

Stichting Sandberg van Leuvenum

**Landgoed De Bannink
Rehabilitatie en herstructurering**

Deelplan Rodijksweg 7



INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1. Doel	3
1.2. Planonderdelen	3
2. DEELPLAN RODIJKSWEG 7-7A-7B	5
2.1. Bestaande situatie.....	5
2.2. Doelstelling.....	6
2.3. Planvoornemen	7
2.4. Erfinrichtingsplan.....	8
3. NADERE EISEN BOUWINITIATIEVEN	12
3.1. Beeldkwaliteit	12
3.2. Natuurinclusiviteit	13
3.3. Duurzaamheid	14
3.4. Klimaatadaptatie.....	14

BIJLAGE

Erfinrichtingsplan schaal 1 : 500 (A3 formaat)

1. INLEIDING

1.1. Doel

Deze notitie geeft een nadere uitwerking aan de initiatiefplannen, zoals aangegeven en onderbouwd in de nota 'Landgoed Bannink – rehabilitatie en herstructurering' d.d. maart 2021. Deel 1 van deze nota betreft de onderbouwing van de realisatie van een nieuw dienstgebouw ter vervanging van de werkschuur in het Koetshuis. Bovendien wordt aangegeven hoe rehabilitatie van de hoofdas van het landgoed gestalte kan krijgen. In Deel 2 wordt de functieverandering van een agrarisch bedrijf aan Rodijksweg 7 en de rehabilitatie van een historisch erf aan Rodijksweg 8 onderbouwd.

Uit een eerste toets door de gemeente Deventer blijkt de gevolgde integrale aanpak kansrijk. Voor een verdere beoordeling van de initiatieven dienen enkele planonderdelen nader te worden uitgewerkt.

1.2. Planonderdelen

Het hoofdrapport 'Stichting Sandberg van Leuvenum, Landgoed De Bannink, Rehabilitatie en herstructurering, d.d. maart 2021' omvat een visie op de toekomstige ontwikkelingen op De Bannink en met name op de volgende planonderdelen:

- Banninklaan 1 betreft de herbestemming van het Koetshuis.
- Assenstelsel betreft de rehabilitatie van de hoofdas van het landgoed De Bannink.
- Perceel naast Rodijksweg 9 betreft de realisatie van een nieuw dienstgebouw in de moestuin van het landgoed De Bannink.
- Rodijksweg 7-7a-7b betreft de functieverandering van Erve Slonnink
- Rodijksweg 8 betreft de rehabilitatie van Erve Wilmink, waar op grond van de rood-voor-roodregeling een nieuw woonhuis wordt gerealiseerd.



Deze notitie geeft een nadere uitwerking aan het deelplan
'Functieverandering Erve Slonnink aan Rodijksweg 7'.

2. DEELPLAN RODIJKSWEG 7-7A-7B

2.1. Bestaande situatie

Het agrarisch bedrijf op deze locatie is inmiddels beëindigd en de milieuvergunningen zijn ingetrokken. Het ligt in de bedoeling om de bedrijfsgebouwen, bouwwerken en restanten daarvan te verwijderen. Het hoofdgebouw is gesplitst in drie wooneenheden en wordt ook daadwerkelijk bewoond.

Het complex bestaat uit een omvangrijk bebouwingscluster, waarvan de kern bestaat uit een hoofdgebouw in Wederopbouwstijl en een schuur met een traditioneel-historisch karakter. Het hoofdgebouw is omgevormd tot woonboerderij en herbergt drie wooneenheden.

Daarnaast is een aantal grootschalige schuren en stallen met een rationeel-zakelijk karakter aanwezig, evenals een grote oppervlakte aan verhardingen, waaronder kuilvoerplaten en sleuvsilo's. Aan de oostzijde van het erf staat aan de overzijde van de weg nog een houten kapschuur met een historiserend karakter.

De oriëntatie van het erf richt zich vooral op het zuiden, terwijl de ontsluiting van het erf, historisch gezien, aan de oostzijde lag.

De schuren en stallen van jongere datum dragen niet bij aan het traditioneel-agrarische landschapsbeeld en zullen worden gesloopt. Aangezien de tegenover het erf gelegen schuur geen bijzondere cultuur-historische waarde heeft, zal ook deze vanwege de bouwvallige toestand worden gesloopt. Omdat de schuur qua beeldkwaliteit en architectuur wel past bij een agrarisch erf, zullen de ontwerpprincipes die hier zijn toegepast hun navolging vinden in de nieuw te bouwen berging. Het hoofdgebouw en de karakteristieke schuur zijn behoudenswaardig.

Het hoofdgebouw heeft een woonfunctie en omvat een drietal zelfstandige woonunits. De te handhaven kapschuur biedt de benodigde bergingen en hobbyruimten ten behoeve van de woonfunctie. Aanvullend is echter nog behoefte aan een kleine berging/garage, die een ondergeschikte positie op het erf dient te krijgen.

*Oriëntatie op
het zuiden*



*Traditioneel
ensemble*



Onderstaande luchtfoto geeft een goed beeld van de huidige situatie.



Situatie erf Rodijksweg 7

2.2. Doelstelling

De bedoeling is om het erf qua omvang zoveel mogelijk terug te brengen en af te stemmen op de bestemming Wonen. Ten eerste door sloop van alle bedrijfsgebouwen voor zover deze geen bijzondere waarden vertonen (veelal zelfs landschap-ontsierend zijn) en alle sleufsilos en andere nutteloos geworden verhardingen. Ten tweede door verkleining van het oude bouwperceel en hercultivering van het afgestane oppervlak tot landbouwgrond. En ten derde door herinrichting van het resterende erf, waarbij vooral ook aandacht is voor de markering van de nieuwe erfgrans en een verantwoorde landschappelijke inpassing.

Na de sloop dient een passende erfbeplanting rond het sterk verkleinde erf te worden aangebracht, waarmee een goede landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.

Door de sloop ontstaan rechten op een Rood-voor-rood-woning. Om het wooncluster daarmee niet onevenredig te vergroten, de bewoners voldoende privacy te gunnen en bovendien de landschappelijke inpassing niet onnodig te compliceren, is de bouw van een nieuwe vrijstaande woning hier niet gewenst. Initiatiefnemer heeft dan ook de voorkeur deze rood-voor-rood-woning in te zetten voor de rehabilitatie van een historisch, maar inmiddels 'wegbestemd' erf aan Rodijksweg 8.

2.3. Planvoornemen

De drie grote schuren langs de west- en noordgrens worden gesloopt, evenals de erachter gelegen verhardingen, sleufsilos, etc. Ook een kleinere varkensstal op het centrale deel van het erf en de schuur aan de overzijde van de Rodijksweg zullen worden gesloopt. Ter vervanging van gesloopte bergruimte wordt in de achterlijn van het erf nog een vrijstaande garage / berging gerealiseerd. Het bebouwingsoppervlak ervan bedraagt ca. 24 m².

