



COLOFON

Door:	Otte Groenadvies BV Brilsweg 1a 7741 BV Nijverdal
Telefoonnummer	06 555 72 233
E-mail	leontien@ottegroenadvies.nl
Internet	www.ottegroenadvies.nl
Project	21.121
Auteur	ing. L. Grote Gansey - landschapsontwerper
Datum laatst gewijzigd	oktober 2022

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Otte Groenadvies bv.

INHOUD

1.	Introductie	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Situatie	5
1.3.	Historie	6
2.	Vigerend beleid	7
2.1.	Rijksbeleid	7
2.2.	Provinciaal beleid	7
2.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.	Ruimtelijk kwaliteitsplan	12
3.1.	Situatie	12
3.1.1.	<i>Occupatiegeschiedenis</i>	12
3.1.2.	<i>Omgeving</i>	12
3.1.3.	<i>Plaatsing erf in het landschap</i>	13
3.1.4.	<i>Erf</i>	13
3.2.	Analyse van het landschap	15
3.3.	Uitgangspunten bij de ontwikkeling van het plangebied	17
3.4.	Ruimtelijk kwaliteitsplan	18

1. INTRODUCTIE

1.1. Aanleiding

Otte Groenadvies BV heeft het voorliggende ruimtelijke kwaliteitsplan/inrichtingsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen nabij het perceel Bathmenseweg 2a te Lettle.

De eigenaar is voornemens om een schuur te bouwen op het huidige perceel om de bedrijfsvoering te kunnen blijven uitvoeren.

Het doel is om te komen tot een juridische en beleidsmatige medewerking voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.

Onderdeel van de benodigde bescheiden vormt een basis ruimtelijk kwaliteitsplan. Het ruimtelijke kwaliteitsplan vormt de tekening van de nieuwe situatie waarop de landschappelijke inpassing inzichtelijk is. Hierbij is duidelijk gemaakt waar en hoe investeringen in het landschap vorm krijgen en de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Middels een onderbouwing op basis van een analyse van het landschap, het toetsen van vigerend beleid, en het analyseren van de streekeigen kenmerken moet dit op een duidelijke manier geïmplementeerd worden.



afbeelding 1. Weergave plangebied (bron:PDOK viewer)

1.2. Situatie



Het plangebied ligt op de overgang van de massa van het bos en de openheid van de weilanden.

1.3. Historie

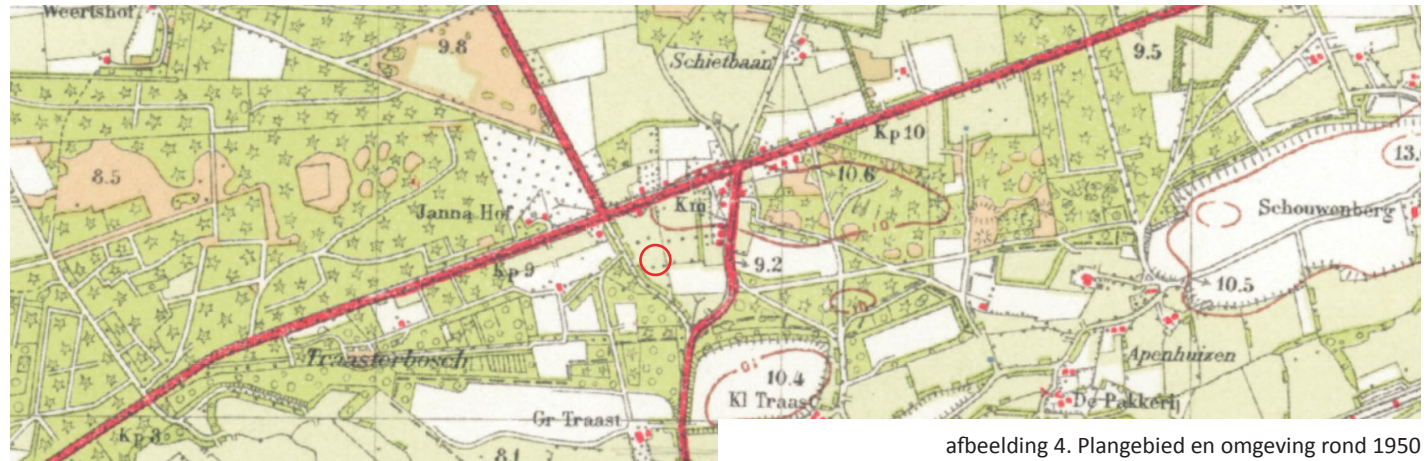
Het landschap rondom Deventer is grofweg te verdelen in tweeën: het rivierenlandschap en het dekzandlandschap. Het vormt daardoor een aantrekkelijk en afwisselend gebied. Dit karakter is sterk bepaald door onder andere de IJssel en de dekzandkoppen ten noorden en zuiden van Deventer, de laagtes ertussen en de vele landgoederen. Door het specifieke landbouwkundige gebruik heeft ook de mens bijgedragen aan de vorming van het landschap.

In de 20e eeuw is het landschap meer onder druk komen staan door modernisering van de landbouw, stads- en dorpsuitbreidingen en de aanleg van onder andere infrastructuur. Dit heeft op verschillende plekken geleid tot vermindering van de kwaliteit en diversiteit van het landschap. De laatste jaren vragen de verandering van bestemming van agrarische gebouwen aandacht, en de toenemende burgererven en niet grondgebonden bedrijvigheid in het gebied.

