



# HEERLIJKHEID LINDE

“Een wenkend perspectief voor de ontwikkeling van het Linderveld”



Een nieuwe toekomst vraagt om een nieuwe naam. Wij kiezen voor de naam "Heerlijkheid Linde" geïnspireerd op deze historische kaart van omstreeks 1848.

## VOOR U

ligt een wenkend perspectief voor het Linderveld. Een maatschappelijk en economisch perspectief, dat het gebied in een nieuwe en innovatieve setting terug brengt bij bewoner en gebruiker. Een perspectief ook, dat een parel toevoegt aan het gevarieerde parelsnoer van bijzondere land-stad gebieden om Deventer. Wij geven dit perspectief de naam 'bidbook', omdat het een aanbod is aan de gemeente Deventer om hier samen een bijzondere toekomst te realiseren.

Wij voelen ons uitgenodigd door het gebied zelf om een nieuwe invulling te geven aan het Linderveld. Dat is voor ons de kern van uitnodigingsplanologie. Wij willen als ondernemers, bewoners, betrokkenen en lokale partijen de nieuwe "Heerlijkheid Linde" ontwikkelen. Een heerlijkheid als een nieuwe coalitie tussen boer en burger: onze en uw heerlijkheid. Wij nodigen de bewoners van Deventer, de Vijfhoek en omliggende dorpen uit om mee te doen aan de invulling van dit perspectief.

Wij hopen van harte dat ook u ons plan zult omarmen.





# INLEIDING





*Locatie projectgebied Heerlijkheid Linde ten noord-oosten van Deventer.*

# WELKOM IN HEERLIJKHEID LINDE

Waar lokale ondernemers en bewoners betrokken zijn.

Waar de potentie van het gebied ten volle wordt benut.

Waar de eenheid in het gebied teruggebracht wordt en de identiteit versterkt.

Waar een aantrekkelijk en toekomstbestendig landschap wordt gecreëerd.

Waar boer en burger met elkaar in contact komen.

Waar aanvullende economische activiteiten mogelijk zijn.







Voorliggend bidbook voor de ontwikkeling van Heerlijkheid Linde is samengesteld door ons, lokale organisaties, omdat wij kansen zien voor de toekomst van dit gebied. Het Linderveld is nu al een prachtig gebied met veel kwaliteiten. In het verleden hebben al verschillende partijen zich gemeld, omdat zij de potentie van het gebied wilden benutten.

Wij denken echter dat het niet gaat om het plaatsen of toevoegen van één economische functie in het gebied, maar dat een duurzame toekomst voor het gebied ligt in de ontwikkeling van het gebied als geheel tot economische, landschappelijke, maatschappelijke en recreatieve drager.

Wij hebben de afgelopen maanden daarom nagedacht over hoe de toekomst van het gebied eruit zou kunnen zien. Via verschillende activiteiten, gesprekken en bijeenkomsten hebben wij een invulling gevonden die op draagvlak in het gebied en de omgeving kan rekenen. Het is een haalbaar en betaalbaar plan. Het is echter geen volledig dichtgetimmerd plan, maar moet gezien worden als

**WENKEND PERSPECTIEF**<sub>en</sub>  
een uitnodiging aan ondernemers en gemeente om aan te haken.



# DE LANDSCHAPPELIJKE IDENTITEIT

van het gebied begint bij de ondergrond: de oost-west gerichte dekzandvlakten en -ruggen met hiertussen de beekdalen. Het landschap kenmerkt zich door een mix van een oud hoevenlandschap, jonge heide- en broekontginningen en laagveenontginningen in de beekdalen. Karakteristiek voor het gebied zijn het kleinschalige coulissenlandschap, de afwisseling van open en gesloten ruimten, de hoogteverschillen tussen de dekzandruggen en de beekdalen en het microreliëf op dekzandvlakten.

Het Oversticht heeft voor ons een landschapsanalyse uitgevoerd. Hierin zijn o.a. de historische kaart en de huidige situatie met elkaar vergeleken. Veel oude structuren zijn nog in het gebied aanwezig, waaronder de markante Oerdijk en andere beplante wegen, als ruimtelijke dragers van het gebied. Andere historische structuren zijn de beeklopen of weteringen en houtwallen. Ook veel van de bestaande bebouwing in het gebied is van waarde, aangezien het hier veelal oude boerderijen betreft.



