

Toelichting erfinrichtingsplan Bathmenseweg 46/Harmelinksdijk 2 Lettele

Bestaand erf

Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel aan de Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 te Lettele, in het buitengebied van de gemeente Deventer. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk natuur- en bosgebieden, agrarische (landbouw)bedrijven, agrarische gronden en verspreid liggende woonpercelen. Het plangebied is omsloten door weilanden. Aan de westzijde grenst de Bathmenseweg en aan de noordzijde de Harmelinksdijk.



Figuur 1. Plangebied

Op het perceel staat een oude karakteristieke boerderij, genaamd “De Nieuwe Hoeve” (jaren '30). Het betreft een authentieke boerderij met een voor- en een achterhuis. Aan de Noordzijde staat een aangebouwde woning die dateert uit een vergelijkbare periode. Het erf heeft in het jaar 2000 een drastische verandering doorgemaakt. Door de sloop van verspreide opstallen en de bouw van een kolossale varkensstal die een aanzienlijk impact heeft op het landschap. In de bestaande situatie heeft het erf 3 inritten voor aan- en afvoer vrachtverkeer.

Landschap

Het erf is een hoeve gelegen in een jong ontginningslandschap (ca. 1930). Aan de Noordzijde is nog een historisch landschap aanwezig. De contouren van de singels aan de overzijde van de Harmelinksdijk komen op vele historische kaarten terug. Aan de zuidzijde van het erf is mede ook door de Bathmenseweg 46 een veel intensiever landschap ontstaan. Rechte lijnen, grote percelen en weinig singels.



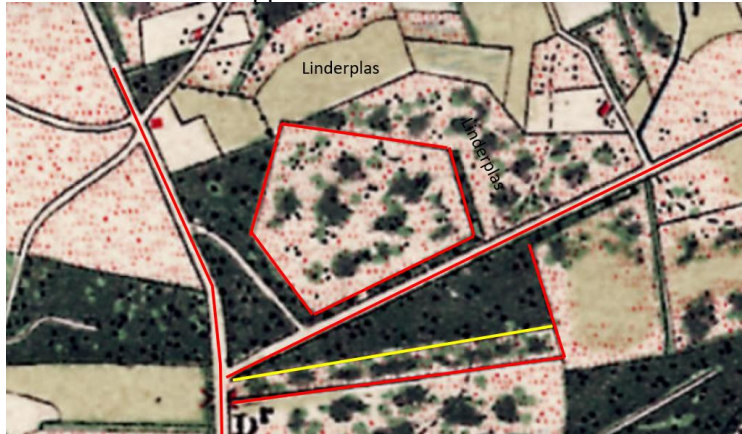
Figuur 2. Varkensstal(len)

De Linderplas (jaren '90) is aan de Noordzijde kunstmatig aangelegd door middel van zandwinning voor aanleg van wegen, echter de landschapselementen om deze plas hebben historisch nog zijn vorm behouden. De Linderplas is inmiddels een waardevol landschapselement geworden voor de biodiversiteit in het landschap. Dit element is een sterke tegenhanger voor de sterke intensivering die het gebied heeft gekend de afgelopen decennia.



Figuur 3: links Bathmenseweg 46, rechts historisch landschapselement en Linderplas (bron: Cyclomedia)

Historische landschappen in kaart:



Figuur 4: Topotijdreis 1916, rood: historische lijnen nog aanwezig in Landschap; geel: 2 erven, aanduiding toekomstige locatie Linderplas



Figuur 5: Topotijdreis 1916, rode cirkel: repeterende opritten met vergelijkbare afstand als nieuw te vormen erf



Figuur 6: Topotijdreis 1934, 2 woningen



Figuur 7: Topotijdreis 1971



Figuur 8: Topotijdreis 1993 - voor het eerst Linderplas zichtbaar, verspreide gebouwen op het erf