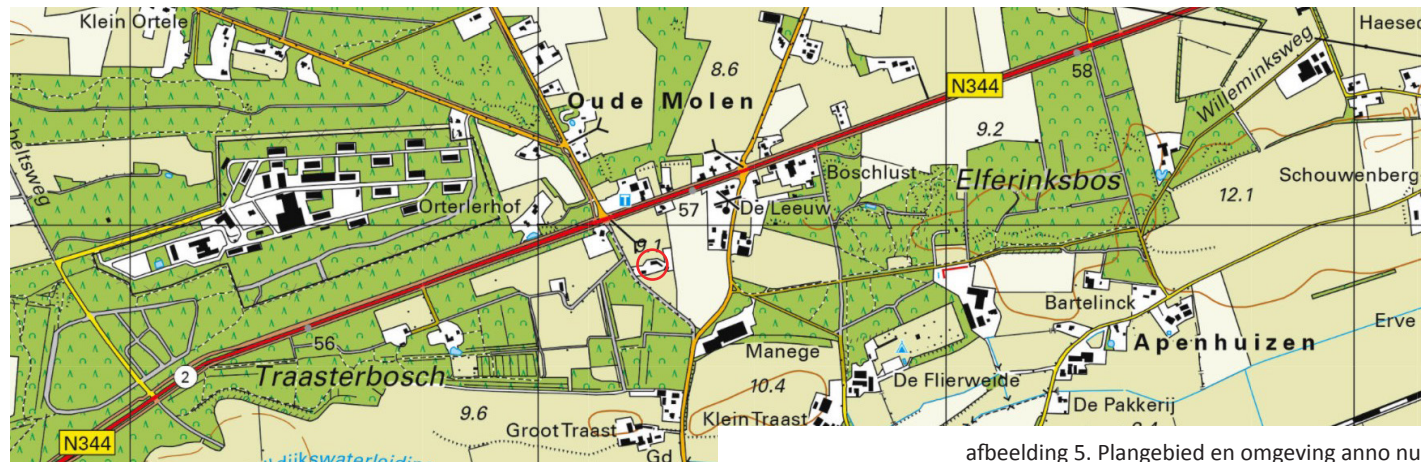
De gemeente Deventer kent nog steeds een grote variatie aan karakteristieke, streekgebonden landschappen. Het plangebied behoort tot de dekzandgronden, onderdeel van de oude hoevelandschap.



afbeelding 3. Plangebied en omgeving rond 1900



afbeelding 4. Plangebied en omgeving rond 1950



afbeelding 5. Plangebied en omgeving anno nu

2. VIGEREND BELEID

2.1. Rijksbeleid

De ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De visie beschrijft de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving van Nederland. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

In de visie staat dat de verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies.

2.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan 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 verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

1. De natuurlijke laag
2. De laag van het agrarisch-cultuur landschap
3. De stedelijke laag
4. De lust en leisure laag



afbeelding 6. Uitsnede omgevingsvisie - natuurlijke laag
bron: provincie Overijssel

1. De natuurlijke laag

Dekzandgronden (bruin)

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.

Bodem: podzolgronden

Hydrologie: lokale inzijging

Natuurlijk bostype: van wintereiken- beukenbos op de hoogste delen, tot berken-zomereikenbos en elzen-eikenbos in de lagere delen

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.



afbeelding 7. Uitsnede omgevingsvisie - de laag van het agrarisch cultuurlandschap
bron: provincie Overijssel

2. De laag van het agrarisch-cultuur landschap

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 individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde 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.

Essenlandschap in het klein met samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de ‘organische’ vormen van landschap volgt. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven.

Contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen. Daartussen: kleinere (boven)lopen van beken.

Ondergrond: kleinschalige dekzandgronden

Ontstaan: vanaf 1200

Structuur: organisch, routes van erf tot erf

Nederzetting: Verspreide individuele erven, geen dorpen

Schaal erven: middelgrote erven, met verschillende volumes en zware beplantingen

Beplantingen: eiken, houtwallen



afbeelding 8. Uitsnede omgevingsvisie - de stedelijke laag
bron: provincie Overijssel

3. De stedelijke laag

Elke ruimtelijke ontwikkeling bouwt voort op zijn karakteristieke structuur en ligging in en aan het landschap. De ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van bestaande paden en routes; waar mogelijk worden ontbrekende schakels toegevoegd en nieuwe mogelijkheden benut. Het regionale en lokale wegenpatroon blijft zich voegen in de structuur van stad, dorp en landschap.

In de stedelijke laag worden diverse gebiedstypen onderscheiden. De dichtbij zijnde gebiedstypen zijn:

- Informeel traag netwerk;
- Verspreide bebouwing.

Geen van de bovenstaande gebiedstypen hebben invloed op de ruimtelijke ontwikkeling.



afbeelding 9. Uitsnede omgevingsvisie - Laag van de beleving
bron: provincie Overijssel

4. Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de leefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen schoonheid en nut. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze leefbaar en tot een belevenis.

In de laag van de beleving worden diverse gebiedstypen onderscheiden. De dicht bijzijnde gebiedstypen zijn:

- Donkerte.

Donkerte

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige donkerte gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten.

De onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de ligging van het plangebied en zal in de toekomst ook deze donkerte te behouden.

2.3. Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan Salland 2008

De verscheidenheid in het waardevolle landschap van Salland vormt de basis van de landschapsvisie. Het landschap is de zichtbare resultante van de eeuwenlange wisselwerking tussen de fysieke ondergrond (water en bodem), natuur en menselijk gebruik. Het is door de jaren heen gegroeid tot wat het nu is: een cultuurlandschap met een eigen karakteristiek en bijzondere waarden.

Door het achtereenvolgens benoemen, beschermen en versterken van structuurdragers en waardevolle gebieden wordt het aantrekkelijke landschap van Salland nog afwisselender, meer uitgesproken en beter leesbaar. Het resultaat is een herkenbare en heldere structuur welke bijdraagt aan een fraai en functioneel landschap met een eigen karakter en leesbare geschiedenis. De visie streeft naar een duurzaam en vitaal landschap met een hoge gebruikswaarde voor landbouw, wonen, werken en recreatie.

Het landschap rondom Deventer is grofweg in tweeën te delen: het rivierenlandschap en het dekzandlandschap. Binnen deze tweedeling zijn vervolgens 7 deelgebieden te onderscheiden. In het dekzandlandschap zijn 4 deelgebieden te onderscheiden, te weten:

- Dekzandruggen;
- Weteringenlandschap (n.v.t.);
- Dekzandvlaktes (n.v.t.);
- Dekzandlaagtes (n.v.t.).

Visie dekzandrug

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.

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.

Landschappelijk karakteristiek

- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend 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 blokverkeveling deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand.

3. RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

3.1. Situatie

3.1.1. Occupatiegeschiedenis

Het plangebied ligt in het Oude Hoevenlandschap. Dit wordt vooral gekenmerkt door het voorkomen van o.a. hagen, boomsingels en houtwallen. Daardoor bestond er een grote beslotenheid in het landschap, waarbij het landschap en landbouw sterk met elkaar verweven zijn.

De grote veranderingen begonnen tegen het eind van de negentiende eeuw. Veel akkerbouwbedrijven gingen zich vanwege de uitputting van de grond en de hogere vee prijzen zicht toeleggen op veelteelt. Kunstmest maakte de schapenmest overbodig, waardoor grote delen heide ontgonnen kon worden tot bouw-, grasland en bos. Recentelijk is veel bouwland omgezet in grasland en is een ruimere verkaveling ontstaan als gevolg van de ruilverkaveling en de toenemende schaalvergroting.