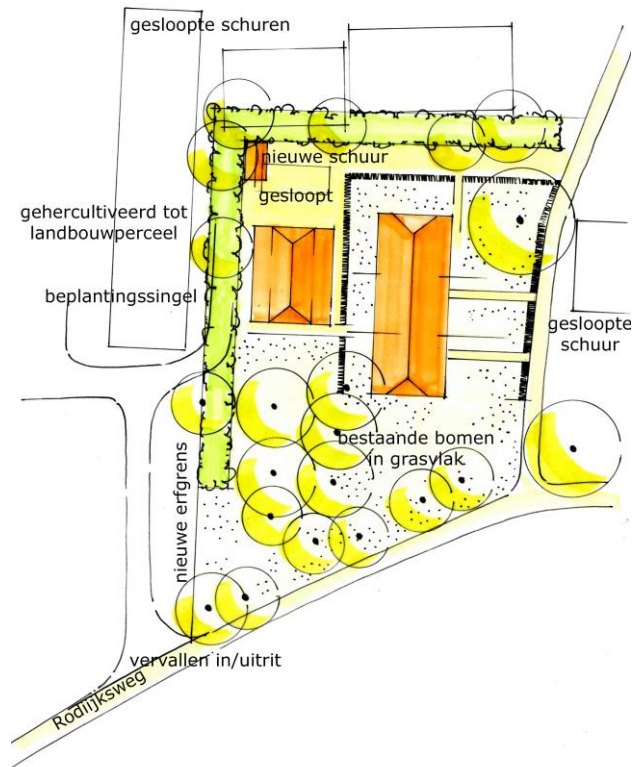
De nieuwe westgrens wordt bepaald door de rand van de huidige verharding, die direct langs de oostgevel van de grootste schuur loopt. Als noordgrens wordt een lijn gekozen op ca. 10 meter, gerekend vanuit de tuingrens van de noordelijke woning. Hierdoor kan de bestaande inrit over een breedte van 5,00 m. worden gehandhaafd, waarlangs een beplantingssingel van eveneens 5,00 m. breedte wordt gerealiseerd. De nieuwe beplantingssingels op de west- en noordgrens zorgen voor een duidelijke afbakening van het nieuwe erf en dragen bij aan de landschappelijke inpassing. Bestaande beplantingselementen, bomen, e.d. zullen hierin worden opgenomen. De westelijke singel wordt niet helemaal doorgezet tot aan de Rodijksweg, om het zicht op de fraaie boerderij intact te laten.

De bestaande boomgroep op het grasvlak voor de boerderij blijft volledig intact, evenals de verspreid staande solitair.

De inrit aan de zuidzijde komt te vervallen, inclusief de ontsierende rij Italiaanse populieren. Het gebied buiten het nieuw gedefinieerde erf wordt volledig geheercultiveerd en weer omgevormd tot landbouwgrond.



Bestaande situatie



Schetsvoorstel

2.4. Erfinrichtingsplan

Analyse

Om de op het zuiden gerichte oriëntatie van het erf en de opstallen te versterken dient de achtererfgrens (noordzijde) van een duidelijke afscherming te worden voorzien. De oorspronkelijke boerderij, nu ingedeeld in een drietal woningen, oriënteert zich tevens op het oosten. Om die reden krijgt ook de westgrens enigszins de status van 'achterkant'. Ook hier vraagt het erf dus om een zekere afscherming. Om het beeld op het ensemble, gezien vanaf de Rodijksweg (vanuit west) niet te verstoren moet dit scherm voldoende afstand houden tot de Rodijksweg. Het voorerf mag haar open karakter behouden; het grasvlak met de boomgroep kan hier worden gehandhaafd. Bij voorkeur wordt hier de niet streekeigen groep Laurierstruiken verwijderd. Binnen dit landschappelijk kader, gevormd door een erfbeplanting met robuust karakter, wordt een omlijsting van de privé-tuinen aangebracht. Een geschoren haag biedt de woningen een herbergzame omgeving binnen het gemeenschappelijk domein.

Landschappelijk kader / houtsingel

De noordelijke en (grotendeels) de westelijke erfgrens worden beplant met een robuuste houtsingel. De basis ervan wordt gevormd door een gevarieerde aanplant, bestaande uit streekeigen soorten; struiken en struikvormige boomvormers. Verspreid worden reeds enkele bomen ingeplant die qua soort ook afgestemd zijn op deze bodem en dit landschap. Door gericht beheer kunnen geschikte exemplaren tussen de boomvormers worden geselecteerd, die verder kunnen uitgroeien tot boom. Zo ontstaat een landschappelijke beplanting met een natuurlijk, structuurrijk en meerjarig karakter. De beide singels vertonen het uiteindelijk beeld van een massieve onderbeplanting (struiklaag), met daarbovenuit een transparante boomlaag. In dit milieu kan zich op natuurlijke wijze een rijke kruidlaag ontwikkelen, waarmee de ecologische betekenis nog wordt vergroot.



Referentiebeeld houtsingel

Maatvoering

Wal; lengte 60 m., breedte 5 m., hoogte max. 0,50 m.

Greppel; lengte 60 m., breedte 5 m., diepte max. 0,50 m.

Struiklaag (plantverband 1,50x1,50 m.)

Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn)

Prunus spinosa (Sleedoorn)

Corylus avellana (Hazelaar)

Cornus sanguinea (Rode kornoelje)

Viburnum opulus (Gelderse roos)

Rosa rubiginosa (Eglantier)

Prunus padus (Vogelkers).

Boomlaag (verspreid aanplanten)

Quercus robur (Zomereik) als hoofdhoutsoort; aanvullen met:

Tilia europaeus (Europese linde)

Prunus avium (Zoete krieb)

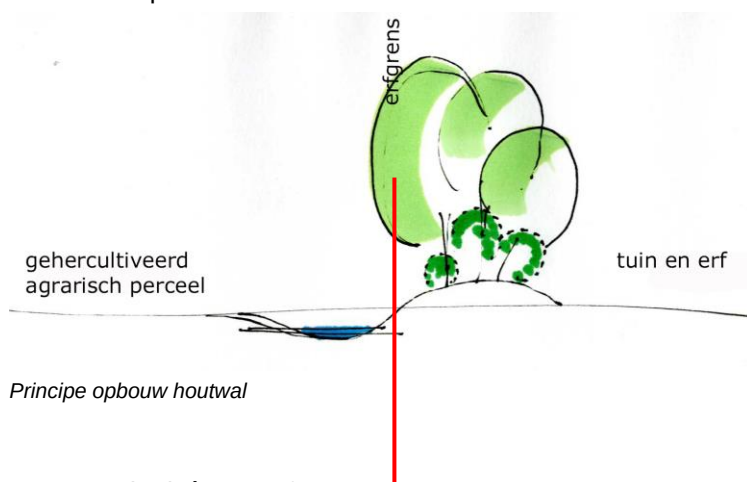
Juglans regia (Walnoot)

Castanea sativa (Tamme kastanje).

Grondlichaam

De houtwal zal worden opgebouwd op een grondwal, waarvan de benodigde grond ter plaatse wordt gewonnen. Hierdoor zal de wal aan de buitenzijde (west- resp. noordzijde) worden geflankeerd door een greppelachtige laagte. Zo ontstaat een waardevolle gradiënt-zone tussen een vochtige (periodiek natte) en een droger milieu, met een hoge ecologische potentie. Hiermee ontwikkelt zich langs de randen van het erf een specifiek milieu met waarde als rust- en voortplantingshabitat voor tal van diersoorten, en dat tevens fungeert als foerageerroute voor bijvoorbeeld marter, das, egel, enz.

