

Ruimtelijk kwaliteitsplan erf- en landschap Aanvangsweg 2 Lettele

Erf 'n Aanvang

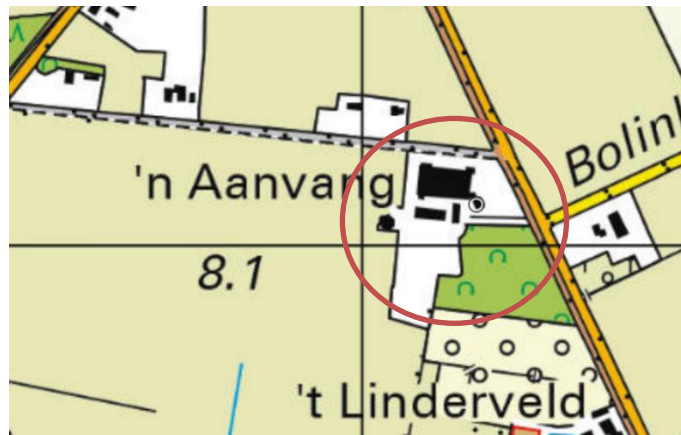


19 november 2024

Inleiding

De initiatiefnemers van Aanvangsweg 2 willen hun erf een nieuwe invulling en toekomst geven voor haar zelf en de kinderen. De eigenaar neemt deel aan de landelijke LBV regeling en is hierover in overleg middels een zaakbegeleider. De agrarische melkveehouderij is beëindigd.

Met regeling 'Kansen Uit Buiten' van Gemeente Deventer wil de eigenaren het erf gaan transformeren van bestemming 'ASgrarisch' naar bestemming 'Wonen'. Het voornemen is om een familie-erf te realiseren met drie woningen. Een woning voor de eigenaar en twee woningen voor twee van de kinderen.



Uitsnede topografische kaart 2020

Huidige situatie en bestemming

Het erf, direct gelegen aan de Aanvangsweg 2 Lettele, heeft 'Agrarische' bestemming. Op het erf staan drie agrarische schuren; een bovengrondse mestsilo, een ligboxenstal met aangebouwd winkeltje en een kapschuur en een schuur voor melkverwerking. De kapschuur is in gebruik voor opslag van gereedschap en machines alsmede voor stalruimte voor een paar hobbypaarden. Het bewerken en verkopen van eigen melk is reeds geruime tijd beëindigd. Op het erf staat eveneens een bedrijfswoning. Deze is verbonden middels een tussenbouw met de ligboxenstal. Het tussenlid is de bijkeuken en de achteringang van de woning. De agrarische gronden behorende bij de boerderij zijn in gebruik voor grasland en de maisteelt.

Sloop van landschapontsierende gebouwen

Het voornemen is om de ligboxenstal met aanbouw en de melkbewerkingsschuur te slopen. De bedrijfswoning blijft behouden. De kapschuur blijft behouden en de gevels worden aangepast. De totale sloopoppervlakte is 1.849 m².

Het nieuwe erf en landschappelijke inpassing

Ontstaan van het erf en het landschap

Rond 1930, is in het kader van de werkverschaffing gestart met de ontginning van bosgrond in Lettele. Het eerste stuk wat ontgonnen is, kreeg de naam 'n Aanvang en ligt aan de Aanvangsweg te Lettele. Indertijd was de grond nodig voor voedselproductie. De grond is in productie genomen en in 1979 gekocht van de gebroeders Haverkamp. Een grote boerderij aan de Spanjaardsdijk in Lettele. De gebroeders Haverkamp werkten alleen met eigen geld en toen een van de drie vrijgezelle broers overleed, werd voor het betalen van successie een deel van de grond verkocht.

De grond is aangekocht door Bertus Grijsen. Hij boerde sinds 1966 met zijn gezin aan de Roessinksweg 4 in Colmschate, maar moest daar weg vanwege geplande stadsuitbreiding.

Aan de Aanvangsweg is een geheel nieuwe boerderij gevestigd. Op verzoek van de gemeente Diepenveen is de boerderij zo vormgegeven dat de stal zichtbaar aan de Aanvangsweg lag. Met stevige afstand tot de Bathmenseweg. Er zijn de nodige tekeningen heen en weer gegaan voordat de gemeente Diepenveen akkoord ging. Voorwaarde van de gemeente was een wat speelse verhouding tussen woonhuis en stal.