Ondanks deze veranderingen, is het oude cultuurlandschap nog goed te herkennen in het landschap. De dekzandruggen zijn overwegend half open gebieden door de aanwezigheid van reliëf en veel beplantingselementen als wegbeplanting, kavelgrensbeplanting (houtwallen en houtsingels) en bosjes in combinatie met een verspreid bebouwingspatroon en erfbeplantingen.

3.1.2. Omgeving

De verwevenheid van een glooiend boerenlandschap met haar houtwallen en singels, solitaire bebouwing, zandwegen, laanbomen en bosgebieden is tot op heden duidelijk zichtbaar in het landschap. Het maakt het tot een besloten tot een half open landschap wat toebehoort tot het oude hoevenlandschap.



Zicht op korenmolen 'De Leeuw'



Rand openheid en beslotenheid



Waardevolle bomenlaan



Rand openheid en beslotenheid

Vanaf de ontginning van de woeste gronden is het plangebied bewoond. Opvallend in dit vaak kleinschalige landschap is dat vrijwel niets recht is: bochtige wegen en onregelmatige gevormde kavelgrenzen. Vroeger bevonden zich huisweiden dicht bij de boerderij. Deze huisweiden werden omheind met een houtwal. Deze houtwallen staan op de randen van de enken.

De bovengenoemde ruimtelijke elementen zijn heden ten dage duidelijk zichtbaar in het landschap, wat het een zeer aantrekkelijk gebied voor recreatiedoeleinden maakt. Daarnaast zorgt de windkorenmolen "De Leeuw" voor een recreatief aantrekkingskracht.

3.1.3. Plaatsing van het erf in het landschap

Als we ons door het landschap verplaatsen, is dat over de weg. Wegen zijn vaak ontstaan als verbindingen tussen boerderijen en slingeren dus van erf naar erf, tussen erven door en soms zelfs er overheen. Omdat de bebouwing vaak in de knik van de weg ligt, zie je niet veel van wat er komen gaat. Wat achter de knik ligt blijft verborgen, totdat je er in rijdt, zodat die paar erven al snel de entree van een dorpje of een gehucht lijken. Verplaatsend over de weg kom je zo steeds weer in verschillende wereldjes.

Kenmerkend is dat het plangebied aan een onverhard pad ligt. Temeer omdat in de afgelopen decennia de zandwegen in het agrarisch gebied op grote schaal verdwenen of geasfalteerd zijn en wat nu nog resteert, staat onder druk. Ook dit stukje zandweg is dan ook van cultuurhistorische waarde vanwege de historische verbondenheid met de buurschap Oude Molen en het landschap. Het vertelt een verhaal over de geschiedenis van het landschap, over de ruimtelijke ordening, over de infrastructuur en natuurlijk over de mensen die er gebruik van maken.



3.1.4. Erf

Het huidige erf is ontstaan vanaf de jaren 70. Het erf ligt in een halfopen landschap met enkele agrarische complexen op de hogere gronden. Opvallend is de plaatsing van de woning in het landschap; op de grens van het open gebied richting het oosten en de beslotenheid met haar bosgebieden ten westen van de planlocatie.

Het erf is in de loop der jaren opgeschaald, maar de oorspronkelijke structuur van het erf is reeds zichtbaar. Een erf is een wereld op zich. Meerdere gebouwen vormen met elkaar als het ware een gehucht. Een erf bestaat in hoofdopzet uit twee delen:

- de 'mooie', groene voorkant, de openheid;
- de stenige 'rommelige' achterkant (functioneel gebruik).

De woning is gericht op het open landschap. Het functionele gedeelte ligt aan de Bathmenseweg. Op dit moment geeft het verrommeld beeld in het landschap. De bedrijvigheid vindt grotendeels buiten plaats. Op het erf voelt men de beslotenheid en de openheid. Er is een duidelijke grens tussen het functioneel gedeelte en het sierlijke gedeelte.

Met de bouw van de nieuwe schuur in het functionele deel van het erf, wil men de verrommeling in het landschap tegengaan. Immers, de storende elementen zoals de bedrijfsopslag, materieel dragen bij aan de visuele aantasting van het gebied.

Kenmerkend aan het plangebied is, dat men rekening moet houden met de molenbiotoop. De locatie van de molen is zo gekozen om optimaal te kunnen functioneren. De omgeving waarmee een molen in relatie staat, noemt men een molenbiotoop. Voor de molen is immers een goede windvang van cruciaal belang. De molen vormt een karakteristiek, en uniek Nederlands, herkenningspunt in het landschap. Door de historische wisselwerking tussen de molen en het landschap is de molenbiotoop ook cultuurhistorisch van belang. Om de reden heeft de gemeente Deventer dit vastgelegd in haar bestemmingsplan Buitengebied Deventer.



afbeelding 10. Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Deventer
bron: gemeente Deventer

Voor het plangebied geldt dat men niet in de zone van molenbiotoop 200 niet hoger mag bouwen dan 7,35 m. Ook het aanplanten van bomen en/of beplanting die hoger worden dan 7,35 m is verboden.

In de molenbiotoop 300 mag een bouwwerk niet hoger worden gebouwd dan 9,35 m. Ook hier geldt dat de aanleg of planten van bomen en/of beplanting die hoger worden dan 9,35 m niet zijn toegestaan.

