gunstige ligging ten opzichte van de nabij gelegen stad Deventer is het dorp ook van alle gemakken van de stad voorzien. Met een rijke geschiedenis die teruggaat tot de vroege middeleeuwen, is het dorp van een agrarisch centrum ontwikkeld tot een geliefde woonplaats voor iedereen.

De woonplaats Bathmen heeft circa 6.000 inwoners verspreid over een oppervlakte van ruim 26 km². Er heerst een hecht gemeenschapsgevoel, met verschillende lokale verenigingen en jaarlijkse evenementen zoals dorpsfeesten en kerkdiensten. Door een mix van historische woningen en moderne nieuwbouw, vormt dit dorp de geschikte woonlocatie voor zowel jonge gezinnen als ouderen. Bovendien blijft het dorp zich in de toekomst verder ontwikkelen met een beoogde groei naar 7.500 inwoners binnen 15 jaar. Tijdens deze ontwikkelingen wordt er aandacht geschonken aan duurzaamheid en behoud van de landelijke sfeer.



Okkenbroek

Soestwetering

Soestwetering

Soestwetering

Lettele



schate

Bathmen

Schipbeek

Schipbeek

Schipbeek

Schipbeek

Dortherbeek Oost

Dortherbeek

Kring van Dorth

Joppe

Harfsen

Bussinkswég 



03 - gebiedsbeschrij-

Bussinksweg 6 ligt aan de buitenzijde van Bathmen en is omringd door een groene en landelijke omgeving waar natuur en ruimte de boventoon voeren.

Het perceel bevindt zich te midden van uitgestrekte weilanden en agrarische gronden waar de landelijke sfeer duidelijk het beeld bepaalt. De directe omgeving wordt sterk beïnvloed door de agrarische sector, met diverse boerderijen die verspreid liggen over de omliggende weilanden, waaronder meerdere melkveebedrijven en varkenshouderijen. Deze boerenbedrijven vormen samen met landelijke woningen het karakter van het platteland. De woonhuizen kenmerken zich door vrijstaande bebouwing die de rijke agrarische geschiedenis weerspiegelt, vaak met het gebruik van traditionele bouwmaterialen zoals rieten daken en groene raamluiken.