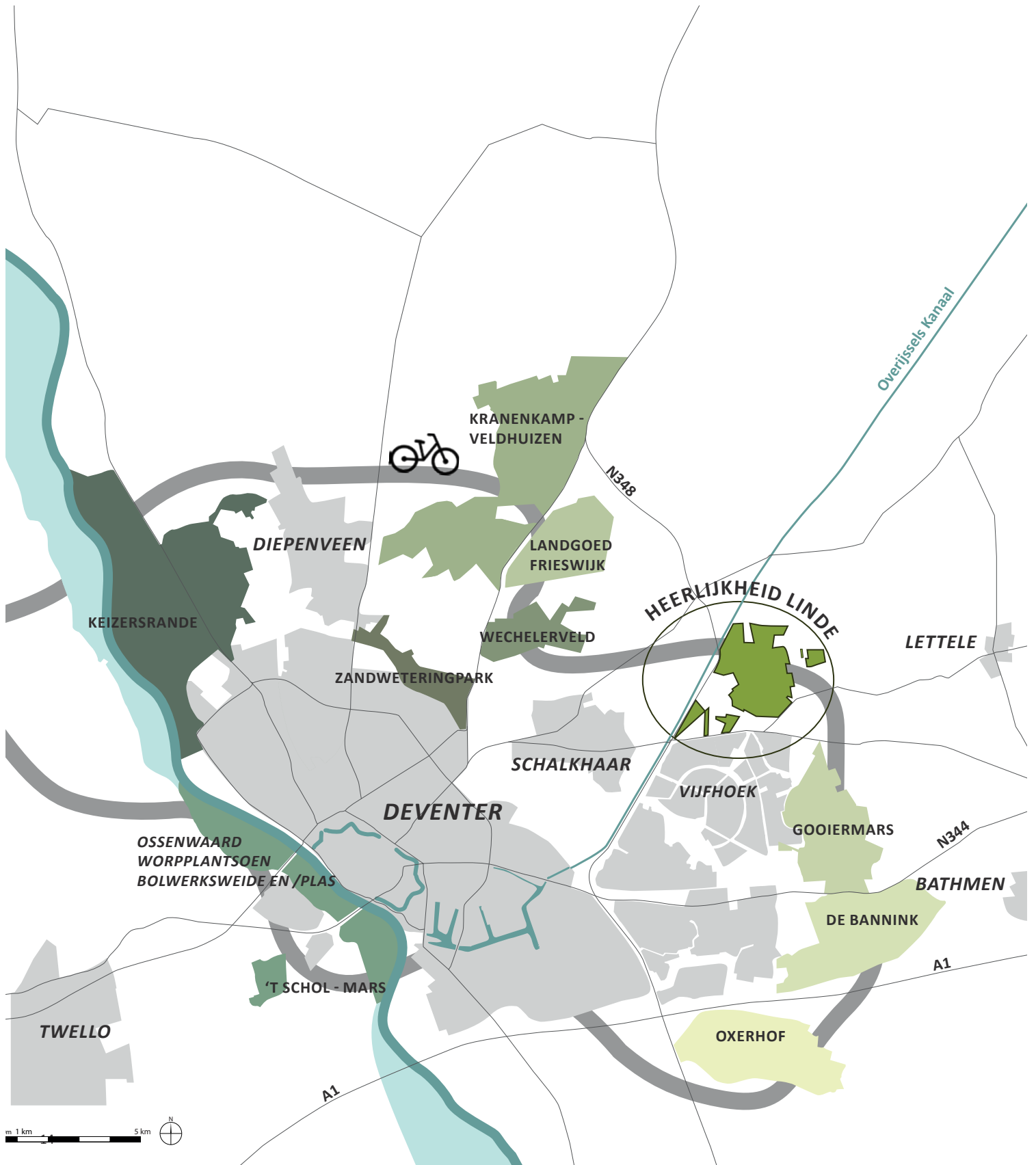
Het gebied is nu al een uitloopegebied voor Deventer. Het waterschap heeft langs de Zandwetering waterberging gerealiseerd met prachtige boemrijke oevers en bermen. Het gebied is overwegend in gebruik voor de landbouw met vooral veel maïsteelt. Volkstuinders hebben er een moestuin en de scouts een eigen honk. De onzekerheid over de toekomst van het gebied heeft er echter toe geleid dat er niet goed voor het gebied is gezorgd. Doordat er geen bestendige beheerder of eigenaar is, is de grond uitgebuit, is het landschapsonderhoud en het onderhoud van de gebouwen sterk achterstallig en is het gebied als totaal versnipperd geraakt. Voor de toekomst is

## GOED

## RENTMEESTERSCHAP<sup>een</sup>

vereiste. Er is een bestendige, economische drager met verantwoordelijkheidsbesef nodig, maar bovenal is het van belang dat de economische, natuur-, sociale en recreatieve waarden integraal worden vergroot en dat er een plan komt waarbij lokale ondernemers, bewoners en omwonenden zijn betrokken.

