



Bronsvoorderdijk 19

Herontwikkelingsplan erf



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief >

Opdrachtgever:

Fam. Groot Boerle
Bronsvoorderdijk 19
7437 PX Bathmen

Opdrachtnemer:

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

In samenwerking met:

'Het Oversticht'

Projectgegevens:

Projectnummer: 204122
Datum: 22 maart 2023
Status: Definitief
Versie: 1

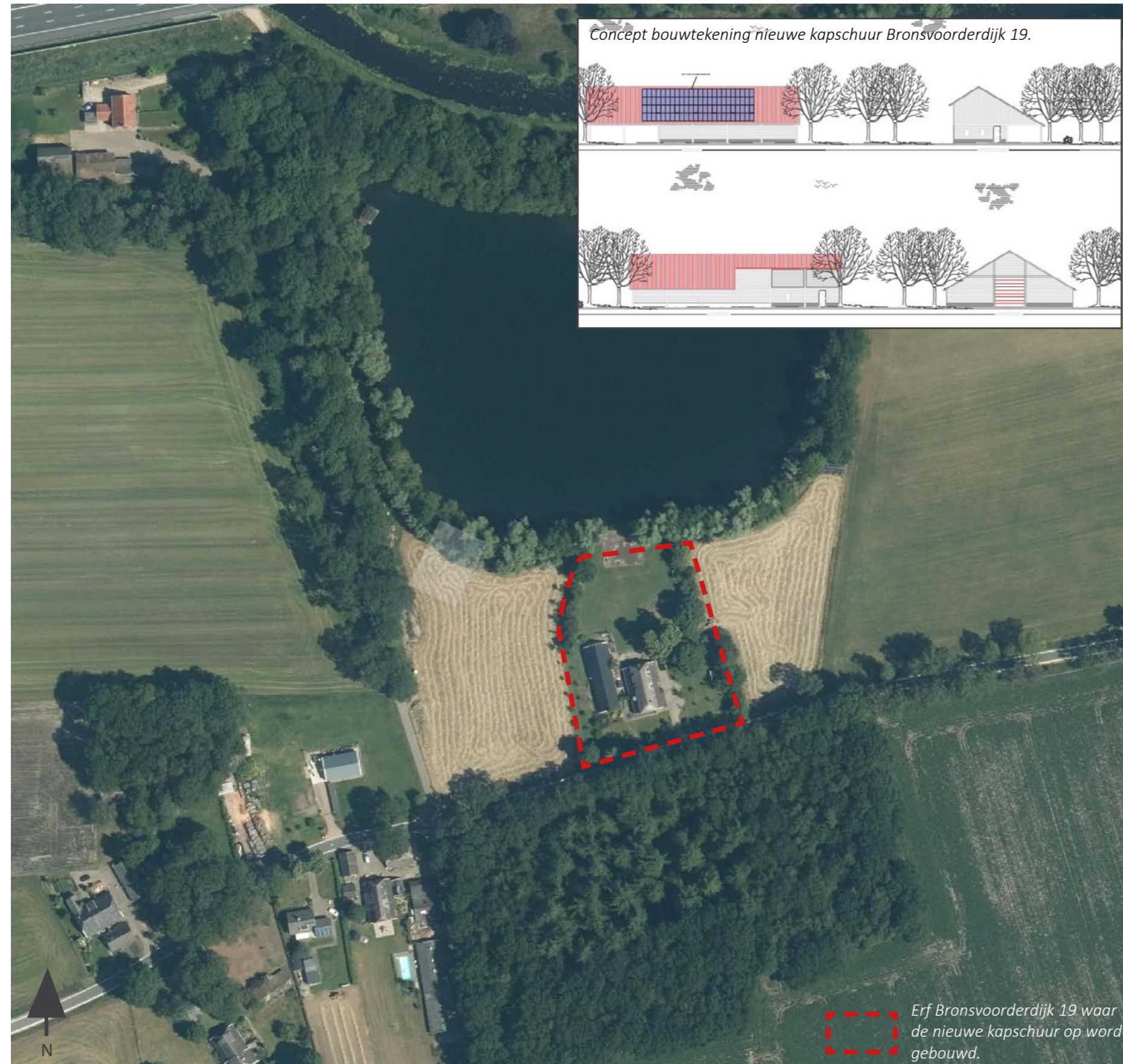
© 2023 Eelerwoude

Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.

Landschappelijke inpassing



Bestaande situatie



Luchtfoto erf Bronsvoorderdijk 19.

--- Erf Bronsvoorderdijk 19 waar de nieuwe kapschuur op wordt gebouwd.

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

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

Landschappelijke inpassing



Huidige situatie



Luchtfoto erf Bronsvorderijk 19.



Zicht op karakteristiek bijgebouw ten westen van woonhuis.