1 - Bussinksweg 5



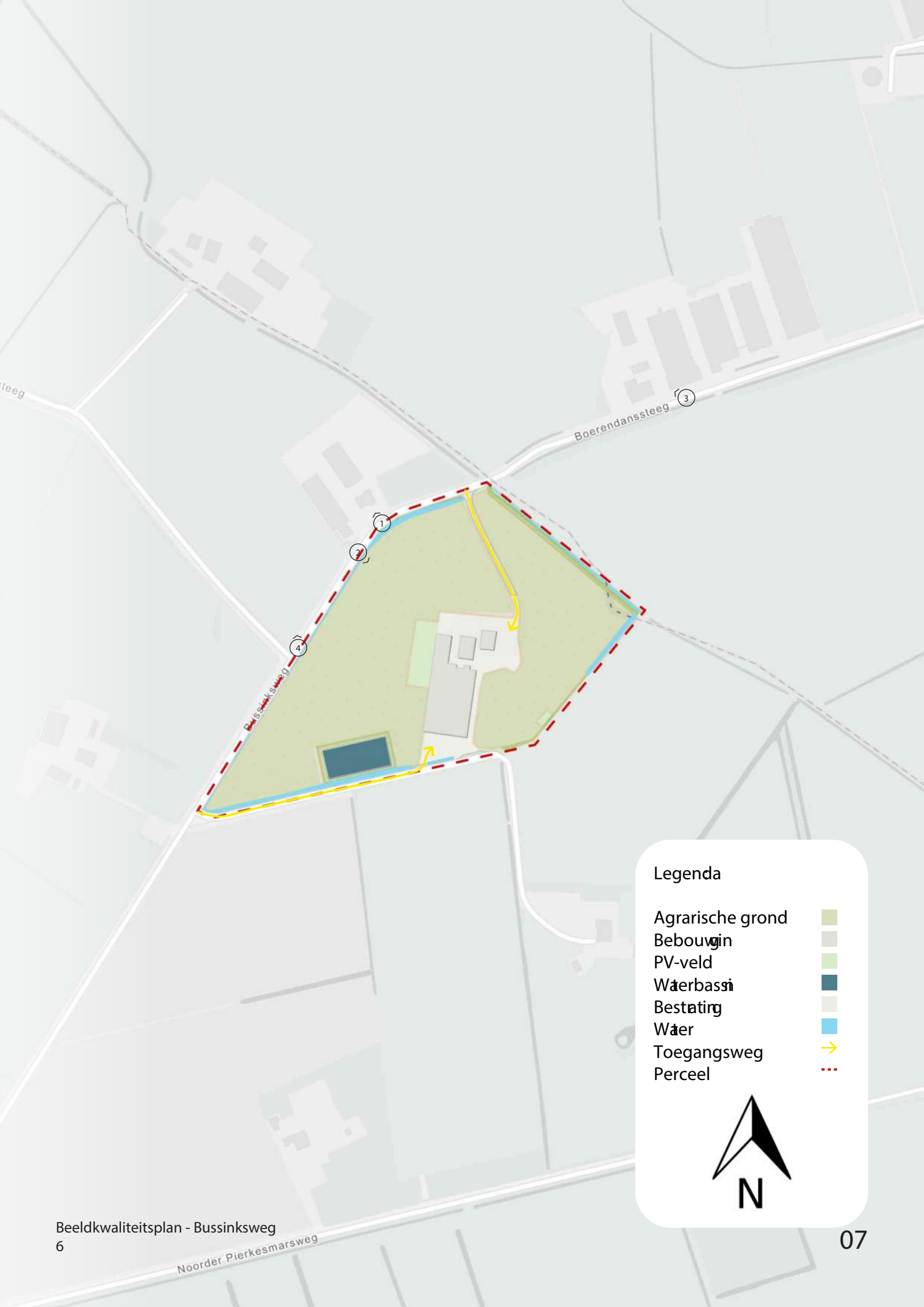
2 - Bussinksweg 6






3 - Boerendanssteeg 31



4 - Naastgelegen weiland Bussinksweg



Legenda

- Agrarische grond 
- Bebouwing 
- PV-veld 
- Wærbassi 
- Bestating 
- Wæter 
- Toegangsweg 
- Perceel 

N

04 - Huidige situatie



- 1 - Bestaande woning
- 2 - Karakteristieke schuur
- 3 - Varkensschuur
- 4 - PV-veld
- 5 - Mestopslag
- 6 - grasland
- 7 - toegangsweg



05 - Toekomstige si-



- 1 - Bestaande woning
- 2 - Karakteristieke schuur
- 3 - Schuurwoning
- 4 - bijgebouw woningen
- 5 - bijgebouw Schuurwoning
- 6 - grasland
- 7 - toegangsweg
- 8 - waterpoel
- 9 - Vogelbosje en/ of houtsingel



06 - Impressies





07 - Erfinrichting

Om een zorgvuldige en harmonieuze landschappelijke inpassing van het erf binnen de totale context te waarborgen, is het van belang dat er aan verschillende uitgangspunten en ontwerpcriteria wordt voldaan. Het uiteindelijke doel is om een samenhangend geheel te creëren dat niet alleen duurzaam en functioneel is, maar ook dat de nieuwe bebouwing op een natuurlijke en respectvolle manier in de bestaande situatie wordt geïntegreerd.

Bij de herinrichting van een perceel tot een erf wordt ernaar gestreefd om karakteristieke elementen van het omliggende landschap te behouden en te versterken. Dit houdt in dat er niet alleen met de visuele aspecten rekening moet worden gehouden, maar ook met de ecologische en historische aspecten.