Er liggen diverse groene parels, als een sieraad rondom Deventer; met Heerlijkheid Linde wordt een nieuwe parel toegevoegd.



Voordat wij u vertellen over ons wenkend perspectief, lichten we hieronder graag toe welke

## POTENTIALS wij in het gebied hebben ontdekt:

- Het gebied is een mooi landbouwgebied met vooral potentie voor de melkveehouderij (laaggelegen graslanden), waarbij de verschillende gronden optimaal en duurzaam kunnen worden benut met behoud van biodiversiteit en landschappelijke structuren;
- De ligging nabij de stad, de Vijfhoek en de dorpen zorgt ervoor dat er een directe afzetmarkt is en nodigt burger en boer uit om in een korte productie- en consumptieketen te participeren;
- Met relatief eenvoudige ingrepen kunnen al aanwezige recreatieve routes uitgebreid worden, aansluitend op bestaande routes, de dorpen en de Vijfhoek. Hierdoor wordt het gebied als uitloopgebied voor de stad nog beter benut;
- Er ligt een enorme kracht bij de huidige bewoners van het gebied. Zij hebben bij het perspectief passende ideeën en een sterke ondernemersgeest;
- Bestaande bedrijven kunnen doorgroeien binnen de Heerlijkheid. Bestaande woningen kunnen zeer goed benut worden voor alle mogelijke combinaties van wonen en werken of dit nu zorg, ambacht of een agrarische functie betreft;
- De ontsluiting voor de landbouw kan eenvoudig verbeterd worden, bijvoorbeeld door een betere verbinding over het kanaal te realiseren;
- Het gebied nodigt uit tot nieuwe, kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van recreatie, zorg of diensten. al dan niet in combinatie met bewoning.





# WENKEND PERSPECTIEF





*Koeien in een vrijloopstal (Bron [www.vrijloopstallen.nl](http://www.vrijloopstallen.nl))*



**DE BASIS** wordt gevormd door een agrarische onderneming die een gezond bedrijf wil runnen in het hart van het gebied. Biologisch, met aandacht voor mens, dier, natuur en milieu. Een open bedrijf, waar bezoekers welkom zijn. Een groen bedrijf, waarbij zorg voor het landschap en een gesloten kringloop centraal staan en een bedrijf dat melk ter plekke verwerkt en een lokale afzetmarkt bedient. Een bedrijf ook waarbij de consument van harte wordt uitgenodigd om te participeren in de korte keten van productie tot consumptie.

Het grondgebonden, agrarisch bedrijf is economisch rendabel en heeft plaats voor meerdere fte's. Zo zorgt het voor directe en indirecte werkgelegenheid. De bedrijfsvoering is innovatief, transparant, duurzaam en publieksvriendelijk. Er ligt een grote kans in de productie van nieuwe typen melk, bijvoorbeeld met anti-allergie eigenschappen. Het bedrijf verwerkt de melk ter plaatse tot zuivelproducten en kaas en verkoopt de melk in een boerderijwinkel of verkooppunt in de directe omgeving, bijvoorbeeld de Vijfhoek. Daarnaast biedt het bedrijf ruimte aan zorg, educatie en recreatie.





N348

KANALDIJK WEST

SPANJAARSDIJK

LINDERWEG

BAARLEWEG

Letterlerleide

Zandwetering

OERDIJK

Zandwetering

OERDIJK

CRÖDDENDIJK



0 150 300 600 meters



Het agrarische bedrijf wordt in het hart van het gebied gesitueerd, waarbij de eigenaren als beheerders van de nieuwe

## HEERLIJKHEID

gaan fungeren en zorg dragen voor het landschap. Dit doen zij natuurlijk niet alleen. Iedereen kan aandeelhouder worden van de Heerlijkheid. Deze aandeelhouders dragen met geld of in natura bij aan het gebied, bijvoorbeeld door delen van het landschap te beheren of de agrariër te helpen. Ook is het denkbaar dat er een kringloop van organisch materiaal via compost wordt opgezet. Op deze wijze wordt het gebied teruggegeven aan de gemeenschap.