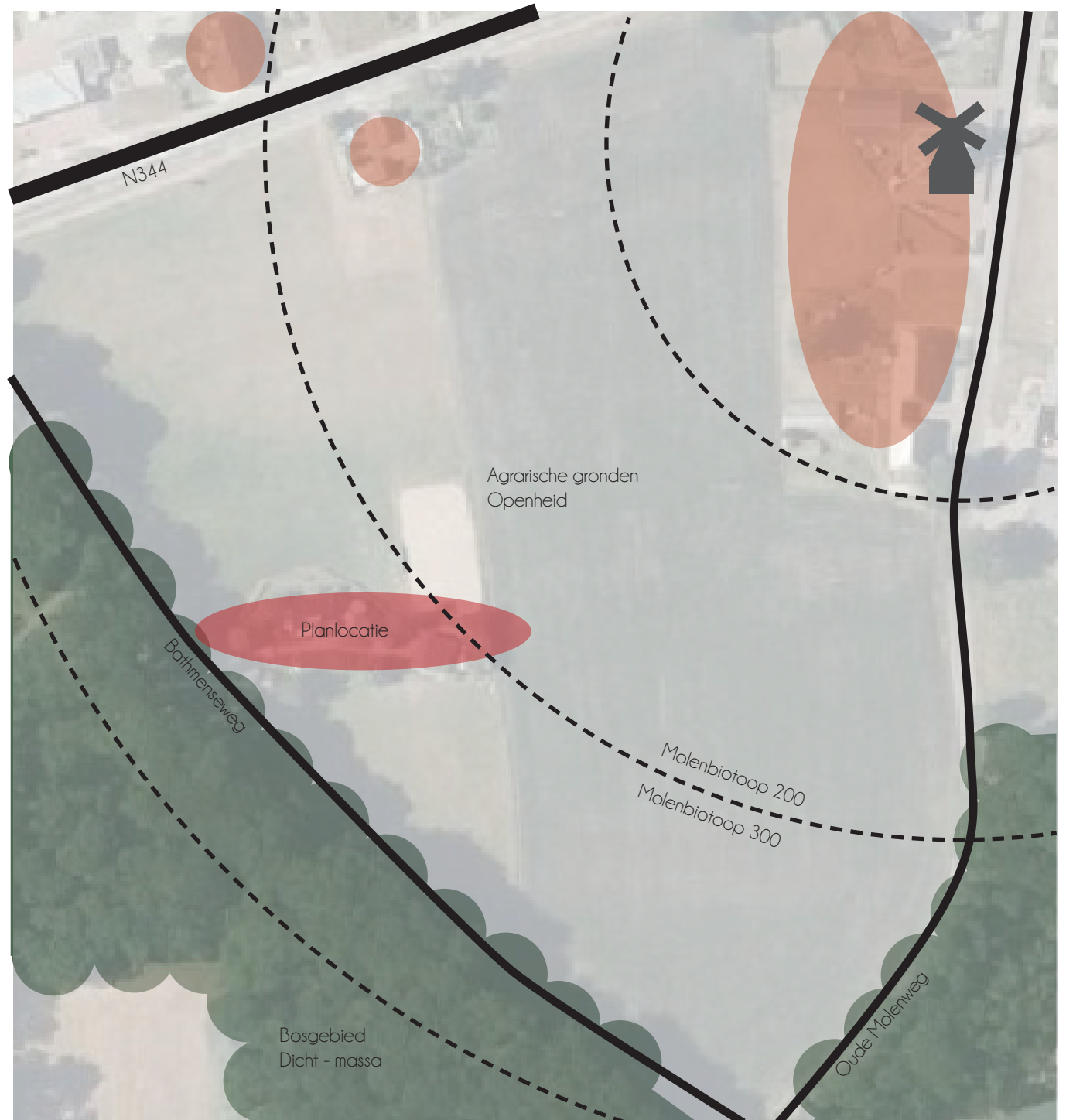
3.2. Analyse van het landschap

Landschap

Het gebied maakt onderdeel uit van de dekzandruggen die verspreid in oost- naar westrichting liggen ten noorden van Deventer. Van oudsher vormt dit erf tesamen met de overige erven een eigen buurtschap Oude Molen. Oude Molen bestaat voornamelijk uit kleinschalige weide, landbouwgrond, bospercelen en houtsingels en -wallen .

Relicten in de vorm van houtopstanden zijn zichtbaar in het landschap. Een deel is intact gebleven, met name de bosgebieden en de laanbomen langs de Bathmenseweg. In het verleden stonden een tweetal bomenrij in het weiland. In de jaren 50/60 zijn deze houtopstanden verdwenen. De openheid van het plangebied, ingebakerd tussen de N344, Bathmenseweg en Oude Molenweg, is behouden gebleven van bouwvormen.

De ontwikkeling van het groene raamwerk, het verdichten van het erf behorend bij de dekzandruggen, is zowel landschappelijk als voor de natuur een waardevolle ontwikkeling.



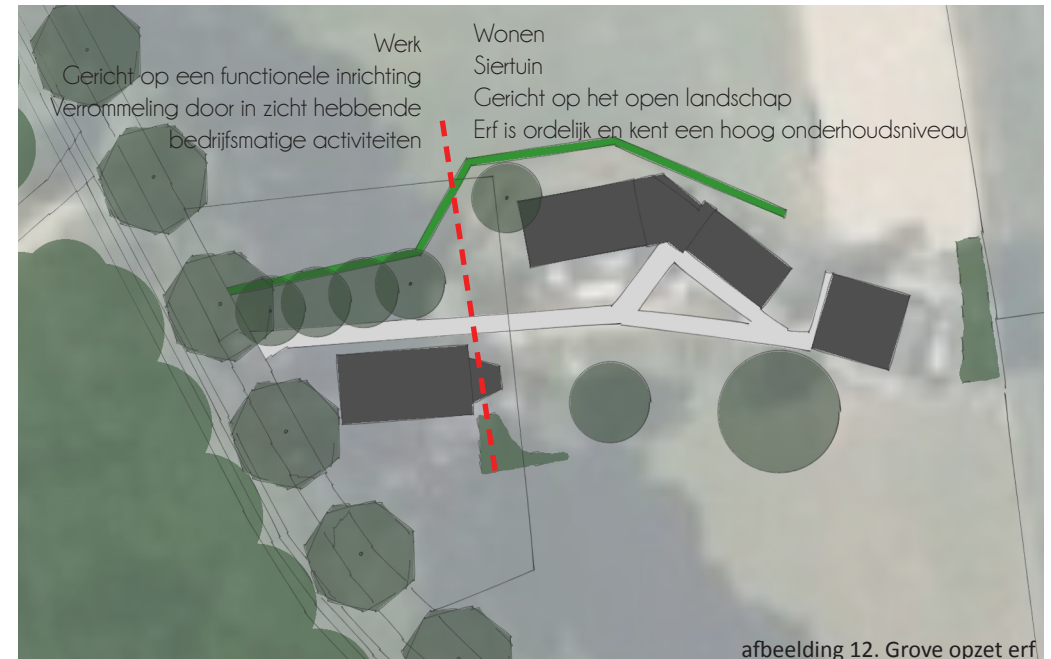
afbeelding 11. Waardevolle landschappelijke elementen

Perceelniveau

Structuren van erven en inheemse beplantingen zijn gebonden aan het bodemtype en de grondwaterstand. De soortsaamenstelling is bepalend voor de identiteit van de locatie. De bosstroken, houtsingels en situering van de boerderijen verdelen het landschap een besloten landschap afgewisseld met het open landschap van de weides. De oude relictten, te weten de tweetal bomenrijen, zijn door de jaren heen verdwenen.