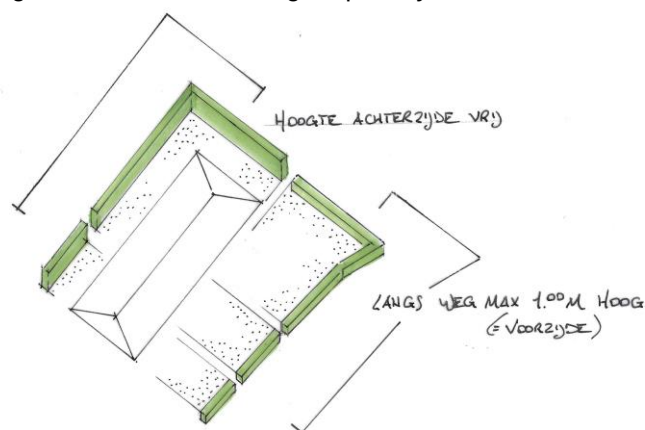
Daarnaast kan deze zone worden benut voor de afkoppeling van hemelwaterafvoeren van gebouwen en verhardingen. Het retentiewater kan dan ter plekke infiltreren.



Principe opbouw houtwal

Haag rond privé-woonsfeer

Rond het voormalige boerenhuis, waarin nu drie wooneenheden zijn opgenomen, bakent een geschoren haagje de private woonsfeer af ten opzichte van het grotere gemeenschappelijke erf. De haag wordt aan de oostzijde, in zekere zin de (nieuwe) voorkant, en deels aan de noordzijde niet hoger dan 1 meter. Aan de noordzijde kan de haag ter hoogte van de kopgevel worden verhoogd, evenals aan de westzijde. Daarmee biedt de haag voldoende beschutting en privacy aan de bewoners.

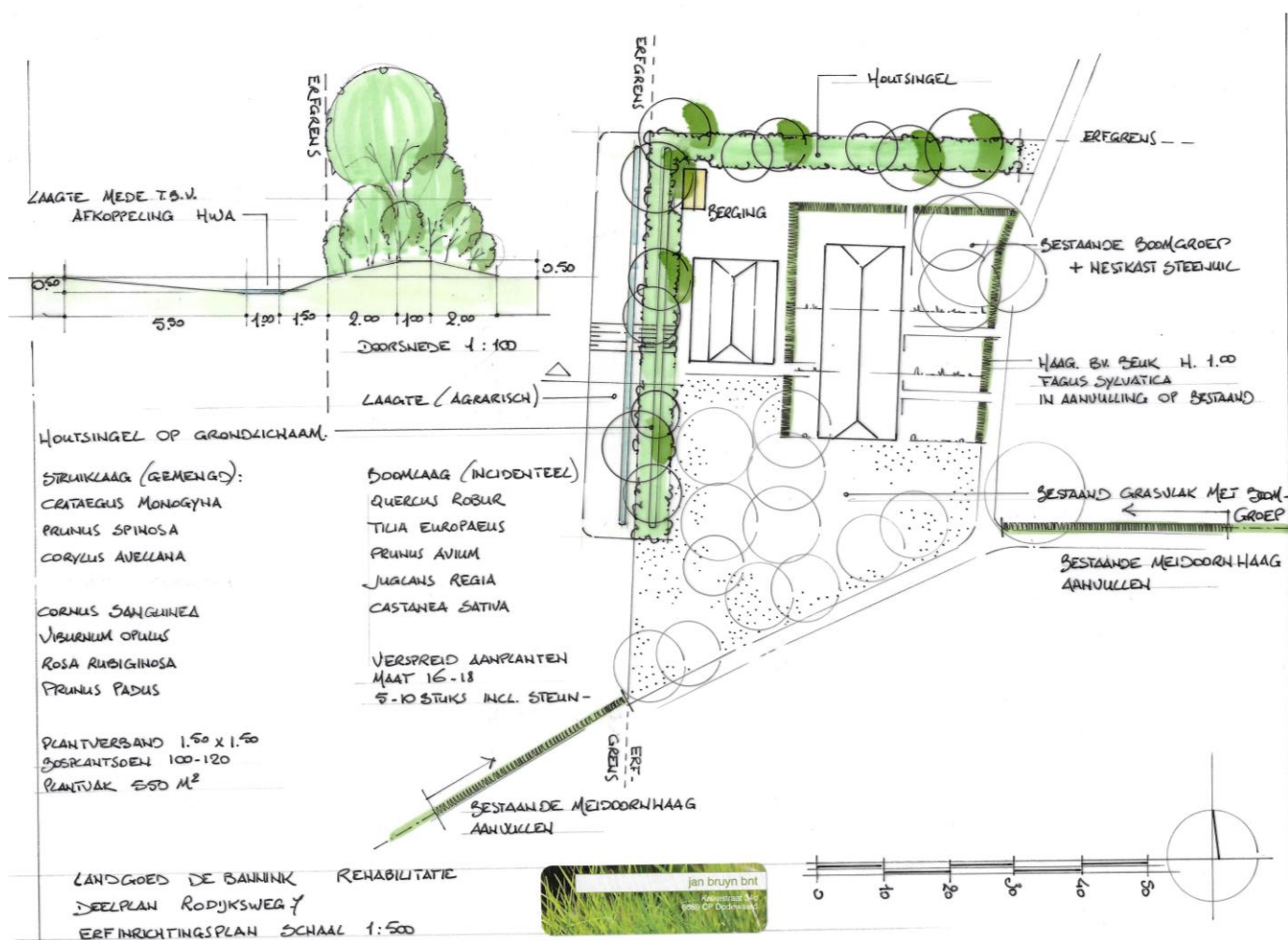


De haag krijgt een eenduidig karakter en kan worden opgebouwd met soorten als Gewone beuk, Meidoorn, Liguster, of een andere traditioneel-historisch verantwoorde soort. Aangezien de haag gedeeltelijk reeds als beukenhaag aanwezig is, kan deze worden aangevuld met Gewone beuk.

Uitwerking en beheer zal in goed overleg met de bewoners plaatsvinden.

Verder wordt de bestaande meidoornhaag langs de Rodijksweg aangevuld tot deze (weer) aansluit bij het getransformeerde en verkleinde erf.

Onderstaande afbeelding van het erfinrichtingsplan (verkleind) toont de geplande maatregelen waarmee het erf wordt opgewaardeerd.