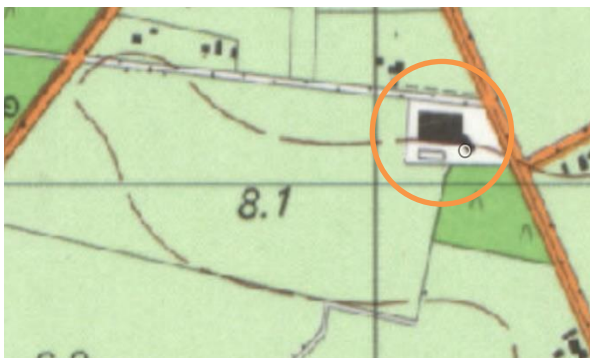
Nadat William Mensink en Liesbeth Grijsen de boerderij hebben overgenomen in 1998 zijn gaan werken aan landschapsonderhoud. Zo zijn er een kleine 70 knotwilgen gepoot die minimaal elke drie jaar worden geknot. Ook is er een gevlochten meidoornhaag gerealiseerd van 230 meter lengte. Deze landschapselementen zorgen voor allerlei dieren op het land. Zo broeden er regelmatig patrijzen, wulpen en zitten er meerdere steenuiltjes. De landschapselementen zijn aangelegd vanwege de liefde voor de natuur van William en Liesbeth. Om dit levend en in tact te houden, wil de familie de grond zoveel mogelijk behouden en de landschapselementen blijven onderhouden.



Landschappelijke situatie vóór 1950



Landschappelijke situatie na 1950



Landschappelijke situatie na 1985 (met boerderij 'n Aanvang)

Landschappelijke inpassing

Op basis van de kenmerken van het oude houtteelt/bos landschap is het erf- en landschapsplan gemaakt. Aansluitend op het oude nog bestaande bosperceel wordt nieuw bos toegevoegd aan de zuidzijde van het erf. Hierdoor krijgt het nieuwe erf extra nieuwe natuur en goede borging in het landschap. Samen met de bestaande laanbeplanting van de Bathmenseweg en de Aanvangsweg is de landschappelijke woonplek hoogwaardig te noemen voor bewoners. Door de directe ligging aan de wegen behoeft de ontsluiting van het nieuwe erf geen enkele aanpassing. Het landschappelijke inpassingsplan is als bijlage bijgevoegd. In de afgelopen jaren zijn langs agrarische percelen op agrarische percelen ten oosten van de Bathmenseweg reeds 66 stuks knotwilgen en 230 m1 meidoornheg aangebracht.

Het inpassingsplan sluit aan bij het landschap van vóór 1930.

Het nieuwe erf

Erfstructuur

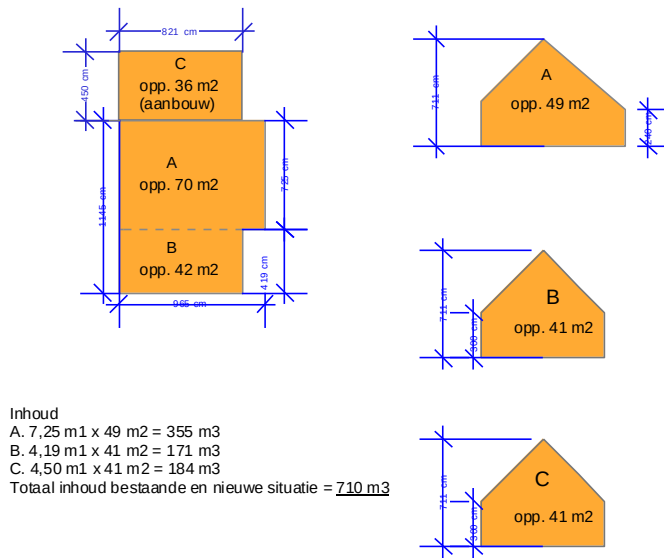
Het erf is ontstaan in de jaren tachtig van de vorige eeuw. De nokrichting van de woning ligt evenwijdig aan de Bathmenseweg en de ligboxenstal met kapschuur evenwijdig aan de Aanvangsweg. Het plan is om deze opbouw te houden en de nieuwe ontwikkeling hierbij te laten aansluiten. De beeldkwaliteit van de nieuwe gebouwen moet aansluiten bij de bouwstijl van de jaren tachtig. Voor het nieuwe erf en de gebouwen is een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Deze is als bijlage bijgevoegd

De kenmerkende erfopbouw blijft behouden.

Aanpassen van bestaande woning

De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en krijgt een reguliere woonbestemming. De woning heeft een inhoud, inclusief volume van het tussenlid, van 623 m3.