Gebouwen, erven en landschappen zijn sterk met elkaar verweven. De fysieke ondergrond is van vroeger uit bepalend geweest voor de ontwikkeling van het erf. Het erf en gebouwen vormen ensembles in het landschap, van oudsher gesitueerd op de hoge delen in het landschap. Nadat de ontwikkeling in het ontwateringsstelsel vorderde, ontstonden enkele bouwclaves meer in het land. Van oudsher is op erven een indeling in 'voor' en 'achter' te herkennen. Deze functionele scheiding tussen 'voor' en 'achter', tussen wonen en werken, is terug te vinden in de architectuur en de situering van de gebouwen en de erfaankleding.

Het erf kent, ondanks dat het geen agrarisch karakter heeft, een traditionele opbouw van het erf, het wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de siertuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde. De begrenzingen bestaan uit agrarische percelen.



Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- Het plangebied is onderdeel van het dekzandruggen;
- Het plangebied behoort tot het oude hoevenlandschap
- Het landschap kent een clustering van boerderijen op de hogere gronden;
- Het landschap kent een grote afwisseling in agrarische percelen en houtopstanden;
- Ontsluiting op de Bathmenseweg

3.3. Uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Plaatsen van een nieuw te bouwen schuur;
- Bestaande ontsluiting behouden;
- Behoud zicht op het landschap;
- Behoud karakter en opbouw van het erf;
- Rekening houden met de molenbiotoop;
- Voldoende privacy;
- Een minder rommelig beeld vanaf de Bathmenseweg. Materieel en opslag gaat naar schuur, rondom schuur/ werkplaats wordt het opnieuw ingericht;
- Efficiënt en praktisch erf.

Uitgangspunt gemeente:

- Erfinrichting moet aansluiten bij de karakteristiek van het landschap;
- Streekeigen beplanting toepassen, behoud van de waardevolle groenelementen zoals solitaire bomen en overige houtopstanden en/of het terugbrengen van de historische waardevolle groene opbouw behorend tot de dekzandruggen;
- Op het erf kan veilig gekeerd worden;
- Bestaande ruimtelijke kwaliteiten waarborgen en versterken, een duidelijke indeling van het erf;
- Behoud van de donkerte;
- Het karakter van de boerderij en opbouw erf dient gerespecteerd te worden;
- Het creëren van zichtlijnen richting het landschap zorgt voor meer relatie tussen het erf en de omgeving;
- Opbouw erf zo inrichten dat het een 'gehucht' op zich wordt.

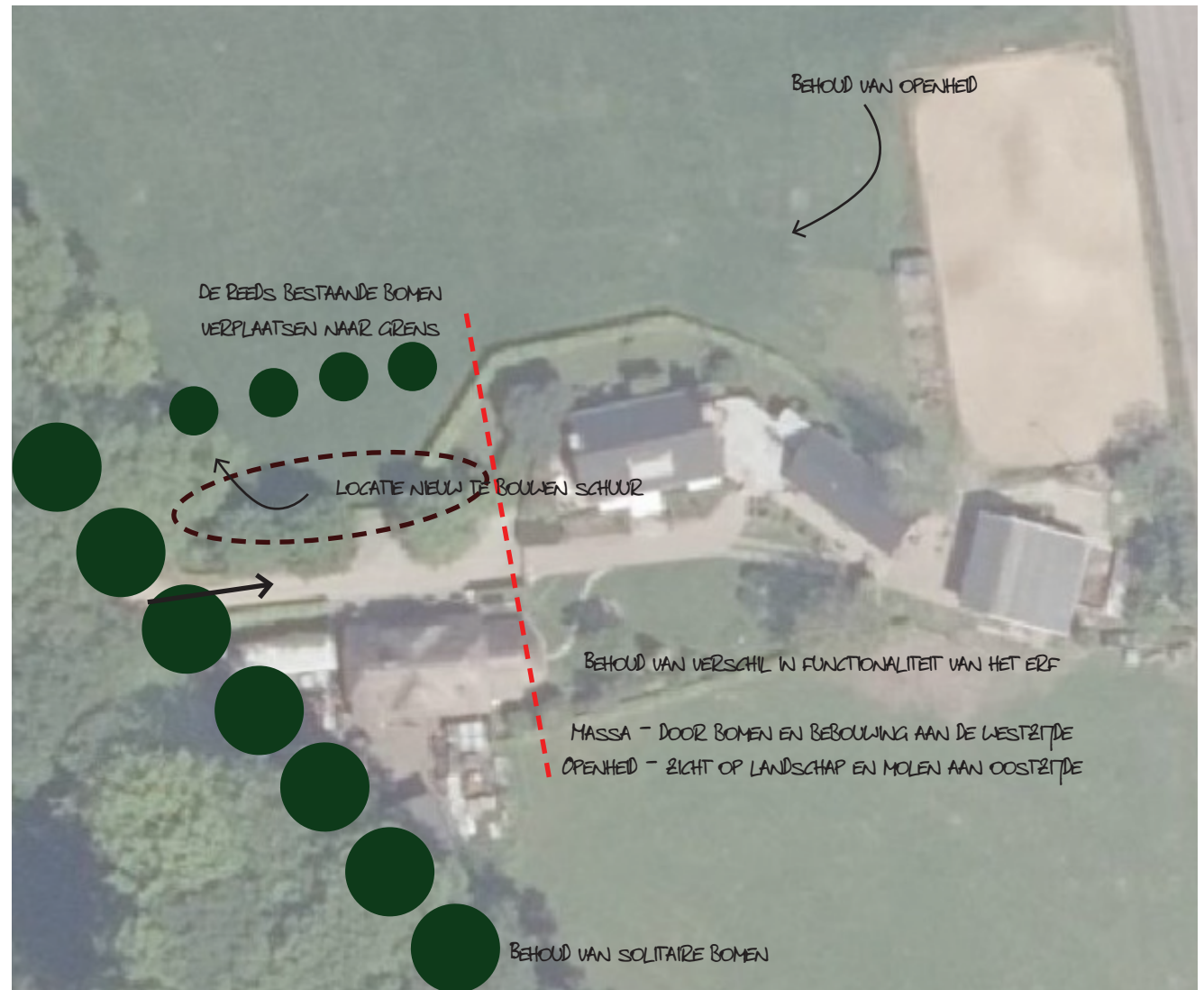
Uitgangspunt provincie:

- Het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken;
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

3.4. Ruimtelijk kwaliteitsplan

In het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt uitsluitend de landschappelijke inpassing van het erf besproken. Door amovatie van de opstallen om een eenheid te smeden aan de achterzijde van het erf en een eenheid gezien vanaf de Holterweg, Bathmenseweg en Oude Molenweg.