Een agrarisch erf moet voldoen aan de eisen van een compact erf:

- De bebouwing kent een duidelijke hiërarchie, waarbij er één gebouw is dat door zijn prominente positie en vormgeving duidelijk als hoofdgebouw herkenbaar is. Dit is meestal de (voormalige) boerderij;
- Nieuwe bebouwing wordt gebouwd op het erf waar gesloopt is, althans op het bestaande erf, en passend in de erfstructuur. De gebouwen zijn niet te ver van elkaar af gesitueerd;
- De erfinrichting is zodanig dat door middel van verharding, beplanting en andere erfelementen de gebouwen herkenbaar zijn als een samenhangend geheel;
- Er is in principe slechts één uitrit. Het bestaan van meerdere uitritten in een bestaande situatie kan gerechtvaardigd zijn vanuit de agrarische functie. Maar dat wil niet zeggen dat het behoud van die meerdere uitritten, als de functie verandert, altijd aanvaardbaar is.



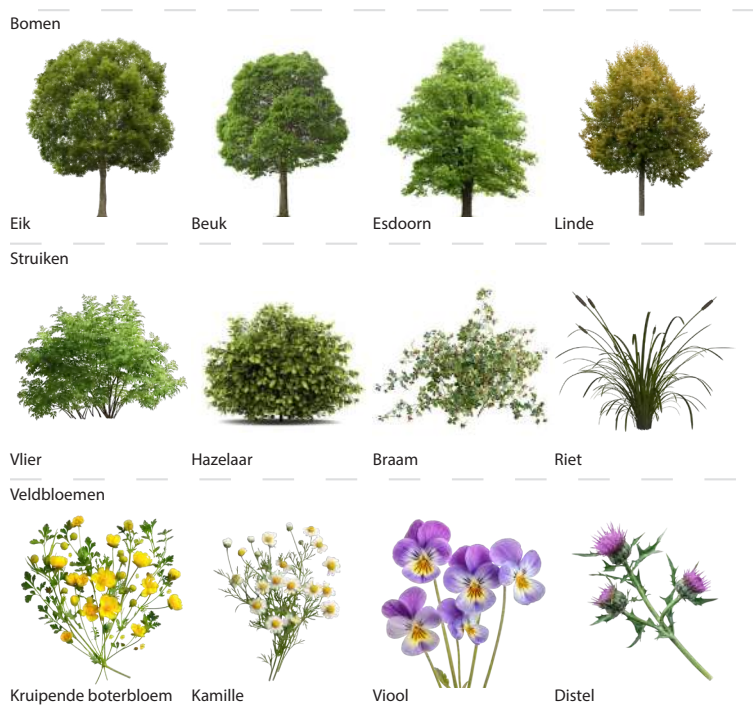
Bij de geplande ontwikkelingen wordt aansluiting gezocht bij de cultuurhistorische erfindeling. Dit houdt in dat de woongedeelten, oftewel de woningen, aan de voorzijde zijn gesitueerd, in tegenstelling tot de schuren, die dienen als werkgedeelten en aan de achterzijde zijn gelegen. Deze woningen zijn samen met de overige bebouwing zorgvuldig gepositioneerd rondom een gezamenlijk erf. Door deze zorgvuldige positionering blijft het karakter van een zogeheten 'knooperf' behouden.

08 - ecologie

De beplanting van een erf speelt een cruciale rol in de integratie van het erf in de omgeving. Vegetatie heeft niet alleen een visuele functie, maar draagt ook bij aan de ecologische en historische waarde. Door het gebruik van streekeigen en inheemse plantensoorten, bevordert de lokale flora & fauna en biodiversiteit. Bij de transformatie van het perceel tot een erf is het van belang dat de beplanting bijdraagt aan de versterking van het totale ecosysteem.

Bij het nieuw te transformeren erf worden enkel streekeigen en inheemse plantensoorten toegepast. Dit beeld wordt gecreëerd door onder andere solitaire erfbomen en een hoogstamfruitboomgaard, omzoomd met een beukenhaag. Niet-streekeigen beplanting zal, in hoeverre mogelijk, worden verwijderd. Het doel van het toepassen van streekeigen plantensoorten is het zorgen voor de versterking van de bestaande natuur en/of verbinding maken met waardevolle elementen in de directe omgeving.

Voorbeelden van streekeigen en inheemse plantensoorten die toegevoegd kunnen worden:



Aangezien de woongedeelten aan de voorzijde gesitueerd zijn, vormt dit de representatieve kant van het erf. Dit houdt in dat deze kant voorzien wordt van een karakteristiek voorhuis samen met een uitgebreide siertuin die vanaf de Bussinksweg goed zichtbaar is. Voor de toekomstige schuurwoning geldt dat deze voorzien wordt van een sobere siertuin rondom, die overloopt in het kruidenrijke grasland en kleine plantenborders.