Kaart erfinrichtingsplan (verkleind)

3. NADERE EISEN BOUWINITIATIEVEN

3.1. Beeldkwaliteit

De geplande garage / berging dient te voldoen aan de volgende beeldkwaliteitseisen:



Simpele hoofdvorm en schuurachtige expressie

- De oriëntatie van het bijgebouw is primair op het eigen erf gericht en minder sterk op de omgeving.
- De naar de weg gekeerde delen krijgen een zo gesloten mogelijk karakter.
- Het bijgebouw krijgt een zekere robuustheid door kloeke maten en een schaal waarmee het kan worden geïdentificeerd als schuur.
- Het ontbreken van overmatige detailleringen en geledingen draagt bij aan een beeldkarakteristiek die aansluit bij het boerenerf.
- Het bouwvolume krijgt een overzichtelijke hoofdvorm; een rechthoekige plattegrond, afgedekt met dominante kap in de vorm van een zadeldak. Indien een a-symmetrische kapvorm wordt gekozen, bevindt de lage goot zich aan de westzijde.
- Gevels bestaan uit een combinatie van steen en hout. Een plint van metselwerk vormt een robuuste basis voor een opbouw met houten gevelbekleding.
- De houten gevelbekleding krijgt de expressie van 'zwart geteerd potdekselwerk'; een eigentijdse interpretatie met een vergelijkbare uitstraling is mogelijk.
- Dakvlakken zijn gaaf en eenduidig en zijn gedekt met een antracietgrijze dakpan, of dito profielplaat / golfplaat met industrieel karakter.
- Kozijnen, daklijsten, etc. worden in een heldere kleur geschilderd en vormen sprekende accenten die de hoofdvorm van het gebouw benadrukken.



3.2. Natuurinclusiviteit

Algemeen

Natuurinclusief bouwen kan worden beschouwd als een vorm van duurzaam bouwen waarbij gebouw en buitenterrein, door aard en inrichting, bijdragen aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Natuurinclusief bouwen bevordert ook de kwaliteit van de leefomgeving waaronder de gezondheid van bewoners, bevordering van sociale contacten, bevordering van toerisme, demping van de temperatuur in een stad en vermindering van de luchtvervuiling.

Projectgebonden

Hieronder wordt aangegeven welke maatregelen worden genomen om tegemoet te komen aan de eisen van 'Natuurinclusief bouwen' (NIB).

Bij de bouw van een nieuwe berging worden de volgende NIB-voorzieningen getroffen:

- Toepassing van traditionele bouwmethode en circulaire materialen;
- Afkoppeling van hemelwater t.b.v. bodeminfiltratie ter plaatse;
- Broedgelegenheid voor vogels (zwaluwen, huismussen, steenuil);
- Voorzieningen voor vleermuizen (rust en overwintering).

De buitenruimte (tuin en erf) zal voldoen aan de volgende NIB-eigenschappen:

- Natuurlijke terreinafscheiding in de vorm van een gevarieerde houtwal, begrensd door een greppelachtige laagte;
- Voorzieningen voor insecten (insectenhotel, steenstapel);
- Onbebouwd terrein dat volledig beschikbaar is voor infiltratie van hemelwater; evt. verhard oppervlak watert onder afschot op natuurlijke wijze af.
- De laagten langs de houtwal fungeren als bergings- en infiltratiezone voor de hemelwaterafvoeren (o.m. dakwater).

Toetsing van de concreet te nemen NIB-maatregelen aan de checklist van de gemeente Deventer geeft het volgende beeld:

<i>Maatregel</i>	<i>Punten</i>
Aanleg laagte, vernatting, retentie (480 m2) i.c.m. grondwal t.b.v. interessante gradiëntzone	5
Beplantingssingel inheems sortiment (550 m2)	15
Nestkasten Huismus (3 st.)	2
Nestkommen Huiszwaluw (3 st.)	2
Nestkast Steenuil (1 st.)	2
Insectenhotel	1
Vleermuizenkast	<u>1</u>
Totaalscore 28 punten	

3.3. Duurzaamheid

Algemeen

Bij het begrip 'duurzaam bouwen' wordt niet alleen aandacht besteed aan energiebesparing, maar worden ook andere aspecten in aanmerking genomen. Zoals het toepassen van duurzame en bestendige, of circulaire materialen, die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers.

Bovendien moet zo veel mogelijk worden voorkomen dat grondstoffen voor bouwmaterialen op den duur opraken. Zo zou bij nieuwbouw gekozen moeten worden voor bouw materiaal dat op termijn (na sloop van het object) weer herbruikbaar is. Om diezelfde reden zou dus ook bij sloopwerkzaamheden gestreefd moeten worden naar hergebruik van vrijkomend materiaal (hout, metaal).

Verder gaat het om de realisatie van een gezond binnenmilieu, bijvoorbeeld door te zorgen voor een goede ventilatie. Dit kan vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen voorkomen.

En tenslotte kan op installatietechnisch vlak worden gezorgd voor een verantwoord watergebruik; denk aan waterbesparende voorzieningen, hergebruik van huishoudelijk afvalwater door bijvoorbeeld het realiseren van een zgn. grijswatercircuit. Ook de installatie van een composttoilet kan het watergebruik sterk verminderen.

Projectgebonden

Initiatiefnemer zal, voor zover mogelijk, bij sloop en nieuwbouw rekening houden met genoemde principes.

Mocht bij sloop van de bedrijfsgebouwen herbruikbaar materiaal vrijkomen, dan wordt dit in opslag genomen en blijft het beschikbaar voor hergebruik.

Bij de bouw van de garage / berging wordt uitgegaan van een traditionele bouwmethode en dus van circulaire bouwmaterialen, zoals baksteen, hout, zink en eventueel keramische pan.

3.4. Klimaatadaptatie

Materiaalgebruik

Om te zorgen dat het te retenderen hemelwater zo zuiver mogelijk blijft, worden eisen gesteld aan de toe te passen bouwmaterialen. Hoewel de voorkeur uitgaat naar een groene dakbedekking voor de te bouwen garage / berging kan deze ook worden afgedekt met traditionele materialen als keramische pan, riet, of een combinatie daarvan.

Toepassing van zink en koper in goten en hwa-afvoeren is mogelijk, mits deze een oppervlakte-behandeling hebben ondergaan die uitloging voorkomt. Toepassing van PVC-materialen is niet toegestaan.

Waar mogelijk worden helemaal geen goten en hemelwaterafvoeren gerealiseerd, maar mogen zogenoemde druiplijnen ontstaan.



Druiplijn; de ultieme afkoppeling

Infiltratie

Om de infiltratiemogelijkheden te bevorderen, worden de verharde oppervlakken in omvang zo veel mogelijk beperkt. Verder wordt, waar mogelijk, gebruik gemaakt van waterdoorlatend verhardingsmateriaal, halfverharding, of halfopen bestrating ('groene voegen'). Bovendien watert verhard oppervlak zo veel mogelijk af op bermen en plantvakken door adequaat afschot en toepassing van verzonken opsluitbanden. Om het hemelwater voldoende tijd te gunnen om te infiltreren, worden zo nodig wadi's, greppels of andere retentiemiddelen gerealiseerd. De greppelachtige laagte langs de houtwal dient daarbij als eerste te worden benut, vanwege de ecologische meerwaarde van een nat/vochtig milieu.

Tuininrichting

Behalve het cultuurhistorisch aspect van het landgoed, vraagt ook de milieukwaliteit om beperking van verhard oppervlak. Nagegaan zal worden of bijvoorbeeld via het bestemmingsplan kan worden bevorderd dat tuinverharding wordt gebonden aan een maximaal percentage van het kaveloppervlak. Tuinafscheidingen zijn in principe opgebouwd uit beplantingselementen (hagen of erfbeplanting) met een inheems en bij voorkeur gebiedseigen karakter (geen coniferen).