Naast het landbouwbedrijf is er volop ruimte voor aanvullende functies in het gebied zoals zorg, wonen, recreatie en dienstverlening. Alle ondernemers in het gebied staan ten dienste van de gezamenlijke Heerlijkheid. Zo zal er een nieuw buurtschap ontstaan waarin de sociale cohesie groot is en die verantwoordelijkheidsgevoel voor en binding met het gebied terugbrengt.



*zoekgebied locatie agrarisch bedrijf*



*globale grens projectgebied*



*Een pluktuin als kleinschalige onderneming in Heerlijkheid Linde. (Bron: pluktuin Sprankenhof Udenhout)*



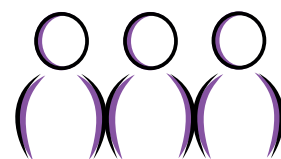
## ANDERE BELANGRIJKE ONDERDELEN:

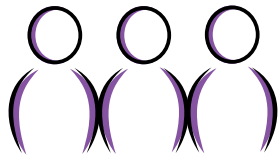
- Bestaande (woon)locaties inrichten als woon-werkbestemming met mogelijkheid tot dagrecreatie, kleinschalige verblijfsrecreatie, zorg (ouderenzorg, gehandicaptenzorg, dagbestedingen, retraite, re-integratie of werkervaringstrajecten) groenteteelt / pluktuin, kinderopvang en ambachten;
- Het streven is om de aanwezige oude boerderijen te behouden. Bij eventuele nieuwbouw wordt zoveel mogelijk gekeken naar de streekeigen kenmerken;
- Het behouden, versterken en ontwikkelen van bestaande en nieuwe (blauw) groene structuren in het gebied (lanen, houtwallen en houtsingels, bosjes, poelen en beken);
- Vergroten van de biodiversiteit door afstemming van het beheer op soorten, zoals weidevogels, bijen, vlinders, libellen, kleine zoogdieren);
- Het versterken van recreatieve routes (wandelen, fietsen, mountainbiken, paardrijden) door het gebied in aansluiting te brengen op bestaande routes en de Vijfhoek en de dorpen;
- Het verminderen van de barrièrewerking van de Oerdijk en het maken van entrees voor langzaam verkeer, zodat het gebied van meerdere kanten toegankelijk wordt;
- Het organiseren van de betrekking tussen stad en land, bijvoorbeeld op het gebied van de voedselketen: boerderijwinkel, horeca met streekproducten, afzet in de wijk etc.





# DE MEERWAARDEN





## SOCIALE MEERWAARDE

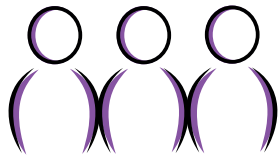
BIEDT ONS PERSPECTIEF  
IN DE VERBINDING VAN  
BEWONERS MET DE  
HEERLIJKHEID LINDE VIA  
VOEDSEL, RECREATIE,  
EDUCATIE EN ZORG.