09 - Nieuwe situatie

9.1 hoofdwo-

Het hoofdgebouw betreft de bestaande, karakteristieke woonboerderij die direct tegen het voorerf is gelegen. Er worden geen wijzigingen aan de hoofdwooning aangebracht, zodat de oorspronkelijke uitstraling en historische waarde behouden blijft. De aanwezige kenmerken, waaronder de traditionele rieten dakbedekking, de gevelelementen en materialisatie blijven in hun huidige staat behouden. Indien vervangingen nodig zijn, zullen deze uitsluitend plaatsvinden met gelijksoortige materialen om de authentieke uitstraling te waarborgen.



Aangezien er geen wijzigingen gaan plaatsvinden aan de hoofdwooning, is het opstellen van beeldkwaliteitscriteria voor dit gebouw niet noodzakelijk. Door het behoud van de bestaande staat waarborgt het het karakter van de boerderij en beschermt het de integratie van het erf in de omliggende omgeving.

Kenmerken



kleur en materialisering



Rieten dakbedekking



Rood metselwerk



Wit schilderwerk



Grijze gevelplint

9.2 karakteristiek bijge-

Het karakteristieke bijgebouw, momenteel een schuur, wordt getransformeerd naar een woning. Hiervoor is een zorgvuldige afstemming op de bestaande structuur en omgevingscontext vereist. De hieronder beschreven beeldkwaliteitscriteria zijn opgesteld om ervoor te zorgen dat deze transformatie op een respectvolle en verantwoorde manier plaatsvindt.



Cultuurhistorische beschrijving.

Het gebouw gesitueerd direct naast het hoofdgebouw is van oorsprong een agrarische schuur. Deze schuur is gebouwd in 1951 en weerspiegelt de typische bouwstijl uit de regio van die tijd met kenmerken als een robuuste en functionele uitstraling.

Het gebouw heeft een langgerekte en rechthoekige vorm en is voorzien van een strakke wolfskap, grotendeels bedekt met riet en op het oosten deels met keramische dakpannen. Het gebruik van een rietenkap was gebruikelijk voor die tijd vanwege de makkelijke verkrijgbaarheid en de uitstekende bouwkundige eigenschappen waaronder waterdichtheid en isolerend vermogen. Daarbij is de schaal van het gebouw ondergeschikt aan het landschap door een lage goothoogte en natuurlijke dakbedekking. Deze kenmerken zorgen ervoor dat het gebouw opgaat in zijn omgeving en het landschap niet domineert.

Agrarische schuren uit de jaren '50 kenmerken zich door een regelmatig ritme van karakteristieke stalraampjes en staldeuren en geringe hoeveelheid aan ornamentieke details. De schuurdeuren zijn eenvoudig van ontwerp, uitgevoerd in hout en hebben een robuuste uitstraling. Daarnaast zijn deze schuurdeuren kleiner dan deuren van het woonhuis, wat de praktische aard van het gebouw benadrukt. Om een optimale opslag van landbouwproducten te garanderen, zijn kleine stalraampjes aangebracht in de langsgevels, die zorgen voor een goede balans tussen lichtinval en ventilatie zonder dat er al te veel warmte verloren gaat.

De gevels van de schuur zijn opgebouwd uit een traditionele steensmuur in een rode/bruine tint. Dit type wandopbouw was in die tijd gebruikelijk vanwege de duurzaamheid en sterkte van het materiaal. In de agrarische sector, waar gebouwen intensief gebruikt worden, bood de keuze voor een steensmuur de garantie van een lange levensduur en een structuur die goed bestand is tegen slijtage.

Naast de duidelijke oorspronkelijke landbouwfunctie kan deze schuur ook worden beschouwd als een belangrijk element van de agrarische geschiedenis van Nederland in de 20e eeuw. De jaren '50 stonden in het teken van technologische vooruitgang in de landbouw, maar de traditionele schuur bleef een belangrijk onderdeel van het landschap en werd veel terug gezien in de kleinere en landelijkere gebieden. Dit gebouw biedt dan ook niet alleen een blik op de praktische kant van het boerenleven, maar geeft ook inzicht in de culturele waarde die de boerderijen hadden binnen de gemeenschap.