Hittestress

Hittestress wordt bevorderd door sterke zoninstraling op gevels, daken en met name verhardingen, die het microklimaat in een stedelijke omgeving nadelig beïnvloedt. Ook om deze reden wordt het verhard oppervlak in het algemeen zo klein mogelijk gehouden. Van eventuele hittestress zal hier echter nauwelijks sprake zijn vanwege de ligging van het project in de relatieve koelte van het landelijk gebied.

Stichting Sandberg van Leuvenum

**Landgoed De Bannink
Rehabilitatie en herstructurering**

Deelplan Rodijksweg 8



INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1. Doel	3
1.2. Planonderdelen	3
 2. DEELPLAN RODIJKSWEG 8	 5
2.1. Bestaande situatie.....	5
2.2. Doelstelling.....	7
2.3. Planvoornemen	7
2.4. Erfinrichtingsplan.....	10
 3. NADERE EISEN BOUWINITIATIEVEN	 13
3.1. Beeldkwaliteit	13
3.2. Natuurinclusiviteit	14
3.3. Duurzaamheid	15
3.4. Klimaatadaptatie.....	16

BIJLAGE

Erfinrichtingsplan schaal 1 : 250 (A3 formaat)

1. INLEIDING

1.1. Doel

Deze notitie geeft een nadere uitwerking aan de initiatiefplannen, zoals aangegeven en onderbouwd in de nota 'Landgoed Bannink – rehabilitatie en herstructurering' d.d. maart 2021. Deel 1 van deze nota betreft de onderbouwing van de realisatie van een nieuw dienstgebouw ter vervanging van de werkschuur in het Koetshuis. Bovendien wordt aangegeven hoe rehabilitatie van de hoofdas van het landgoed gestalte kan krijgen. In Deel 2 wordt de functieverandering van een agrarisch bedrijf aan Rodijksweg 7 en de rehabilitatie van een historisch erf aan Rodijksweg 8 onderbouwd.

Uit een eerste toets door de gemeente Deventer blijkt de gevolgde integrale aanpak kansrijk. Voor een verdere beoordeling van de initiatieven dienen enkele planonderdelen nader te worden uitgewerkt.

1.2. Planonderdelen

Het hoofdrapport 'Stichting Sandberg van Leuvenum, Landgoed De Bannink, Rehabilitatie en herstructurering, d.d. maart 2021' omvat een visie op de toekomstige ontwikkelingen op De Bannink en met name op de volgende planonderdelen:

- Banninklaan 1 betreft de herbestemming van het Koetshuis.
- Assenstelsel betreft de rehabilitatie van de hoofdas van het landgoed De Bannink.
- Perceel naast Rodijksweg 9 betreft de realisatie van een nieuw dienstgebouw in de moestuin van het landgoed De Bannink.
- Rodijksweg 7-7a-7b betreft de functieverandering van Erve Slonnink
- Rodijksweg 8 betreft de rehabilitatie van Erve Wilmink, waar op grond van de rood-voor-roodregeling een nieuw woonhuis wordt gerealiseerd.



Deze notitie geeft een nadere uitwerking aan het deelplan 'Rehabilitatie Erve Wilmink aan Rodijksweg 8'.

2. DEELPLAN RODIJKSWEG 8

2.1. Bestaande situatie

Het betreft hier een historisch erf waar eerder een authentiek Sallands boerderijtje heeft gestaan. Het boerderijtje is in de jaren 1960 afgebrand en vervolgens gesloopt.



Het oorspronkelijke boerderijtje

Het erf kent een vrije ligging op/aan de enk en is nog herkenbaar aan de restanten van een erfbeplanting en wat opstallen. Het gaat daarbij o.m. om een tweetal schuren, een open loods (afdak) en een karakteristiek bakhuisje. Een fraai gebogen oprit weegt uit op de Rodijksweg.

Afgezien van het behoudenswaardige bakhuisje vormen de overige restanten op het erf een storende factor (ontsierend en/of bouwvallig) in het verder aantrekkelijke landschapsbeeld.



Bakhuisje



Bouwvallig en/of ontsierend

Bijgaande topografische kaarten geven een beeld van de ruimtelijke ontwikkeling die dit erf heeft doorgemaakt.



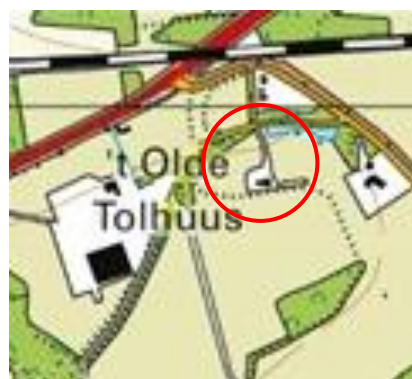
1850



1900



1950



2020



Situatie erf Rodijksweg 8



Huidig beeld

2.2. Doelstelling

De bouw van een nieuwe woning op dit erf, (gebaseerd op, door sloop op Rodijksweg 7 verkregen Rood-voor-rood-rechten), doet recht aan de historische situatie en levert hier weer een verzorgde situatie op. Deze bouwlocatie past bovendien uitstekend in het hier karakteristieke, verspreide bebouwingspatroon.

De nieuwe woning zal qua architectuur een bijdrage moeten leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Daartoe is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen, die aansluit bij het gemeentelijk welstandsbeleid. Verder dient een streekeigen erfbeplanting de landschappelijke inpassing verder gestalte te geven.

2.3. Planvoornemen

Na sloop en sanering van het historische erf wordt, binnen de contouren van het huidige erf, een nieuwe (burger)woning gebouwd. De woning oriënteert zich primair op het noorden, op het toegangspad. Hier vinden we de voorgevel met de entree van de woning; hetzij in de noord, dan wel in de oostgevel.

Een vrijstaand bijgebouw biedt de benodigde stallingsgelegenheid en/of bergruimte. Dit bijgebouw wordt aan de oostzijde van de woning gesitueerd, ongeveer op de plaats van de bouwvallige boerenschuur. Door de situering parallel aan het woonhuis en een identieke nokrichting te kiezen ontstaat een zekere samenhang. Door bovendien beide bouwvolumes van een overeenkomstige dakbedekking te voorzien zal de nieuwe bebouwing zich als harmonieus ensemble voordoen. Het cultuurhistorisch waardevolle, maar bouwvallige bakhuisje wordt gehandhaafd en gerestaureerd.

Maatvoering (volgens bestemmingsregeling)

Woonhuis: bebouwd oppervlak ca. 100 m² (8 x 12 m.),
gothoogte max. 3 m., nokhoogte max. 9 m.

Bijgebouw: bebouwd oppervlak ca.50 m² (6 x 8 m.),
goothoogte max. 3 m., nokhoogte max. 7 m.

NB Aangezien nog geen architectonisch ontwerp, c.q. bouwplan beschikbaar is, verdient het o.i. aanbeveling om in het bestemmingsplan een vrijstellingsbevoegdheid op te nemen om te kunnen afwijken van de (wellicht) beperkte nokhoogten. Op deze plek in het landelijk gebied dienen de kappen, van zowel woonhuis als bijgebouw, immers te domineren over de gevelvlakken. Als toetsingscriterium zou een positief advies van Welstand kunnen worden gehanteerd.