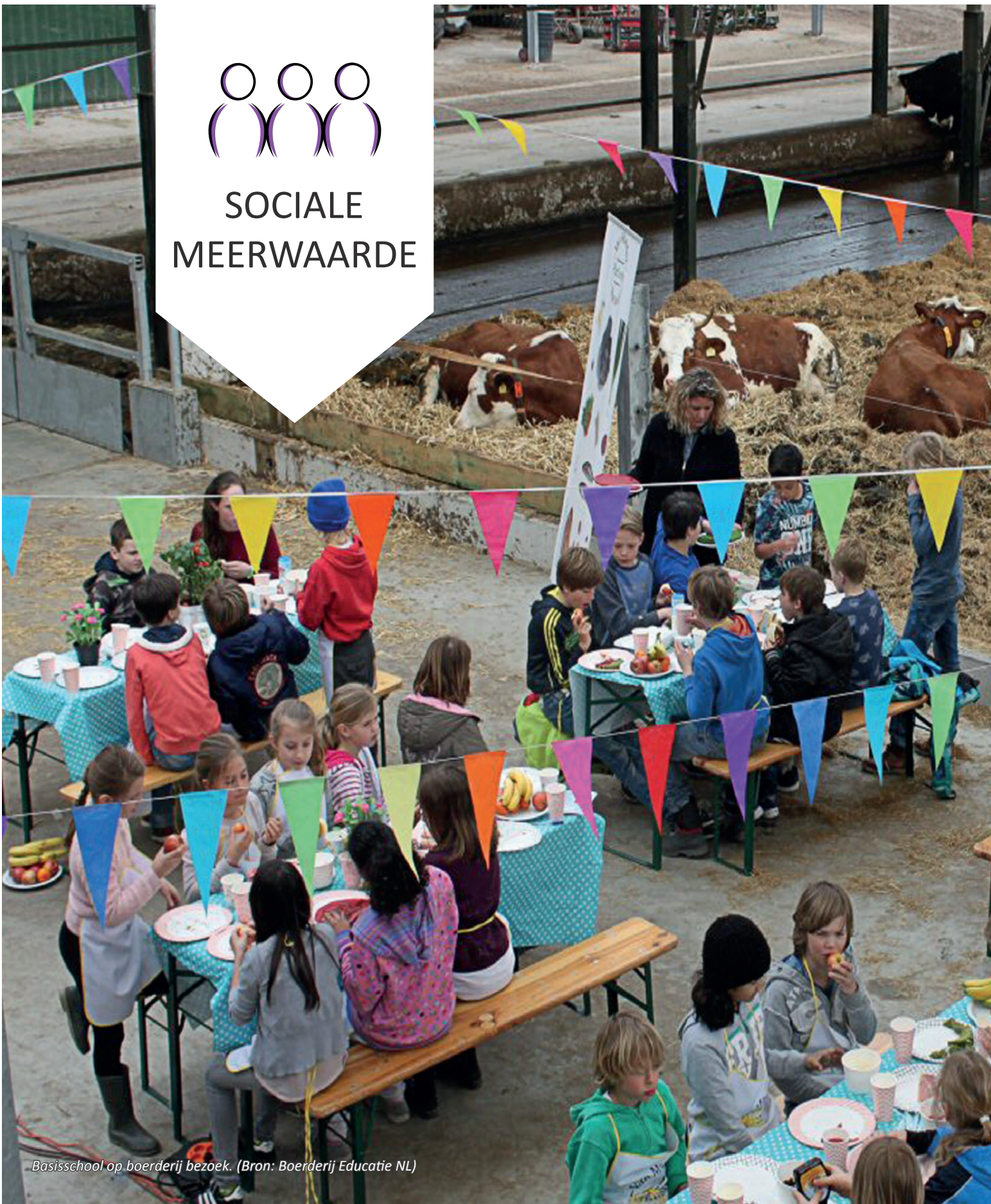


## RUIMTE VOOR ZORG

en een zinvolle en passende arbeid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt hoort bij ons perspectief, zoals deelname aan het beheer van het gebied of werken op de boerderij. Dit aanbod werken we graag verder uit met ondernemers, organisaties in de zorg en eerst en vooral met de mensen zelf.



# SOCIALE MEERWAARDE



Basisschool op boerderij bezoek. (Bron: Boerderij Educatie NL)