Het behoud van gebouwen zoals deze schuur speelt een belangrijke rol in het bewaren van het karakter en de geschiedenis van het Nederlandse platteland. Door deze gebouwen te behouden, blijft het verhaal van dit tijdperk levend en zal de geschiedenis zichtbaar blijven voor toekomstige generaties.



kleur en materialisering



Rieten dakbedekking



Rood metselwerk



Wit schilderwerk



Donkergroene accenten

Kenmerken



Uitgangspunten voor behoud van de cultuurhistorische waarde.

Voor het behoud van de cultuurhistorische waarde worden de volgende, duidelijke uitgangspunten gehanteerd:

- De langgerekte hoofdvorm en de karakteristieke wolfskap met lage goothoogte blijven ongewijzigd;
- Aanbouwen die de karakteristiek ernstig aantasten worden verwijderd;
- Het gebouw krijgt geen aan- en uitbouwen of aangebouwde bijgebouwen;
- Het gebouw onderscheidt zich van het hoofdgebouw door minder rijke detaillering en soberder materiaalgebruik;
- Het gebouw wordt met respect voor de traditionele vormgeving getransformeerd;
- De huidige positie, maat en verhoudingen van de deuren en ramen vormen het uitgangspunt. Het toevoegen van nieuwe openingen in de gevel wordt zoveel mogelijk vermeden en indien nieuwe openingen noodzakelijk zijn, sluiten deze aan bij het bestaande ritme en de schaal;
- Bij wijzigingen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande stenen, kozijnen, dakpannen en andere materialen, en wordt aangevuld met gelijkwaardige materialen. Nieuwe materialen sluiten qua schaal aan op het bestaande geheel, maar zijn wel duidelijk als nieuw te onderscheiden;
- Deel- en staldeuren worden zo mogelijk gereconstrueerd en teruggeplaatst;
- Er worden geen dakkapellen toegepast;
- Er wordt geen schoorsteen toegevoegd, afvoeren zijn bescheiden van maat en kleur;
- Toepassing van natuurlijke materialen zoals baksteen, keramiek, hout, riet, zink etc.;
- Kozijnen zijn van hout;
- Ramen met roeden zijn niet voorzien van plakroeden of wiener sprossen;
- Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. Bij toepassing in grondwaterbeschermingsgebieden e.d. worden zinken hemelwaterafvoeren van een niet uitlogende coating voorzien;
- Gebruik van gedekte kleuren, zoals roodbruin metselwerk en donkergroen, donkergrijs of zwart schilderwerk;
- Eventuele aanpassingen zijn sober, functioneel en duidelijk ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Eventuele verbouwingen en wijzigingen aan dit pand, alsook herbouw, worden beoordeeld volgens de criteria uit de welstandsnota

De cultuurhistorische waarde van de schuur wordt behouden door het gebouw als agrarische samenstelling herkenbaar, helder en ingetogen te houden. Dit gebeurt door de volgende maatregelen:

Elementen die intact blijven:

- De hoofdvorm, daklijn en karakteristieke dakopbouw blijven behouden en onaangetast.
- De bakstenen gevels blijven zichtbaar en herkenbaar.
- De bestaande gevelopeningen, zoals positie, maat en onderlinge verhouding, blijven intact en bepalend.
- Het gesloten en robuuste gevelbeeld blijft behouden.

Elementen die worden hersteld indien noodzakelijk:

- Metselwerk wordt waar nodig hersteld met gelijksoortige bakstenen en voegen.
- Houten kozijnen en deuren worden gerepareerd of indien van toepassing hersteld.
- De deels rieten kap wordt op kalende plekken bijgestopt en hersteld met nieuw riet waar nodig.
- De deels pannen dakbedekking blijft behouden. Als noodzakelijke reparaties zijn vereist, worden deze uitgevoerd met vergelijkbare materialen.