Er is op het huidige erf geen beplanting van enige waarde aanwezig en de enige solitaire boom (esdoorn) staat ingeklemd tussen de opstallen. De boom heeft, mede vanwege vorm en achterstallig onderhoud weinig waarde en kan niet worden gehandhaafd.

De erfgrenzen zullen worden gemarkeerd met een passende, streekeigen beplanting, bestaande uit hagen, struiken en boomvormers. Deze gevarieerde erfbeplanting biedt de bewoners via enkele goed gekozen openingen fraai zicht op de glooiende enk.

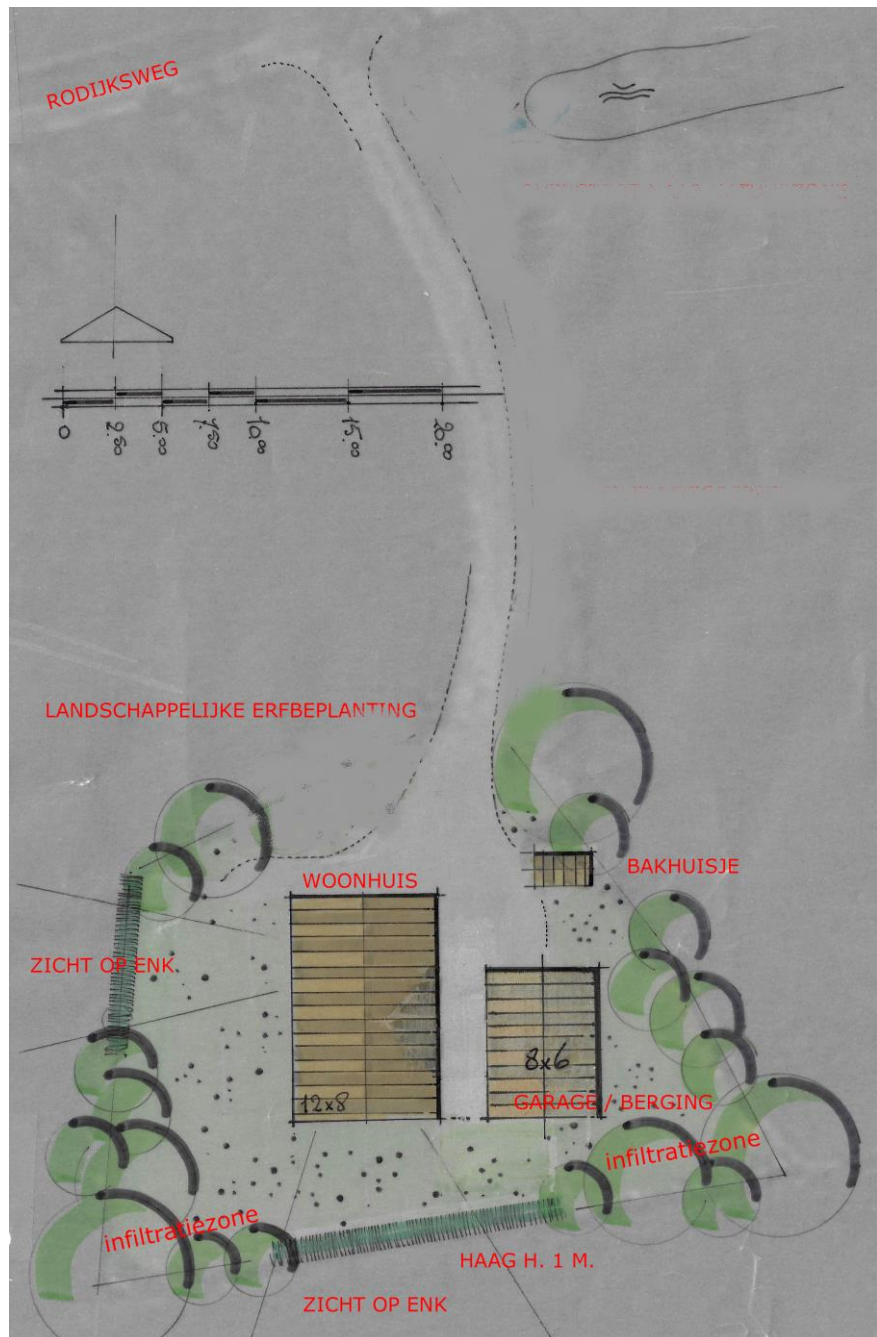
Voor de opvang van dakwater wordt binnen de plantstroken t.b.v. de erfbeplanting een infiltratievoorziening (laagte, greppel) aangelegd. Het hemelwater dat op verhard oppervlak valt (halfverharding) kan ter plaatse infiltreren en behoeft geen bergings-/infiltratievoorziening.



Bestaande situatie

Schetsvoorstel

Onderstaande schets geeft de hoofdlijnen van het planvoornemen weer.



2.4. Erfinrichtingsplan

Analyse

Het erf ligt op enige afstand van de Rodijksweg, die in stedenbouwkundig opzicht de basis vormt voor de lokale nederzettingsstructuur op het landgoed. Het erf maakt zich enigszins los van de vestigingsbasis en presenteert zich als een zelfstandig object op de open enk. Een niet nadrukkelijk aanwezig toegangspad legt de verbinding (navelstreng) met de Rodijksweg.

De opstelling van het erfinrichtingsplan wordt dan ook mede gebaseerd op het gegeven dat het erf Rodijksweg 8, anders dan de meeste andere erven langs deze weg, een ruimtelijk zelfstandige positie heeft. Dat houdt in dat de volgende uitgangspunten worden gevolgd:

- Het erf vormt een door zware beplanting omgeven woonstede, waarmee het een autonoom ruimtelijk object wordt;
- De verdere omgeving; het terrein buiten het erf behoudt haar agrarische functie en -vooral- haar openheid;
- De erfbeplanting sluit qua sortiment aan bij de gebiedseigen landschappelijke beplanting;
- Er vindt geen ruimtelijke benadrukking plaats van het toegangspad, noch met beplanting, noch anderszins;
- Het erf presenteert zich aan de noordzijde (primaire oriëntatie) met een formele karakteristiek en aan de overige zijden meer informeel.
- Vanuit de omgeving is er vanwege de erfbeplanting slechts beperkt zicht op de bebouwing;
- De woning krijgt daarentegen, door openingen in het groen, een riant maar geënceneerd zicht op het landschap;

Vanuit dit denkkader wordt het erfinrichtingsplan verder vormgegeven.

Landschappelijk kader

Het voorerf waar de woning zich formeel presenteert blijft relatief open en wordt langs de erfgrenzen gemarkeerd met een haagje (ca. 1 m. hoog). De erfbeplanting bestaat uit een gevarieerde beplanting langs de overige erfgrenzen, bestaande uit een mengsel van struiken met incidenteel enkele forse bomen of boomgroepen. Soms ontbreekt deze beplanting t.b.v. een doorzicht naar het landschap. De exacte plaats van deze openingen wordt afgestemd met het definitieve bouwplan, waarin de plek van de vensters is bepaald. Eventueel kan de erfgrens nog door een haagje (lager dan ooghoogte) worden gemarkeerd. Het toegangspad vanaf de Rodijksweg blijft vrij van beplanting, waardoor het woonerf zich inderdaad als zelfstandig object in de ruimte blijft presenteren. De erfbeplanting wordt opgebouwd met het volgende sortiment:

Struiklaag (plantverband 1,50x1,50m.)