Figuur 9: Topotijdreis 2020, verspreide gebouwen verdwijnen,

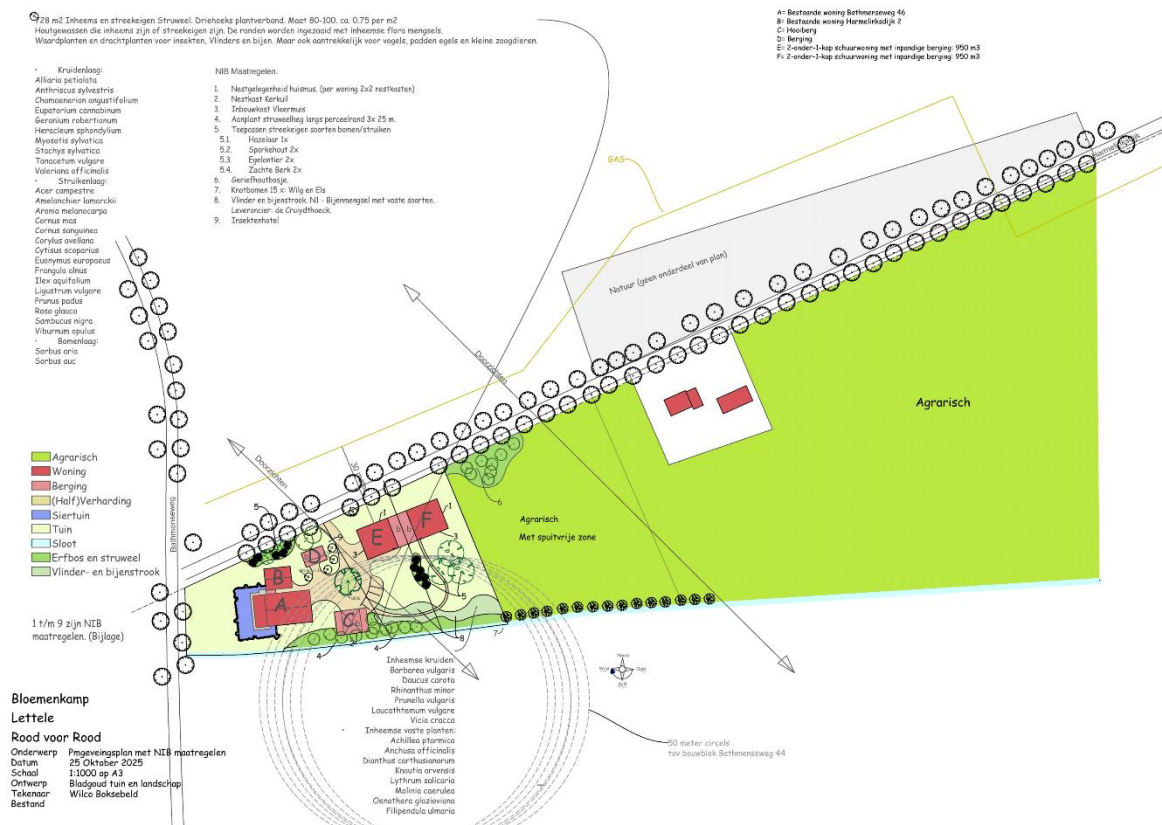
1 kolossale varkensstal

Erfinrichting na sloop landschapsontsierende bedrijfsgebouwen

In het voorliggende plan is gekozen om met name de historische landschapselementen die aanwezig zijn aan de Noordzijde te versterken. Door het saneren van de kolossale varkensstal ontstaat vanuit die zijde doorzichten naar een achtergelegen landschap. Ook de orthogonale lijnen, situering schuurwoning en doorplanten van singels in het voorliggende plan en de bestaande landschapselementen dragen bij aan de landschappelijke kwaliteit. Zij kunnen dienen als stepping stones voor o.a. reeën, weidevogels en vele insectensoorten. Door extensief weidebeheer aan de randen zal het terugbrengen van deze landschapselementen nog eens extra versterkt kunnen worden (een ruimte voor veel inheemse kruiden en grassen).

Bestaand erf

Bathmenseweg 46 is de hoofdwoning op dit erf en wordt gekenmerkt door een karakteristieke uitstraling, duidelijke voortuin en een voorgevel naar de Bathmenseweg toe. Het achtererf is soberder waarbij gebouwen ondergeschikt/dienend zijn aan de hoofdwoning (boerderij). Om de karakteristieke eigenschappen van de boerderij te versterken is gekozen om een bijgebouw te plaatsen in de vorm van een hooiberg, een kleine berging en een nieuwe schuurwoning in de vorm van een 2-onder-1-kap met inpandige berging ondergeschikt aan deze hoofdwoning.