Hoe blijft het agrarische karakter van het schuurbeeld behouden:

- Grote glasvlakken/aanpassingen in de gevels worden zoveel mogelijk vermeden en de indeling van het interieur wordt afgestemd op de bestaande gridlijnen.
- Materialen, kleuren en detaillering blijft behouden in de huidige staat en opvallende accenten worden vermeden.

Hoe wordt de cultuurhistorie versterkt?

De cultuurhistorische waarde van de schuur wordt versterkt door eventuele ingrepen bewust te maken en er zo voor te zorgen dat de agrarische geschiedenis van de schuur behouden blijft en eventueel duidelijker te maken zonder het oorspronkelijke karakter in de weg te zitten.

- Nieuwe toevoegingen aan het gebouw zijn eenvoudig en eigentijds vormgegeven en ondergeschikt aan de bestaande situatie.
- Oude en nieuwe elementen blijven herkenbaar zonder dat er opvallende contrasten aanwezig zijn.
- Nieuw, toegepaste materialen sluiten aan bij de agrarische oorsprong. Dit zijn materialen zoals: baksteen, hout, natuurlijke kleuren, etc.
- Indien eventueel nieuwe materialen gebruikt worden is het van belang dat deze het karakter van het gebouw versterken en visueel rustig blijven.
- Technische voorzieningen en installaties worden zorgvuldig toegepast en zijn niet beeldbepalend.

Preceden-



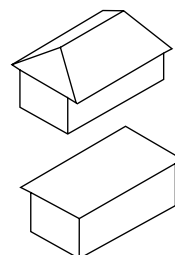
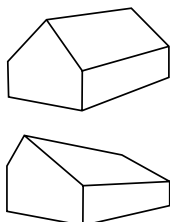
9.3 Schuurwoning

De vormgeving van een schuurwoning dient zich te houden aan de onderstaande beeldkwaliteitscriteria. Deze criteria zijn opgesteld om de respectvolle integratie in de omgeving te waarborgen. De schuurwoning moet een sobere en abstracte architectuur uitstralen die in lijn is met het landelijke karakter van de overige bebouwing. Tevens wordt eigentijdse architectuur voor deze specifieke woning aangemoedigd.



Beeldkwaliteitscriteria:

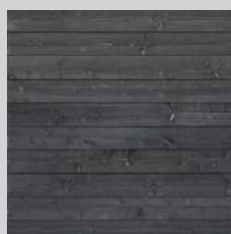
- De woning krijgt een sobere en abstracte architectuur die past bij het erf en de overige opstallen;
- Eigentijdse architectuur wordt aangemoedigd;
- Het gebouw heeft een enkelvoudige hoofdvorm met een zadeldak;
- De gevels zijn bij voorkeur van hout in een donkere, gedekte kleur, zoals donkergroen, donkergrijs of zwart;
- De gevels zijn grotendeels gesloten in de richting van het erf en de openbare weg. Grote raampartijen mogen worden toegepast in gevels die zijn gekeerd naar het landschap;
- Er zijn geen of minimale overstekten aan de kanten die zichtbaar zijn vanaf het erf of vanaf de openbare weg;
- Aan de kant van het landschap zijn insnijdingen in het volume toegestaan, mits de helft van de gevel doorloopt tot aan de daklijn. Zo ontstaat een overkapte buitenruimte;
- Toepassing van natuurlijke materialen zoals baksteen, keramiek, hout, riet, zink etc.;
- Toepassing van golfplaat, metalen platen etc. is in bijzondere gevallen toegestaan;
- Het gebouw wordt niet voorzien van een schoorsteen;
- Een rookgasafvoer is alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - Uitgevoerd als metalen pijp in de kleur van het dak, gepoedercoat;
 - Aangebracht op het dakvlak dat naar het landschap gekeerd is;
 - Gesitueerd halverwege het dakvlak, althans zodanig dat de rookgasafvoer vanaf het erf en de openbare weg zo min mogelijk zichtbaar is.
- Sobere en abstracte detaillering;
- Gebruik van gedekte kleuren, zoals donkergroen, donkergrijs of zwart.