Afmetingen en volume bestaande en nieuwe situatie



In de bestaande situatie zijn de woning en de ligboxenstal aaneengebouwd. Door sloop van de ligboxenstal blijft er relatief een klein gebouw over met een platdak. Voorgesteld wordt om het tussenlid te verbouwen en passend te laten worden bij de woning. De maximale inhoud van de woning is 750 m³. Door het vergroten van de inhoud van de woning wordt de woning beter passend in de nieuwe erfsituatie. De aanpassing van de woning is weergegeven in het beeldkwaliteitsplan. Het plan is als bijlage bijgevoegd

Het volume van de bedrijfswoning sluit aan bij bestaande kapschuur en de nieuwe schuurwoningen.

Aanpassen van de kapschuur

De agrarische gronden, behorende bij het bedrijf blijven in eigendom en in gebruik voor de teelt van landbouwgewassen. Voor het beheer van de agrarische gronden en het erf is het voorstel om de bestaande te behouden en de gevels aan te passen en te behouden en in te zetten voor beheer en onderhoud van de agrarische gronden en het hebben en houden van hobbypaarden. Deze schuur heeft een oppervlakte van 404 m². De schuur is tevens het bijgebouw voor de bestaande woning. De kapschuur is nieuwgebouwd in 2018. Het uiterlijk van de kapschuur wordt aangepast aan het nieuwe erf. Zie beeldkwaliteitsplan

In de kapschuur bevindt zich dan de bijgebouwfunctie voor de bestaande woning. Daarnaast de opslag van materialen voor landschapsonderhoud. Een tractor en enkele kleine werktuigen om het grasland wat in gebruik is voor de paarden te kunnen onderhouden. Paardenstallen, een mogelijke stal voor enkele schaaapjes in de winter en de koets en maratonwagens die in gebruik zijn voor de paarden.

Het landschappelijk inpassen van de kapschuur is weergegeven in het beeldkwaliteitsplan.

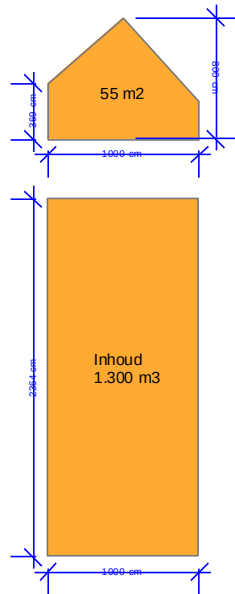
Compensatiewoning voor de sloop

Op de plek van de ligboxenstal is de compensatie woning (type buitenstarter) gesitueerd. De buitenstarter is een type schuurwoning, bijgebouw inclusief t.b.v. een dubbele bewoning. Dit type woning (twee-onder-een-kap) maakt het mogelijk om voor een redelijke investering toch op een

boerenerf te kunnen wonen. Met als belangrijke bijkomstigheid dat het in de familie kan blijven, en dat eigen kinderen bij de ouders op één erf kunnen wonen (en waar nodig zorg kunnen verlenen).

De woning gaat uit van een inhoud van 1.300 m³. Normatief mag een compensatie met inpandig bijgebouw een inhoud hebben van 1.100 m³. Door de boventallige sloopmeters niet in te zetten is een grotere inhoudsmaat te verantwoorden. Een grotere inhoudsmaat is eveneens nodig om een levensloopbestendige woning te realiseren voor de 'rustende' boer(in).

Volume en afmetingen Buitenstarter



Passend op dit erf is een groot bouwvolume met een schuur als verschijningsvorm. De buitenstarter past in dit concept en draagt bij aan de woonbehoefte.

Berekening inzet van sloopmeters

Conform het beleid moet de ontwikkeling voldoen aan de uitgangspunten van het beleid omtrent compensatie voor sloopmeters. Uitgangspunt is de sloopmeters in te zetten voor ontwikkeling op eigen erf.

Woning, type buitenstarter (twee onder een kap met inpandige bijgebouwen) inhoud 1.300 m³
Sloopmeters standaard 850 m³ voor gebouw van 1.100 m³. Extra inhoud woonvolume: 1.400 m³ = 300 m² x factor 1,3 = 390 m² Totaal 1.240 m² sloopmeter.

Bijgebouwen (kapschuur)

Oppervlakte van de bijgebouwen bij de bestaande woning 404 m²

Bij recht (hobbyboer regeling) kan 250 m² worden toegestaan.

Oppervlak sloopmeters voor het teveel is 154 m² x factor 3 is 462 m².

Totaal is 1.240 m² + 462 = 1.704 m² nodig voor de ontwikkeling.

Het sloopoppervlak is 1.849 m².