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



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



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



Houtsingel met diverse inheemse soorten op het achtererf.



Zicht op de perceelsgrens met de Beekwal.

Landschappelijke inpassing

Korte landschap- en beleidsanalyse

Landschap

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

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

Landschapontwikkelingsplan Salland (2019)

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

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

Landschappelijke karakteristiek:

- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire

- bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk).
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes, verrassende doorkijkjes.
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen.
- Perceel scheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan het open karakter.
- Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf.
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren.
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan.
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond, knoopen en zandwegen.
- Kleinschalige grillige blokverkeveling deels omzoomd met houtwallen
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand.

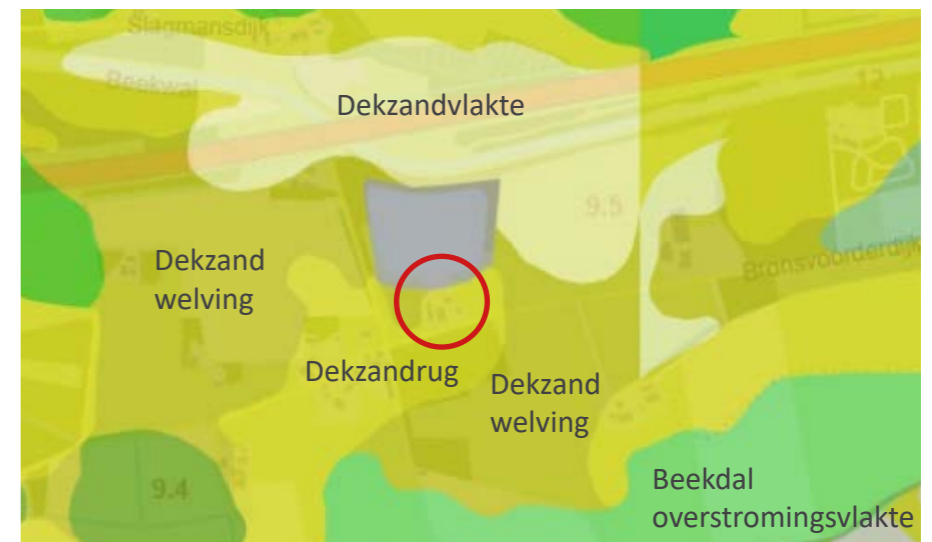
Erfinrichting

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

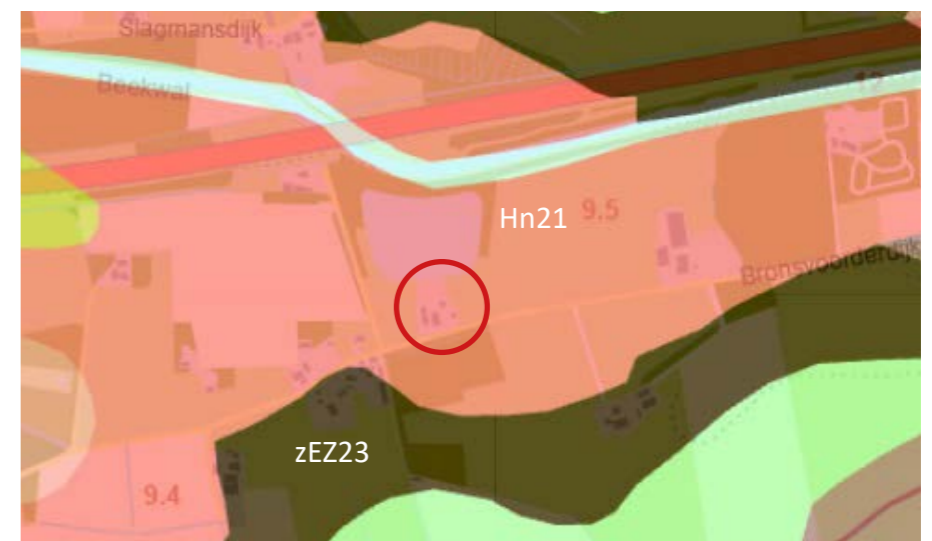
De beplanting op het boerenerf was voornamelijk vanuit functioneel oogpunt. Beschutting tegen wind en/of zon, visuele beschutting, brandhout, functioneel hout, voedsel etc. Tegenwoordig dient beplanting meer als belevings- en natuurwaarden.