kleur en materialisering



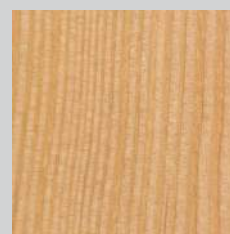
Donker metselwerk



Zwarte houten bekleding



Antraciet dakbedekking



Houten accenten

preceden-



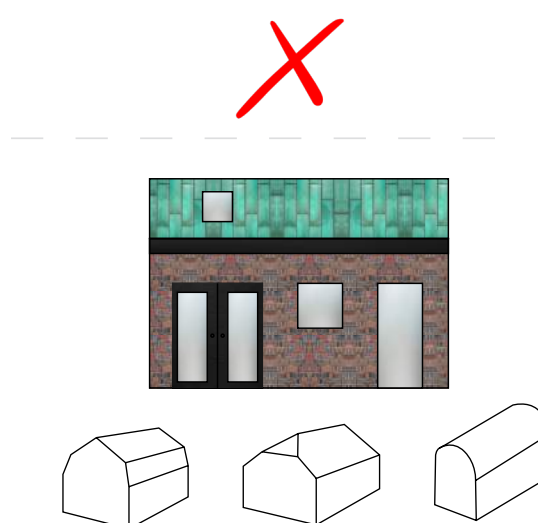
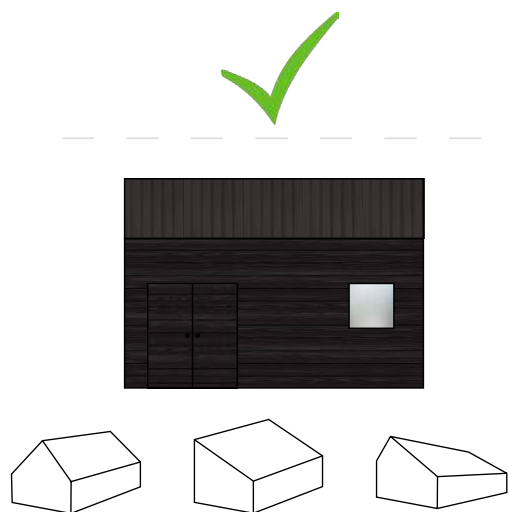
9.4 extra bijgebouw

De vormgeving van bijgebouwen (anders dan woningen, hooibergen of steltenbergen) dient zich te houden aan de onderstaande beeldkwaliteitscriteria. Deze criteria zijn wederom opgesteld om de respectvolle integratie in de omgeving te waarborgen. De bijgebouwen moeten functioneel zijn, maar tegelijkertijd ook bijdragen aan de esthetische waarden van een erf.

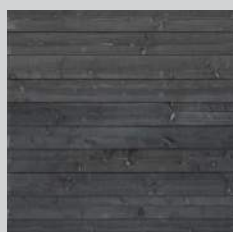


Beeldkwaliteitscriteria:

- Enkelvoudige hoofdvorm met zadel- of lessenaarsdak. Dit omvat ook kapschuren;
- Gesloten gevels zonder veel raamopeningen;
- Sobere natuurlijke materialen zoals baksteen, keramiek, hout, riet, zink etc.
- Sobere detaillering;
- Gebruik van gedekte kleuren, zoals roodbruin metselwerk en donkergroen, donkergrijs of zwart schilderwerk.



kleur en materialisering



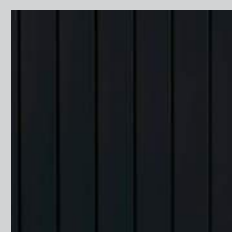
Zwarte houten bekleding



Donker schilderwerk



Witte accenten




Donkere dakbedekking

preceden-



Beeldkwaliteitsplan - Bussinksweg



Dit beeldkwaliteitsplan voor bussinksweg 6 in bathmen biedt heldere richtlijnen voor de transformatie tot een aantrekkelijk en duurzaam woonerf. Het plan legt de basis voor een zorgvuldige integratie van architectuur in de directe omgeving, met aandacht voor zowel esthetiek als functionaliteit. Door de visuele en karakteristieke kwaliteiten te waarborgen, draagt dit plan bij aan de leefbaarheid en identiteit van de omgeving, met respect voor de omwonenden en de wensen van de toekomstige bewoners.

december 2025