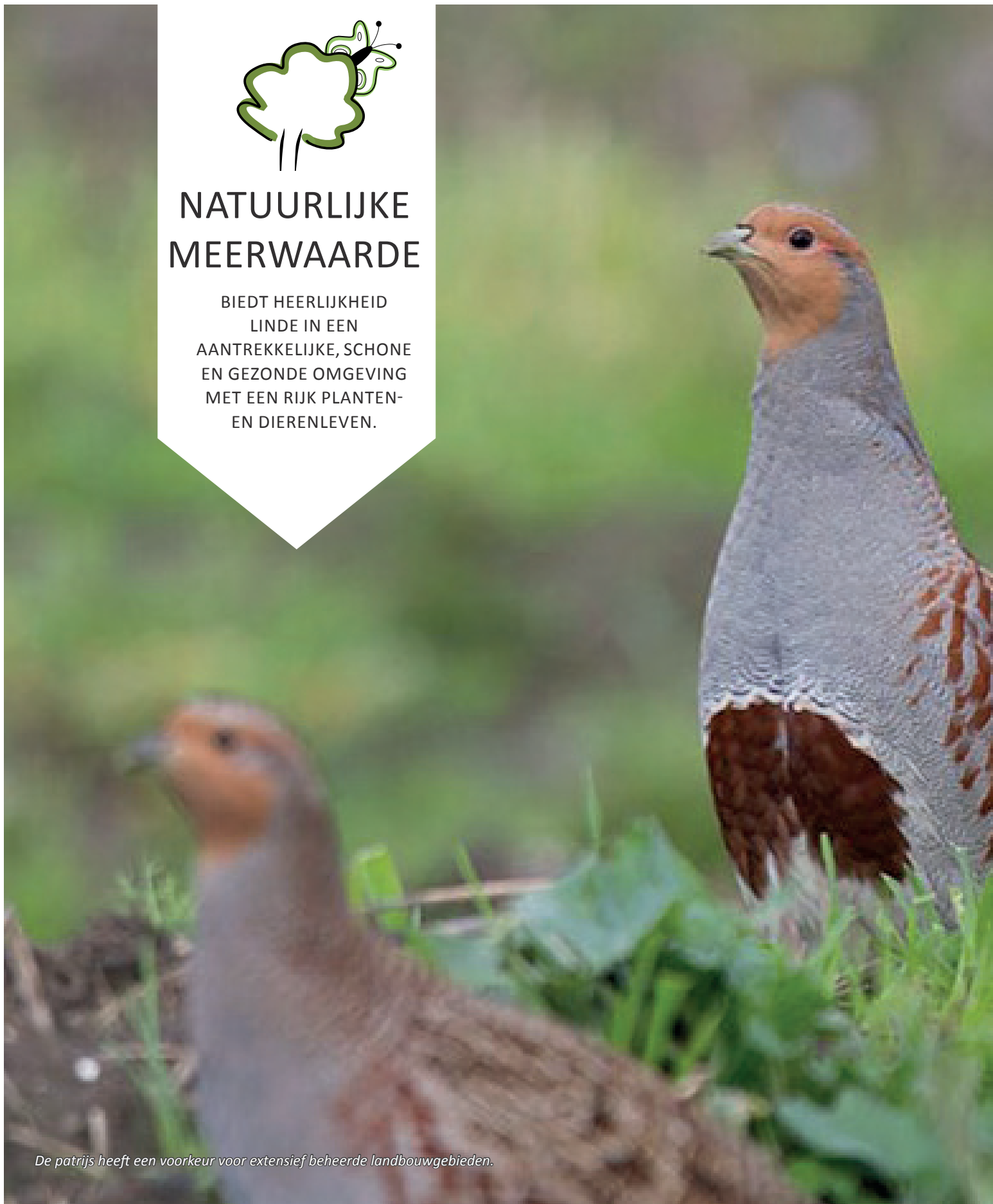
## LEREN & SPELEN

Heerlijkheid Linde biedt volop gelegenheid om te leren en te spelen in de buitenlucht en in contact te komen met de dieren op de boerderij. Zowel de boeren op de melkveehouderij als andere ondernemers nodigen jong en oud uit om deel te nemen aan het leven op de boerderij en de loop van de seizoenen te ervaren. Basisscholen kunnen er bijvoorbeeld buiten- of boerderijlessen organiseren. Daarnaast versterken we de bestaande, recreatieve infrastructuur voor wandelaars en fietsers. De scouts en de volkstuinders houden hun mooie plek in het gebied.



## NATUURLIJKE MEERWAARDE

BIEDT HEERLIJKHEID  
LINDE IN EEN  
AANTREKKELIJKE, SCHONE  
EN GEZONDE OMGEVING  
MET EEN RIJK PLANTEN-  
EN DIERENLEVEN.