Kenmerken voor een groene erfinrichting:

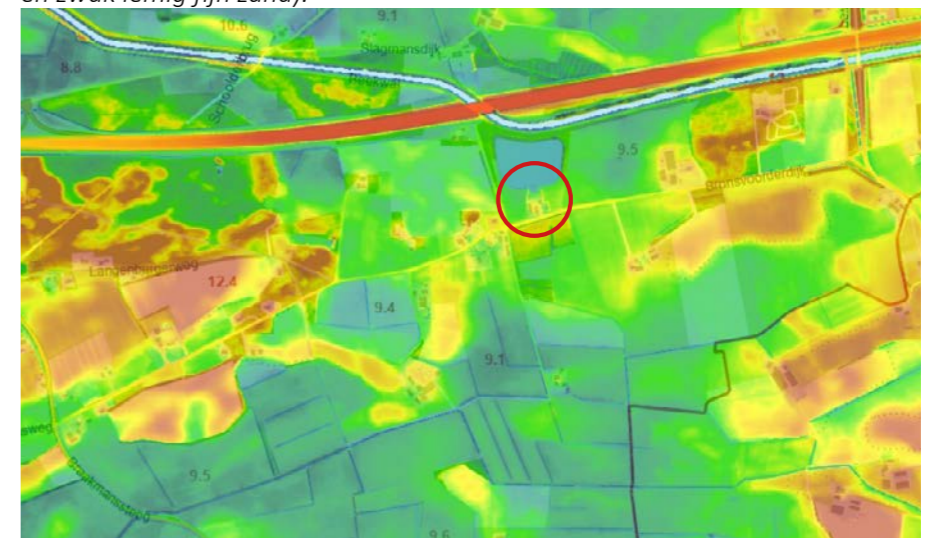
- Solitaire bomen.
- Combinatie van nutstuin en siertuin.
- Borders aan de rand en bloemperken in het midden.
- Singels (maar niet geheel rondom).
- Open karakter waarbij het voorerf deels omsloten is door een haag van beuk, meidoorn of liguster.



Geomorfologische kaart.



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



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

Landschappelijke inpassing



Te verwijderen elementen



Te slopen elementen en nieuw te bouwen bebouwing.

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

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

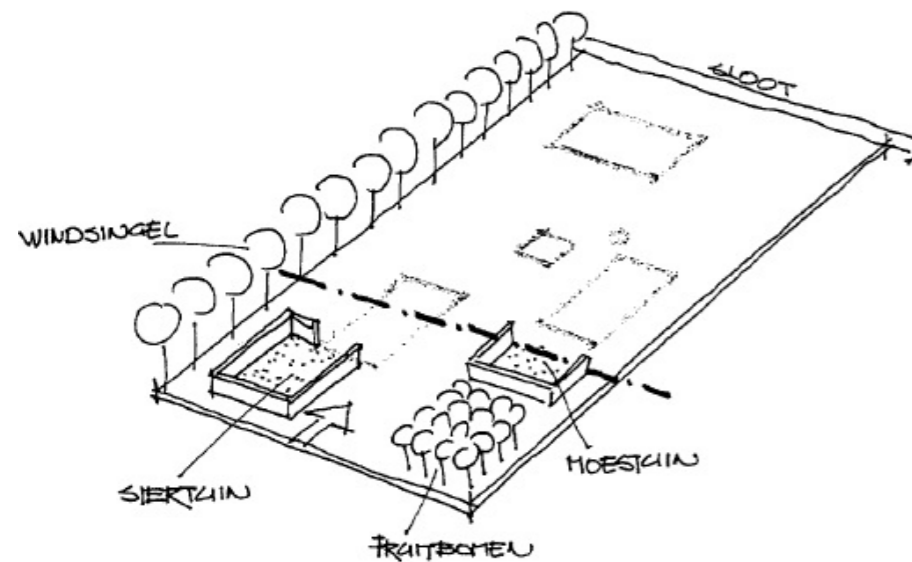
Landschappelijke inpassing



Erfstructuur

Algemene erfstructuur

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



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

Erf indeling Bronsvoorderdijk 19

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



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

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



Reeds aangeplante boomgaard op het zijerf.

Landschappelijke inpassing

Inrichtingsplan



Landschappelijk inpassingsplan

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

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

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



Bestaande oprit aan de westzijde van het woonhuis.

Landschappelijke inpassing



Plantlijst



Herplantte houtsingel.



Solitaire bomen op het erf.



Kruidenrijk grasmengsel.

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



Landschappelijke inpassing



Beeldkwaliteitsplan

Nieuw kapschuur

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

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

Karakteristiek (of karakteristiek te maken) bijgebouw

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

Houten wanden die gepotdekselt zijn.



Donkere kleuren welke ondergeschikt zijn aan de omgeving.



Houten staanders welke in contrast staan met de wanden.



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



Landschappelijke inpassing



KGO investering

Investing in ruimtelijke kwaliteit

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

Bijdrage betreft de KGO

Karakteristieke schuur ten westen van de woonboerderij:

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

Woonboerderij:

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

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

Elementen rondom het erf:

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

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

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



Extra landschappelijke KGO elementen bovenop de basisinspanning.