De struiklaag wordt opgebouwd uit een mengsel van soorten als:

Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn);

Prunus spinosa (Sleedoorn);

Corylus avellana (Hazelaar);

Cornus sanguinea (Rode kornoelje);

Viburnum opulus (Gelderse roos);

Prunus padus (Vogelkers);

Rosa rubiginosa (Eglantier).

Hagen

De aan te planten hagen worden opgebouwd met soorten als:

Fagus sylvatica (Beuk);

Carpinus betulus (Haagbeuk);

Acer campestre (Veldesdoorn);

Ligustrum vulgare (Gewone liguster).

Boomlaag (verspreid en groepsgewijs aanplanten)

Bomen, solitair of in groepen aangeplant, bestaan uit soorten als:

Quercus robur (Zomereik)

Tilia europaeus (Europese linde)

Prunus avium (Zoete kriek)

Juglans regia (Walnoot)

Castanea sativa (Tamme kastanje).

Als ondergroei onder de erfbeplanting wordt een halfnatuurlijke kruidlaag ontwikkeld waarin een aantal stinseplanten, zoals:

Bosanemoon (*Anemone nemorosa*)

Salomonszegel (*Polygonatum multiflorum*)

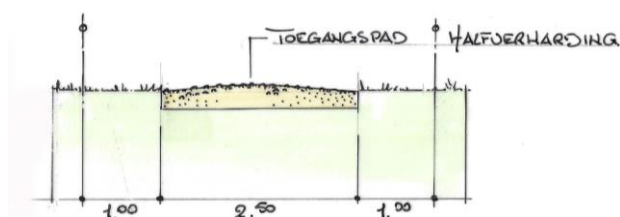
Italiaanse aronskelk (*Arum italicum*)

Bloedrode ooievaarsbek (*Geranium sanguineum*)

Erfverharding

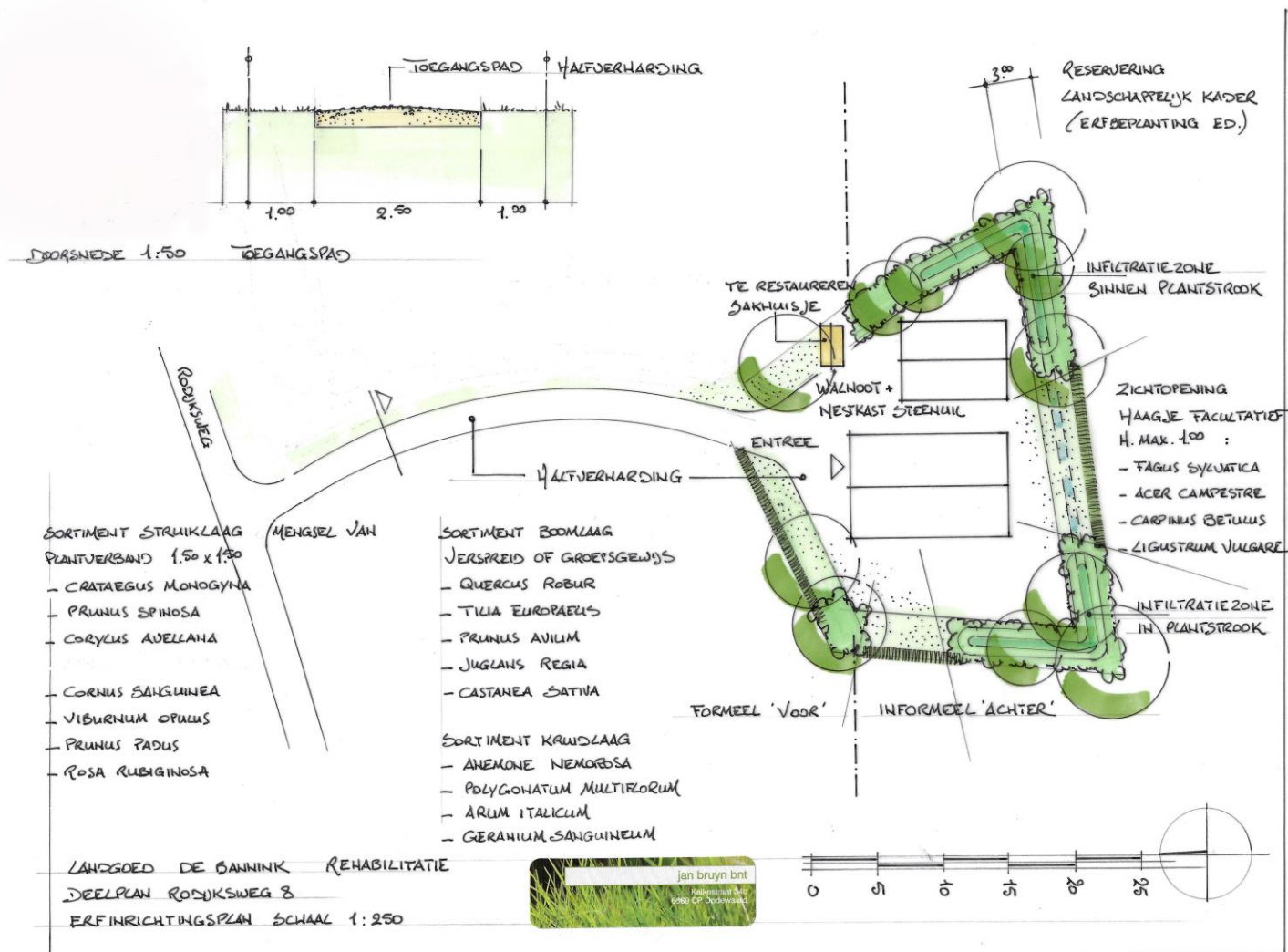
De verharding van toegangsweg en erf heeft een informeel karakter en bestaat uit een halfverharding, bijvoorbeeld grind, zoals in de huidige situatie. Als alternatief kan een asfaltverharding worden toegepast, mits deze is afgestrooid met split of parelgrind. Een dergelijke verharding heeft een wat duurzamer (bestendiger) karakter en biedt tevens meer comfort. Qua beeld dient de verharding echter informeel van karakter te zijn en aan te sluiten bij dat van een boerenerf.

In het geval van een gesloten verharding watert deze af op de aanliggende bermen, gras-vlakken of plantvakken.



Profiel toegangspad

Onderstaande afbeelding van het erfinrichtingsplan (verkleind) toont de geplande maatregelen waarmee de moestuin wordt opgewaardeerd.