Figuur 10: Uitsnede Erfinrichtingsplan

KGO balans

Ontwikkelingsruimte

- Functiewijziging van Agrarisch naar Wonen
- Toevoegen van 2 woningen van ieders 950 m³ in de vorm van een 2-onder-1-kap. De woningen zijn inclusief inpandige berging
- Toevoegen van een hooiberg bij Bathmenseweg 46 en een kleine berging bij Harmelinksdijk 2
- De bedrijfswoning aan de Bathmenseweg 46 en de Harmelinksdijk 2 conform het overgangsrecht bestemmen naar een reguliere woning.

Voor de bovenstaande ontwikkelruimte wordt 2.498,5 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Volgens het geldende beleid is voor het toevoegen van 2 woningen een slooppoppervlakte nodig van 1.700 m². Hieronder is de totale compensatie weergegeven:

De totale compensatie

- Sloop van 2.498,5 m² landschapsontsierende gebouwen
- Wegbestemmen intensieve bestemming
- Beëindigen agrarisch bedrijf
- Saneren van aanwezige asbestdaken
- Compensatiewoningen worden kleiner dan is toegestaan. Het bouwvolume van de 2 woningen in de vorm van een 2-onder-1-kap wordt gemaximaliseerd per woning met een inhoud van 950 m³ inclusief inpandige berging. Cumulatief zorgt dit voor aanzienlijk minder versterking.
- Verhogen waarden biodiversiteit, afname van verhard en bebouwd terrein en inrichten met groenelementen
- Aanplanten van een boomgaard, vlinderstrook en struweel langs perceelsrand
- Verwijderen van ongeveer 3.000 m² verhardingen;
- Herstel doorzichten open coulissen landschap vanaf Bathmenseweg en Harmelinksdijk;
- Verwijderen van 2 in-/uitritten op de Harmelinksdijk en herstel van de bermen;

Aanwezige bebouwing	Inhoud of oppervlakte
Woning en achterhuis Bathmenseweg 46	1.173 m ³
Woning Harmelinksdijk 2	310 m ³

Te slopen opstallen	Aantal m ²	Factor	Sloop m ²
Asbestvrije varkensstal 2000 (bron BGT)	961,5	1	961,5
Asbest varkensstallen 1978/1987 (bron BGT)	1.270,5	1,21	1.537
Totaal	2.232		2.498,5

Overgangsrecht woning Harmelinksdijk 2

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is voor het erf één wooneenheid opgenomen. Echter, al tientallen jaren zijn op het erf twee wooneenheden met allebei een eigen adres (Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2), entree, meterkast etc. aanwezig. In 1949 is een bouwvergunning afgegeven voor de woning aan de Harmelinksdijk 2, sindsdien is de woning ononderbroken in gebruik geweest als zijnde woning en valt daarmee onder het overgangsrecht. De woningen zijn opgericht en het land is ontgonnen door familie van de nu huidige eigenaar.

Toelichting Natuurinclusief bouwen

De volgende onderdelen worden toegepast:

Nr.	Maatregel	aantal keren toegepast	Punten	Totaal
Nest en verblijfplaatsen				
1	Minimaal vier nestgelegenheden (liefst inbouwkast) voor Huismus realiseren per nieuwe woning (invliegopening aan de noordoostzijde), mits deze hoger op minimaal 2,5 meter hoog geplaatst kunnen worden. 1 punt per twee kasten. Maximaal 4 punten.	2	1	2
2	Nestkast plaatsen voor Kerkuil mits deze in een schuur, stal of zolder geplaatst kan worden op een rustige plek. Opening van de nestkast naar de binnenruimte of met de opening naar een gat in de gevel. (maximaal 1 punt)	1	1	1
3	Inbouwkast plaatsen per nieuwe woning, die geschikt is als paar- en kraamverblijf, voor vleermuizen op zuidwestzijde gevel, en op minimaal vier meter hoogte. In-/uitvliegopening mag niet verlicht worden. (3 punten per kast).	2	3	6
Groendak (c.q. ondergronds bouwen) en andere beplantingen.				
4	Aanplant struweel heg langs perceelsrand op het erf die in de breedte en hoogte vrij kan uitgroeien middels extensief beheer (snoeien om de 6 jaar). 2 punten per 25 strekkende meter heg	3	2	6
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 – 2 punten per set)	2	2	4
6	Aanplant van een geriefhout bosje met streekeigen soorten, minimaal 150 m2. (3 punten per 150m2)	1	3	3
7	Aanplant van een knotwilgen rij (minimaal 5 stuks waarbij de wilgen met een minimale onderlinge afstand van tenminste 5 meter geplant worden. 2 punten voor 5 stuks.	3	2	6
8	Vlinder en bijen strook (Idylle) van minimaal 100 m2 door aanplant van streekeigen vaste planten en struiken. 2 punten per 100 m2 (maximaal 4 punten)	2	2	4
9	Insectenhotel van minimaal 1x1 meter plaatsen op de zuid/zuid-west (maximaal 1 punt)	1	1	1
Totaal:				33