*De patrijs heeft een voorkeur voor extensief beheerde landbouwgebieden.*



## LANDBOUW & NATUUR

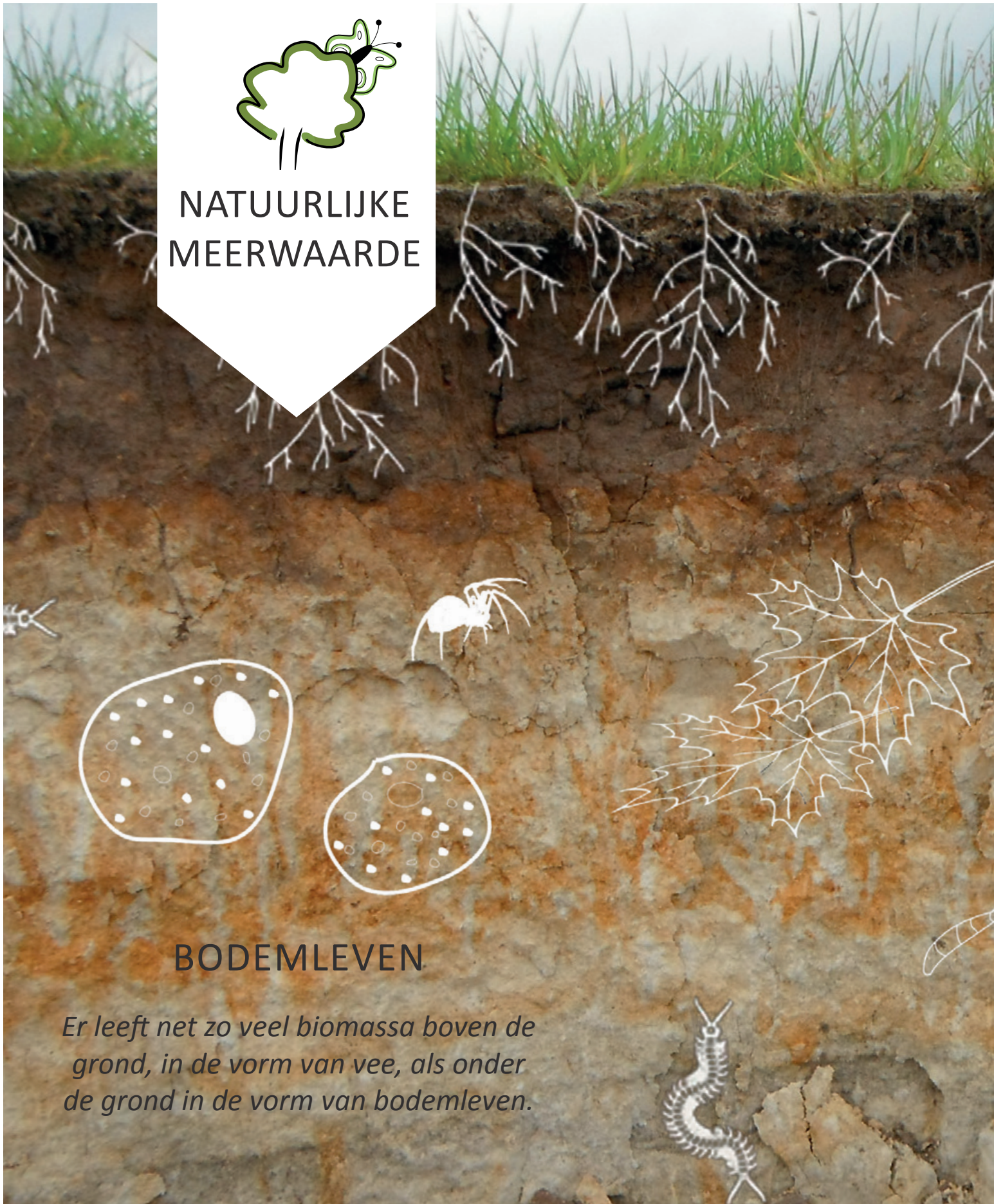
Heerlijkheid Linde is een schoolvoorbeeld voor het samengaan van landbouw met hoge natuurwaarden. De nog rijk aanwezige, historische dooradering met bosjes en houtwallen wordt optimaal beheerd en versterkt. Er is volop plek voor plant en dier op en rondom de boerderij. Het dragende biologische melkveebedrijf is extensief, weidt het vee en heeft permanent grasland in de lagere delen. Het gebied kent ook nu al bijzondere natuurwaarden, bijvoorbeeld in en aan de verbrede Zandwetering met de waterbekkens.



NATUURLIJKE  
MEERWAARDE

## BODEMLEVEN

*Er leeft net zo veel biomassa boven de grond, in de vorm van vee, als onder de grond in de vorm van bodemleven.*

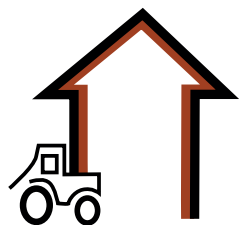






## BODEMVRUCHTBAARHEID & VOEDSELKRINGLOOP

De bodem van Heerlijkheid Linde bestaat uit dekzand en is van nature arm. Door de jarenlange maïsteelt op de hogere delen is de bodemvruchtbaarheid nog sterker gedaald. Het melkveebedrijf werkt met compost vermengd met mest, waardoor de bodemvruchtbaarheid wordt verhoogd. Dit gaat niet van de ene op de andere dag, maar is een langdurig proces. De bewoners in Vijfhoek en omliggende dorpen kunnen een belangrijke rol gaan spelen in dit systeem. Zij leveren tuin- en groenafval en ontvangen daarvoor voedsel en eventueel rijke compost terug. Een schitterende samenwerking tussen stad en land.