Onderstaande afbeelding geeft een concept weer met de bovengenoemde uitgangspunten.



Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op de volgende pagina.

Ontsluiting

De ontsluiting van het erf verloopt zoals benoemd via de bestaande inrit, zodat de waardevolle bomenstructuur aan de Bathmenseweg intact blijft. Deze toegangsweg behoudt zijn informele en landelijk karakter. Deze inrit wordt iets verbreedt, zodat het erf voor groot materieel toegankelijk is. Parkeren dient uitsluitend op eigen terrein plaats te vinden.

Landschappelijke haag

Vanuit het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het gewenst om structuren te herstellen en zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing. Het perceel wordt aan het functionele achtererf afgeschermd met een landschappelijke haag. Deze hagen nemen iets meer ruimte in beslag dan een normale geschoren haag, maar geven daar veel voor terug. Een grote diversiteit van uitlopend blad, bloesem en bloei, voedsel en nestmogelijkheden voor de vogels, bessen en vruchten en vele nuances in herfstkleuren.

Door te variëren in hoogte (maximaal 3,00 meter) kunnen ongewenste zichtlijnen worden geblokkeerd, wordt privacy verkregen. Doordat de wind wordt gebroken ontstaat een aangenaam microklimaat. Door snoei toe te passen blijft het contact met het landschap, daar waar gewenst, behouden.

Haag

In de huidige situatie wordt de siertuin omzoomd door een beukenhaag. Deze haag wordt grotendeels vervangen door een haag bestaande uit hulst en een landschappelijke haag. De hulsthaag is maximaal 2,50 meter hoog en staat bekend om het reduceren van geluid.



Bomen

Op het huidige erf staan een viertal bomen nabij de huidige parkeerplaats. Ook hier is de eigenaar voornemens om de drie bomen te herplanten op eigen kavel, waarbij de juiste voorbereidingen worden getroffen. De bomen worden op de oude boomstructuur die in de jaren 50/60 is verdwenen herplant aan de noordzijde van de opslagschuur, zodat de schuur al vrij snel aan het zicht onttrokken wordt.

Een beeldbepalende solitaire boom wordt aangeplant aan de zuidzijde van het bijgebouw. De boom geeft een verticaal accent aan de buitenruimte. Een boom is een blikvanger, zorgt voor schaduw beperkt ook de inktijk.

Door de verplant van bomen en hagen zal het erf vrij snel al een 'volwassen' uitstraling geven. Daarnaast zal het ook een samenhang van het erf met zich meebrengen.

Bomenlaan en berm

De huidige bomenlaan is niet volledig intact. De gemeente en eigenaar zien graag de bomenlaan en berm aan de Bathmenseweg hersteld te worden. Hierdoor behoudt en versterkt men de cultuurhistorische waarde van de zandweg. Aangezien de eigenaar niet de bomenlaan en berm in eigendom heeft, kan hij hier geen voorzieningen voor treffen.



Verplant van beukenhaag en viertal bomen



Herstel van bomenlaan en berm



Infiltratie aan zuidzijde bijgebouw

Huidige bedrijfsvoering en opslagschuur

De huidige bedrijfsvoering zorgt en dwingt de opdrachtgever om zijn materieel rondom het bijgebouw op te slaan. Dit draagt bij aan verrommeling van het landschap. Door de komst van de opslagschuur wordt deze opslag van het materieel rondom het bijgebouw verplaatst naar de opslagschuur. Ook de container komt te vervallen en zal dan ook verwijderd worden.

Momenteel huurt de eigenaar een tweetal locaties elders voor zijn bedrijfsvoering. Met de ruimtelijke ontwikkeling wil hij van 1 locatie laten vervallen, en samenvoegen met de opslag op zijn terrein. Hiervoor is hij 400 m² aan vloeroppervlakte nodig. Het samenvoegen van de opslag en het laten vervallen van 1 locatie komt ten gunste van de bedrijfsvoering, ook zorgt het voor minder rijbewegingen van en naar de planlocatie en opslag elders. De opslagschuur van 400 m² dient een logische locatie te krijgen op het erf, waar rekening wordt gehouden met het molenbiotoop, de plaatsing in het landschap en vooral met de opbouw van het erf.

Het perceel ligt op de grens van de dichtheid en massa van het bosgebied en de openheid van de agrarische graslanden. Om de openheid te waarborgen en rekening te houden met het molenbiotoop, dient de opslagschuur zo dicht mogelijk tegen de Bathmenseweg komen te staan. Dit past bij de traditionele opbouw van het erf.

Als men bovenstaande in ogenschouw neemt, is de enige locatie op het erf waar een opslagschuur van 400 m² kan komen te staan ten noorden van het bijgebouw. Om een duidelijke grens te creëren tussen het voor- en achtererf staat de achterste rooilijn van het bijgebouw en opslagschuur op 1 lijn. Hierdoor zal de opslagschuur voor de voorgevelrooilijn van het bijgebouw uitkomen.

De opslagschuur bestaat uit hoofdzakelijk antracietkleur gepotdekselde gevelbeplating. Het betreft een sobere schuur met een zadeldak om zoveel mogelijk overeenstemming met de al aanwezige bebouwing te krijgen. De goothoogte zal rond de 5,50 meter uitkomen, de totale hoogte blijft onder de 9,35 meter gelet op het molenbiotoop. Er komen alleen roldeuren aan de zijde van de bestaande schuur zodat vanaf de weg geen zicht in/op de deuren komt en rondom komen er wel een aantal

kozijnen in om overdag zoveel mogelijk natuurlijk licht te creëren in de schuur. De precieze uitvoering van de opslagschuur zal in een later stadium worden vastgesteld.

De opslagschuur en bijgebouw worden omzoomd door een landschappelijke haag, bestaande uit diverse inheemse heestersoorten. Ook wordt in de haag de viertal bestaande bomen herplant, waardoor het zicht vanuit de Holterweg en Bathmenseweg zo beperkt mogelijk is.

Door de vloeroppervlakte van 400 m² kan de opdrachtgever zijn buiten gestalde materiaal en materieel opslaan in de opslagschuur. Het erf kent na de ruimtelijke ontwikkeling geen verrommeling meer.



Referentiebeeld opslagschuur

Uitgangspunten van de nieuwe schuur:

- Eenduidige hoofdvorm zonder enige uitbouw of inspringing;
- Zadeldak;
- Abstracte detaillering van alle onderdelen;
- Geen dakoverstekken;
- Gevelopeningen plaatsen aan de niet vanaf de openbare ruimte zichtbare zijden;
- Alle geveldelen en details zijn zwart;
- Gevel gemaakt van horizontaal geplaatste stalen potdekselprofielen of zwart hout;
- Eventuele steenachtige plint in (bijna) zwarte kleur;
- Zwarte metalen kozijnen.