Beeldkwaliteit woningen en bijgebouwen



Beeldkwaliteitsplan

Op de inrichtingstekening worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen lijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. Binnen dit kader moet er voldoende ruimte zijn om een eigen ontwerp van een woning met erf te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting. Middels deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt criteria opgenomen. Bij toetsing van het definitieve ontwerp van de woningen zal de volgende criteria gelden. Er kunnen 2 compensatiewoningen in de vorm van een 2-onder-1-kap gebouwd worden: landelijke woningen met inpandige bijgebouwen.

1. Bestaand erf

De welstandsnota van de gemeente Deventer is een leidraad voor het plan de Nieuwe Hoeve. Bij de inrichting van het bestaande erf is gekeken naar de positie, vorm, functie en kleurgebruik van de gebouwen.

De bestaande boerderij met siertuin is gesitueerd aan de Bathmenseweg. Door zijn ouderdom en verschijningsvorm is het duidelijk het hoofdgebouw op het erf. Deze boerderij staat naar de hoofdweg (Bathmenseweg) gericht en dit wordt gezien als de voorzijde van het erf. Aan de achterzijde komt een erf dat zorgt voor samenhang tussen de hoofd woning en de bijgebouwen.

Voor het bestaande erf is gekozen om hiërarchie aan te brengen door de verschillende gebouwen een functie mee te geven in het ontwerp.

De *hooiberg* (bedoelt voor hooiopslag vroeger) gaat fungeren als berging en is een verbindende factor in het achterliggende erf. De hooiberg is een gebouw dat het historische gezien een oude periode met een nieuwere periode kan verbinden, omdat dergelijke gebouwen nog altijd in dezelfde stijl en constructie worden uitgevoerd als vandaag de dag.

De 2 compensatiewoningen in de vorm van een 2-onder-1-kap zal naar de noordzijde zoveel mogelijk gesloten zijn, uitstraling van een *schuurwoning*. Dit gebouw heeft wat sobere uitstraling dan het hoofdgebouw en de nok zal lager liggen dan het hoofdgebouw.

De kleinere berging (B) zal dienst doen als berging en krijgt de uitstraling van een authentieke *werktuigenberging/veldschuur*.

Zo ontstaat er een Hoeve boerderij met bijbehorende Hooiberg, schuur(woning) en werktuigenberging/veldschuur. Vanuit vroegere foto's blijkt dat die hiërarchie ook op een dergelijke wijze aanwezig is geweest (verschillende bijgebouwen in grotere en kleiner formaat los van elkaar op een gezamenlijk erf).

Door de iets wat verspreide ligging, wat vroeger ook voor kwam op dit erf, is bij dit nieuwe ontwerp nog een solitaire boom in het midden geplaatst, die de samenhang versterkt.

Om de bestaande boerderij zoveel mogelijk als hoofdgebouw er uit te laten komen is voor de bijgebouwen (incl. schuurwoning) een sobere kleurstelling gekozen. Hout en meer antraciet-/zandkleurige gevelsteen. De bestaande boerderij heeft een duidelijk rode baksteen en een nokhoogte van 8,5 m. De gebouwen achter de hoofd woning worden door de vorm, functie, positie en kleurgebruik ondergeschikt.

Door de open zichtlijnen op het erf ontstaan op het erf ook een paar doorkijken vanaf de Bathmenseweg en de Harmelinksdijk.

1.1 2 schuurwoningen in de vorm van een 2-onder-1-kap op bestaand erf met inpandig bijgebouw (3D visualisatie Schipper Douwes Architectuur)

Voor dit gebouw worden de volgende uitgangspunten/criteria gehanteerd:

Vorm

- het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen;
- eenvoudig volume met een zadeldak;
- de nokrichting in het inrichtingsplan is leidend;
- het volume bedraagt per 2-onder-1-kap woning op het bestaande erf max. bruto 950 m³, gezamenlijk voor de 2 woningen 1.900 m³, dit is inclusief inpandige berging;
- dakhelling van minimaal 30 tot maximaal 50 graden;
- Nokhoogte maximaal 8 m.
- de gevels die zichtbaar zijn vanaf het erf of vanaf de weg worden in beeld visueel zo veel mogelijk gesloten;