Eveneens is het plan om 3.440 m² nieuw bos aan te leggen. Ook deze meters kunnen worden ingezet voor de ontwikkeling.

De hoeveelheid sloopmeters en nieuwe natuur is ruim voldoende voor de nieuwe ontwikkeling.

Ontsluiting

Het nieuwe erf wordt ontsloten middels de bestaande in-/uitrit op de Aanvangsweg. Deze inrit blijft behouden en wordt den gezamenlijke inrit voor de nieuwe situatie.

Ontsluiting van het erf voldoet aan het uitgangspunt van maximaal één ontsluiting per erf.

Milieu

Natuur inclusief bouwen maatregelen

Onderstaande maatregelen zijn weergegeven in het erf- en landschapsplan

Lijst NIB maatregelen

1. aanplant struweelheg, lengte 78 m1	= 2 p
2. aanplant geriefhout bos, oppervlakte 3.440 m2	= 22 p
3. huismussen kast nieuwe woningen 4 st	= 2 p
4. nestkommen voor huiszwaluw woningen	= 1 p
5. groep 2 bomen en inheemse struiken (groep)	= 2 p
6. nestkast voor steenuil in eikenboom bij het bakhuisje	= 1 p
Totaal	30 punten

Er wordt ruim voldaan aan de minimale eis van 15 punten

Hemelwater infiltratie

Voor het infiltreren van HWA van de nieuwe woningen worden in de nieuwe bos twee wadi's aangelegd die voldoen aan de norm regenbui van 0,08 capaciteit. Het dakoppervlak is 256 m2. De opvang capaciteit is $256 \times 0,08 = 20,5$ m3. Er worden twee wadi's aangelegd met een inhoud van 15 m3. Het hemelwater van de kapschuur en de verhardingen stroomt af en infiltreert in naastgelegen beplanting op graspercelen.

Er is ruim voldoende bergings- en infiltratiecapaciteit voor het hemelwater.

Asbest

Middels een asbestinventarisatie onderzoek blijkt dat er geen asbesthoudende daken of andere asbesthoudende materialen aanwezig op het erf. Als bijlage is het asbestinventarisatie rapport en een overzichtstekening van de bestaande situatie en de te slopen gebouwen bijgevoegd.

Asbestsanering is niet van toepassing.

Zonnepanelen

In de huidige situatie zijn op de op de ligboxenstal veel zonnepanelen aanwezig. Doordat het bedrijf is beëindigd, de leeftijd van de panelen en alsmede de veranderde situatie op de energiemarkt wordt afscheid genomen van deze panelen. Op de woningen en kapschuur komen een beperkt aantal panelen voor alleen de opwekt van stroom voor eigen gebruik. Dit betreft opwek van stroom per woning en eventueel een e-auto per wooneenheid.

Oude zonnepanelen worden niet hergebruikt.

Beschermzone gewasbeschermingsmiddelen

Rondom de nieuwe woningen is een beschermzone van toepassing voor gebruik van gewasbescherming. Deze zone is 50 m1 gemeten vanuit het nieuwe bouwblok. Regels voor gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen deze zone zijn in ontwikkeling. De regels zijn om te voorkomen dat bewoners gezondheidsrisico's lopen van niet-gecontroleerde en ongewenste verplaatsing (drift) van een gewasbeschermingsmiddel of waterdruppeltjes via de lucht tot buiten het toepassingsgebied onder invloed van de wind. Ten westen, zuiden en oosten ligt de zone op eigen grond of is de bestemming 'Natuur' Ten noorden van de ontwikkeling ligt de zone op een perceel agrarische grond. Kadastraal DPV sectie K nummer 0223. Dit perceel is eigendom van Aanvangsweg nr. 3. Er is hier geen agrarisch bedrijf gevestigd en het weiland wordt hobbymatig gebruikt voor het hebben en houden van paarden. Met de eigenaren van het perceel en de initiatiefnemer Aanvangsweg 2 is de problematiek besproken en in het communicatie/participatie verslag is het resultaat van dit overleg opgenomen.

Gewasbeschermingszonering is besproken en wijze van behandeling is opgenomen in het communicatie participatieverslag.

Onderzoeken

Een aantal onderzoeken zijn in gang gezet. Dit betreft het verkennend bodemonderzoek en QuickScan Flora en Fauna. De aanbevolen maatregelen in de Quickscan Fen F zijn opgenomen mede als NIB maatregelen en weergegeven op het erf- en landschapsplan.

Bijlagen:

- erf- en landschapsplan;
- beeldkwaliteitsplan;
- concept verbeeldingskaart;
- tekening bestaande situatie en sloop.