Waterafvoer

Door het toenemend oppervlakte dak wil de eigenaar het water afvoeren en opslaan op eigen grond. Al het water loopt ten zuiden af richting een wadi. Het zal dienen als een bufferings- en infiltratievoorziening, die tijdelijk gevuld is met hemelwater. Hierdoor zal de zandweg minder snel veranderen in een modderpoel en behoudt het zijn karakter.

Zichtlijnen

De massa op het erf ligt tegen de massa van het naastgelegen bosgebied aan. De landschappelijke haag, met een maximale hoogte van 3,00 meter zal de verdichting van het erf versterken. Op het voorerf is juist ruimte om het landschap in te kijken.

Deze openheid van het voorerf is een kwaliteit en wordt dan ook zeker behouden. Vanaf de Holterweg en Bathmenseweg krijgt de landschappelijke haag een dusdanige hoogte in combinatie met de te verplanten bomen en het sober materiaalgebruik van de opslagschuur maakt het dat de opslagschuur aan het zicht onttrokken wordt.

Recreatie

De Bathmenseweg wordt met name gebruikt door wandelaars en fietsers. Door de plaatsing van de landschappelijke haag en herplant van bomen en hulsthaag zal het geheel al snel als volgroeid aanvoelen. Het zicht op de opslagschuur en bijgebouw zal dan ook beperkt zijn. Zicht op de molen blijft behouden.

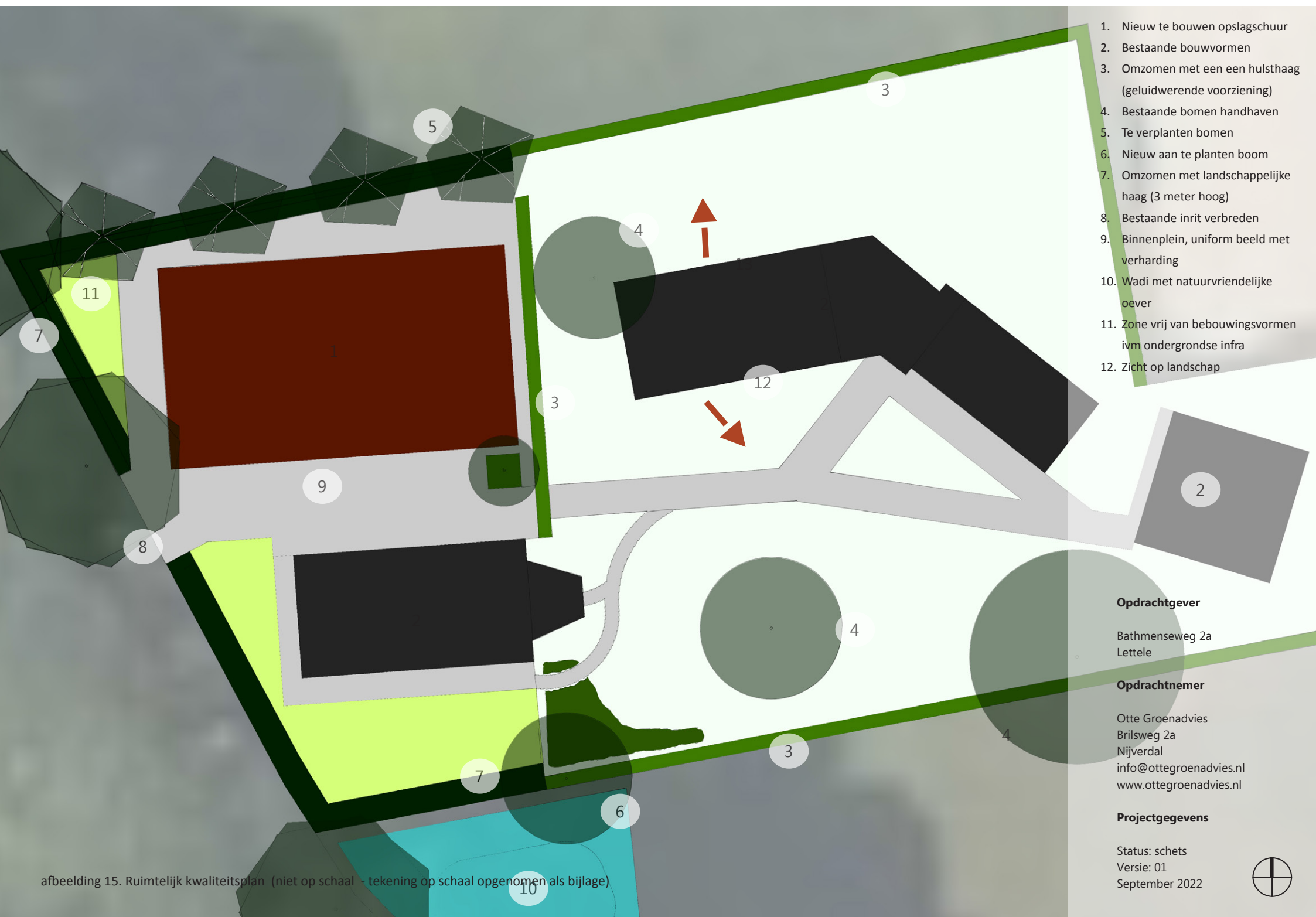
Overig

Met de nieuwe inrichting moet rekening gehouden worden met het plaatsen van kunstmatige lichtbronnen om lichtverstoring te voorkomen en de donkerte te respecteren. Dit betekent dat de plaatsing, intensiviteit, soort armatuur en de stralingsrichting van buitenlampen zodanig moet zijn dat er geen verstoring van strooilicht optreedt. Voorkeur voor een landschappelijke armatuur met dynamische verlichting. Verlichting langs de ontsluiting van kavels is onwenselijk.

Beeldkwaliteitsaspecten

- Behoud openheid naar het landschap toe;
- Geen schuttingen en/of exoten langs de kavel.

Voor een meer gedetailleerd beeld wordt verwezen naar het hierna opgenomen ruimtelijk inrichtingsplan en beplantingsplan inclusief bijbehorende plantlijst.