Detailering

- sobere detailering;
- geen aan of opbouwen;

Materiaalgebruik

Gevels

- schuurwoning bestaand erf: baksteen/hout/plaatmateriaal (gedekte kleurstelling en niet glimmend);

Dak

- schuurwoning bestaand erf pannen;

Kozijnen

- hout/aluminium/kunststof;

Kleurgebruik

Gevels

- antraciet/zandkleur hout en/of steen;

Dak

- grijs/zwart; (niet-glimmend);

Kozijnen

- gedekte kleurstelling (antraciet of houtkleur), opvallende kleuren zijn niet toegestaan.

Aanvullende criteria:

- locatie volgens inrichtingstekening en zoals aangeduid door middel van het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan;
- de 2 compensatiewoningen in de vorm van een 2-onder-1-kap heeft 1 architectuur en moet een schuurwoning zijn, refererend aan de stallen die op het moderne agrarische erf staan;
- gezien de ligging van het erf is het belangrijk dat het een landelijke agrarische uitstraling behoudt;
- aan de kant van het landschap (d.w.z. de kanten die niet zichtbaar zijn vanaf het erf, de weg/openbare ruimte) zijn insnijdingen in het volume geen bezwaar mits de helft van de gevel doorloopt tot aan de daklijn. Zo kan een overkapte buitenruimte gerealiseerd worden;
- een apart bijgebouw bij de schuurwoning is niet mogelijk;
- de schuurwoningen hebben maximaal 2 bouwlagen (begane grond en 1^e verdieping) en een vliering;
- afscherming tussen de woningen in de vorm van losse beplanting dat past op een boerenerf;
- de schuurwoning heeft een langwerpige hoofdvorm;
- de kap bestaat uit een zadeldak enkel met twee tegen over elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden o.i.d en loopt met de nok evenwijdig aan de lengte van het gebouw;
- de dakbedekking bestaat uit een pannendak;

Vernieuwende architectuur

Het wordt aangemoedigd dat de architect op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

1.2 Hooiberg

Vorm

- het dakvlak is piramidevorming en de hoeken zijn voorzien van ieder 1 roede;
- het oppervlak van de hooiberg begeeft zich binnen het bouwvlak;
- dakhelling van minimaal 20 tot maximaal 50 graden;
- de hooiberg wordt uitgevoerd in het subtype schuurberg;

Detaillering

- sobere detaillering;
- geen aan of opbouwen;

Materiaalgebruik

Gevels

- houten rabatdelen met opgemetseld trasraam;

Kozijnen

- hout;

Dak

- piramidevormig dak – riet;
- zijflanken pannen;

Kleurgebruik

Gevels

- zwart/donkere kleurstelling en niet glimmend;

Dak

- grijs/zwart, gedekte kleurstelling en niet glimmend;

Kozijnen

- gedekte kleurstelling (antraciet of zwart), opvallende kleuren zijn niet toegestaan;

1.3 Kleine berging

Vorm

- kapschuur met 3 wanden omsloten;
- zadeldak en is voorzien van een nok die uit het midden ligt;
- het oppervlak van de berging begeeft zich binnen het bouwvlak;
- dakhelling van maximaal 40 graden;

Detaillering

- Sobere detaillering;
- geen aan of opbouwen;
- aan 3 zijden gesloten en 1 open gevel;

Materiaalgebruik

Gevels

- houten rabatdelen (gedekte kleurstelling en niet glimmend) met opgemetseld trasraam;

Kozijnen

- hout

Dak

- pannen (oud hollands dakpan);

Kleurgebruik

Gevels

- zwart/donkere kleurstelling en niet glimmend;
- Boeidelen wit of antraciet/zwart;

Dak

- rood/grijs/zwart en niet glimmend ;

Kozijnen

- gedekte kleurstelling (antraciet of zwart), opvallende kleuren zijn niet toegestaan;

1.4 Aanvullende criteria erf en tuin

- Voor de 2-onder-1-kap schuurwoning ten Noordoosten van het erf zal per woning een boomgaard gepland worden.
- De toerit en het erf zal bestaan uit hardgebakken klinkers in donkerrood/antraciet.
- De tuinen bestaan uit gemaaid grasveld, her en der een erfboom en/of inheemse struiken. Op het nieuwe erf gaat het gras van de tuin geleidelijk over naar natuur.