## ECONOMISCHE MEERWAARDE

LEVERT HEERLIJKHEID  
LINDE IN DE VORM  
VAN EEN BIOLOGISCH,  
AGRARISCH BEDRIJF MET  
ZUIVELVERWERKING EN  
COMPLEMENTERENDE  
BEDRIJVEN  
IN ZORG, RECREATIE EN  
LANDBOUW.



## VITAAL HART, VITAAL GEBIED

Het innovatief, vitaal en biologisch melkveebedrijf vormt het hart en de drager van het gebied. Het bedrijf weidt het vee op de weiden, beheert de akkers en zorgt voor een opbouw van de bodemvruchtbaarheid. Op en rond het bedrijf is een rijk leven aan flora en fauna. Het aloude landschap met de bijzondere bosjes en landschapselementen wordt optimaal beheerd.

In dit landschap vinden ook andere bedrijven in zorg, recreatie en aanvullende landbouwactiviteiten een plek. Het werk en de diensten van deze bedrijven vullen het werk van het melkveebedrijf aan. Gezamenlijk wordt een vitale, duurzame en levendige Heerlijkheid opgebouwd.

## TOT SLOT

zien wij dit perspectief als aanjager voor verdere ontwikkeling van de landbouw in de toekomst. Dit is nog maar het begin van iets heel moois. Zo zal het inplaatsen van het nieuwe agrarische bedrijf, de grond die hiermee elders vrijkomt en mogelijke herschikking van gronden binnen het gebied leiden tot een kavelruil in de omgeving wat leidt tot een betere landbouwstructuur in een veel groter gebied dan de Heerlijkheid alleen.



# HET PROCES





## IN SAMENSPRAAK

met het gebied is voorliggend perspectief tot stand gekomen. Samen met (agrarische) ondernemers, gebruikers, omwonenden, gebiedskenners, beleidsmakers en plannentoetsers is nagedacht over passende functies en kansen om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te versterken.

- OP 12 MEI 2016 was er een 'denktank' met landbouwdeskundigen: denkers en doeners uit heel Nederland;
- OP 11 EN 12 JUNI 2016 werd er tijdens de Kunstfietsroute onder de titel: "Vijfsternen Buitengebied aan de Vijfhoek", onder bezoekers gepeild welke aspecten zij belangrijk vinden voor het gebied;
- OP 7 SEPTEMBER 2016 was er onder leiding van Atelier-Overijssel een workshop, waarin met gebiedspartijen vanuit ruimtelijke kwaliteit is gekeken naar herontwikkeling van het gebied. Naast de initiatiefnemers namen bewoners, kunstenaars, Provincie Overijssel, raadsleden (D66 en Gemeentebelang), ondernemers in het gebied, de pachtersvereniging en de gebiedscoördinator deel.



Ideeën vanuit de omgeving krijgen een plek op de kaart.



De maanden hierna hebben, naast de financiële onderbouwing van het plan, vooral in het teken gestaan van interactie met het gebied: horen wat er leeft, kijken waar, welke initiatieven kunnen aanhaken, hoe partijen elkaar kunnen vinden en vooral hoe we samen verder komen.

Namens de deelnemende partijen bieden we u nu Heerlijkheid Linde aan. Om ons perspectief te realiseren hebben we u nodig. U ontvangt van ons naast dit bidboek een reële bieding. Tevens ontvangt u het verzoek om met ons een intentieovereenkomst te tekenen aangaande bestemming van het gebied. Wij bieden u onze energie, creativiteit en investering en u gunt ons het eigendom en het vertrouwen dat we het gebied tot ons aller Heerlijkheid Linde ontwikkelen.

## DOET U MEE?

*Voor informatie over dit bidboek kunt u contact opnemen met Stichting IJssellandschap (0570-635955 of [info@ijssellandschap.nl](mailto:info@ijssellandschap.nl))*



Dit is een bidbook van IJssellandschap, LTO Salland, Plaatselijk Belang Lettele, Platform Schalkhaar en Sallands Erfgoed voor Heerlijkheid Linde. Het plan is de uitkomst van een intensief traject met betrokkenen, actoren, denkers, marktpartijen en maatschappelijke organisaties. Het intensieve proces met alle partijen heeft geleid tot een gedragen visie voor Heerlijkheid Linde: de ontwikkeling van de noordoostelijke stadsrand van Deventer als aantrekkelijk landschap waarin landbouw, natuur, recreatie en maatschappelijke functies ontspannen samen gaan.