1. Nieuw te bouwen opslagschuur
2. Bestaande bouwvormen
3. Omzomen met een een hulsthaag (geluidwerende voorziening)
4. Bestaande bomen handhaven
5. Te verplanten bomen
6. Nieuw aan te planten boom
7. Omzomen met landschappelijke haag (3 meter hoog)
8. Bestaande inrit verbreden
9. Binnenplein, uniform beeld met verharding
10. Wadi met natuurvriendelijke oever
11. Zone vrij van bebouwingvormen ivm ondergrondse infra
12. Zicht op landschap

Opdrachtgever

Bathmenseweg 2a
Lettele

Opdrachtnemer

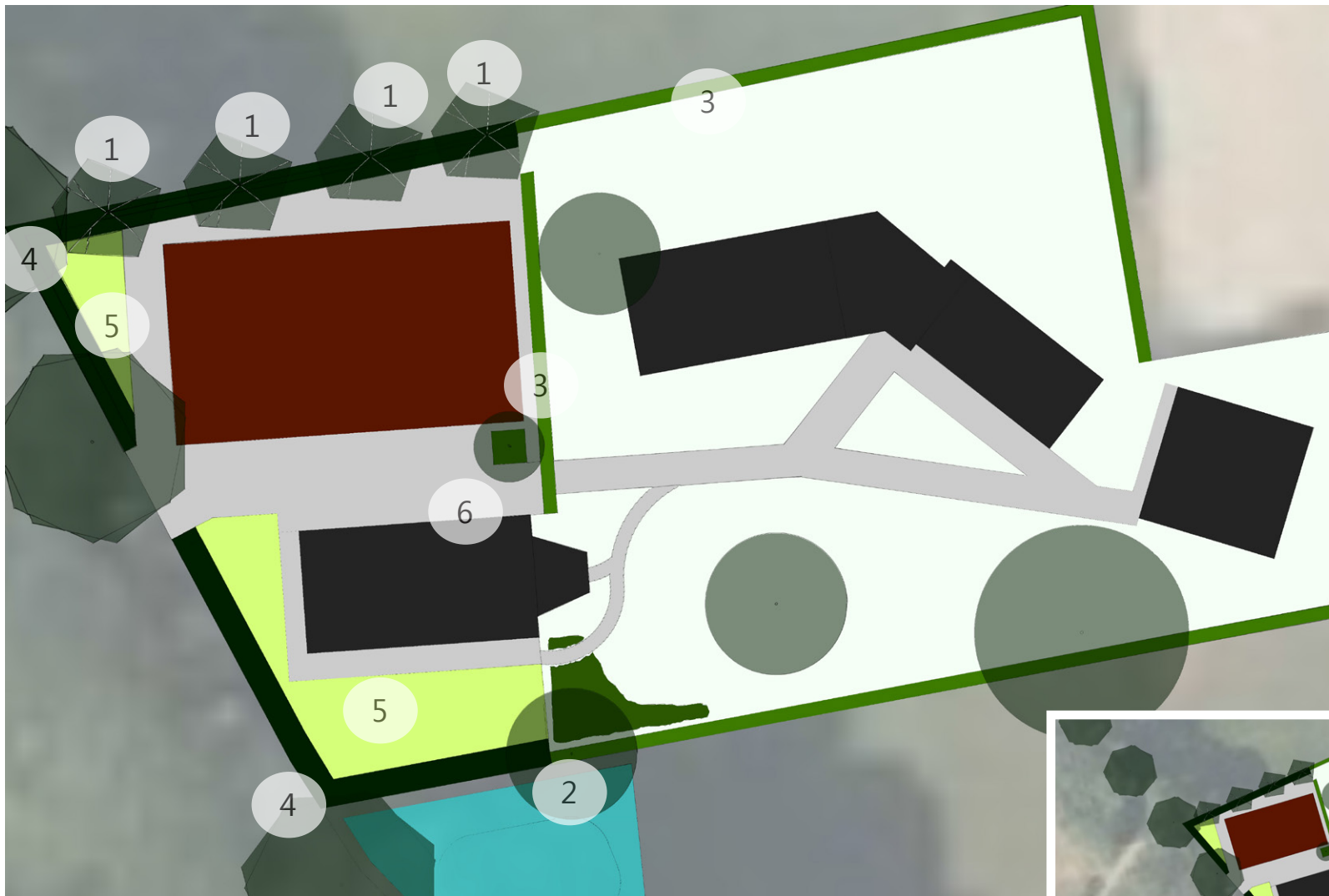
Otte Groenadvies
Brilsweg 2a
Nijverdal
info@ottegroenadvies.nl
www.ottegroenadvies.nl

Projectgegevens

Status: schets
Versie: 01
September 2022



afbeelding 15. Ruimtelijk kwaliteitsplan (niet op schaal - tekening op schaal opgenomen als bijlage)



1. Te verplanten bomen (2x eik en tamme kastanje)
2. Nieuw aan te planten solitaire boom
3. Herplanten bestaande haag
4. Nieuw aan te planten landschappelijke haag
5. Grasstrook inzaaien met schaduwrijk kruidenmengsel
6. Nieuw aan te planten meerstammige boom
7. Nieuw aan te planten beuk - versterken laanbomenstructuur

Soorten en hoeveelheden op volgende pagina



Latijnse naam	Nederlandse naam	Aanplantmaat	Plantafstand	%	Aantal
1. HER TE PLANTEN BOMEN					
Bomen zijn reeds aanwezig	Bij inboet:				
Quercus robur	Zomereik	12-14		100%	1
Castanea sativa	Tamme kastanje	12-14		100%	1
Tilia cordata	Gewone linde	12-14		100%	2
2. NIEUW AAN TE PLANTEN BOOM					
Tilia cordata	Gewone linde	12-14	n.v.t.	100%	1
3. HAAG					
Ilex aquifolium	Gewone hulst	100-120	1,5 per meter	100%	36
4. LANDSCHAPPELIJKE HAAG					
Acer campestre	Veldesdoorn	100-120	4 per meter	20%	76
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	100-120	4 per meter	20%	76
Prunus spinosa	Sleedoorn	100-120	4 per meter	20%	76
Fagus sylvatica	Gewone beuk	100-120	4 per meter	10%	38
Viburnum opulus	Gelderse roos	100-120	4 per meter	20%	76
Frangula alnus	Vuilboom	100-120	4 per meter	10%	38
5. GRASSTROOK					
Schaduwflora HV-48 Medigran	3 gr/m2	205 m2			650 gr
6. MEERSTAMMIGE BOOM					
Amelanchier lamarckii	Amerikaanse krent	180-200	n.v.t.	100%	1
7. BOMENLAAN					
Fagus sylvatica	Gewone beuk	20-25			1