Kaart erfinrichtingsplan (verkleind)

3. NADERE EISEN BOUWINITIATIEVEN

3.1. Beeldkwaliteit

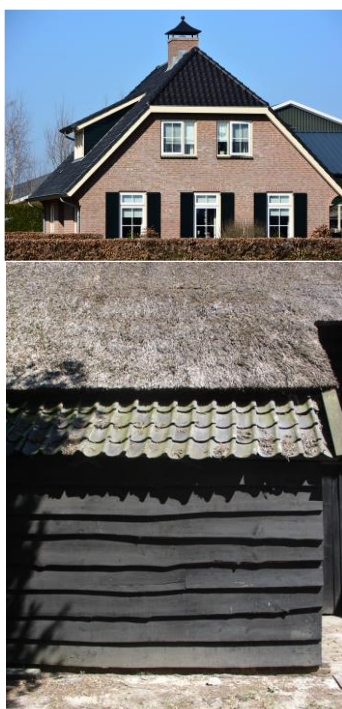
Bij de architectonische uitwerking van het bouwplan wordt aangesloten bij de toetsingscriteria van de gemeentelijke welstandsnota. Deze criteria hebben betrekking op bouwplannen binnen het deelgebied 'Oude cultuurlandschap'. Op basis van de specifieke locatiemarken kan de beoogde beeldkwaliteit nog wat worden aangescherpt.

Op de voormalige bouwplaats wordt een vrijstaand woonhuis gerealiseerd dat dezelfde stedenbouwkundige positie inneemt als het oorspronkelijke boerderijtje. De woning is gedekt met een dominant, niet onderbroken dakvlak met lage gootlijnen. De hoofdorïentatie van de woning (voorgevel) is gericht op het zuiden, op de open enk. De noklijn volgt deze noord-zuidoriëntatie.

Materiaalgebruik en kleurstelling zijn naturel en sluiten aan bij de landelijke bouwstijl en een traditionele bouwmethode.

Uitwerking

Bouwvolume	Eenduidige hoofdvorm met in hoofdzaak rechthoekige plattegrond
Kapvorm	Zadeldak, eventueel met wolfseinden en/of schilden Gave, niet onderbroken dakvlakken Eventueel: in dakvlak liggende dakvensters mogelijk. Kap domineert het bouwvolume
Oriëntatie	Op het noorden, op de Rodijksweg
Gevels	Overwegend gesloten gevelbeeld, waarin vensters als ogen (zgn. gatengevel) Gevelopeningen met verticale karakteristiek en duidelijke negge t.b.v. plasticiteit
Materialen	Gevels in (schoon) metselwerk van baksteen, eventueel gecombineerd met hout Dakbedekking met keramische pannen, riet, of een combinatie, of een groene oplossing (bv. sedumdak). Goten en hwa-afvoeren van zink, koper, e.d. (niet uitlogend); geen PVC.
Kleurstelling	Naturel en terughoudend, in gedekte (aard)kleuren, geen expressieve, primaire kleuren Grote vlakken in gedekte kleuren Details, zoals kozijnen, windveren, dak- en gootlijsten vormen lichte accenten. Toepassing van de kleuren van landgoed De Bannink in detaillering (bv. luiken) is denkbaar.





Voor het bijgebouw wordt gedacht aan een vrijstaand bouwvolume met een 'dienend' karakter en qua vorm en materiaalgebruik met een schuurachtige expressie. De oriëntatie van dit gebouw is primair op het eigen erf gericht en in minder sterke mate op de omgeving.

Bijgebouw	Enkelvoudige hoofdvorm met dominante, gave kap Dakbedekking als woonhuis: keramische pan, of riet Gevels in baksteen, of hout, of combinatie van beide Kleurstelling terughoudend, gedekte (aard)kleuren, 'geteerd' hout, e.d. Details (kozijnen, daklijsten, e.d.) als lichte accenten. Goten en hwa-afvoeren in zink, koper, e.d. (niet uitlogend), geen PVC.
-----------	---

3.2. Natuurinclusiviteit

Algemeen

Natuurinclusief bouwen kan worden beschouwd als een vorm van duurzaam bouwen waarbij gebouw en buitenterrein, door aard en inrichting, bijdragen aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Natuurinclusief bouwen bevordert ook de kwaliteit van de leefomgeving waaronder de gezondheid van bewoners, bevordering van sociale contacten, bevordering van toerisme, demping van de temperatuur in een stad en vermindering van de luchtvervuiling.

Projectgebonden

Hieronder wordt aangegeven welke maatregelen worden genomen om tegemoet te komen aan de eisen van 'Natuurinclusief bouwen' (NIB).

Ten aanzien van de gebouwen:

- Toepassing van traditionele bouwmethode en circulaire materialen, waarbij ook een groene dakbedekking (bv. sedumdak) kan worden overwogen;
- Afkoppeling van hemelwater t.b.v. bodeminfiltratie ter plaatse;
- Broedgelegenheid voor vogels (zwaluwen, huismussen);
- Voorzieningen voor vleermuizen (rust en overwintering)

Ten aanzien van tuin en erf:

- Voorzieningen voor insecten (insectenhotel, steenstapel);
- Waardplanten voor rupsen;
- Habitat en voortplantingsmilieu voor amfibieën in retentiezone c.q. infiltratiegreppel;
- Deels natuurlijke terreinafscheiding met (vlecht)hagen;
- Snoeihout wordt verwerkt in takkenril t.b.v. kleine zoogdieren;

- Onverhard terrein, beschikbaar is voor infiltratie van hemelwater; evt. verhard oppervlak watert onder afschot op natuurlijke wijze af.

Er kan echter geen definitieve uitspraak worden gedaan over een eventueel groene dakbedekking. Dit vanwege de monumentale status van het landgoed De Bannink. Het gaat hier immers om de rehabilitatie van een historische bouwplaats, waarbij het de ambitie is om de woning een traditioneel landelijke uitstraling te geven. Om die reden geeft initiatiefnemer de (toekomstige) architect vooralsnog de vrijheid om (ook) te kiezen voor riet of een keramische pan als meest gewenste dakbedekking.

Bij de tuininrichting wordt zorg gedragen voor een erfbeplanting waarmee de landschappelijke inpassing van de woning zo goed mogelijk aansluit bij de karakteristiek van het landgoederen-landschap.

Met name de kavelgrenzen worden ingeplant met inheems sortiment en een streekeigen karakteristiek. Naast opgaande beplanting met een vrije, natuurlijke vorm, kunnen delen van de erfscheiding ook bestaan uit geschoren hagen (loofhoutsoorten!). Binnen deze groene, streekeigen omlijsting staat het de bewoners uiteraard vrij om de tuin verder naar eigen smaak in te richten.

Toetsing van de concreet te nemen NIB-maatregelen aan de checklist van de gemeente Deventer geeft het volgende beeld:

<i>Maatregel</i>	<i>Punten</i>
Inheemse bomen en struiken (150 m2 in 4 clusters)	8
Nestkasten Huismus (3 st.)	2
Nestkasten Huiszwaluw (3 st.)	2
Netskast Steenuil (1 st.)	2
Insectenhotel	<u>1</u>
Totaalscore 15 punten	

3.3. Duurzaamheid

Algemeen

Bij het begrip 'duurzaam bouwen' wordt niet alleen aandacht besteed aan energiebesparing, maar worden ook andere aspecten in aanmerking genomen. Zoals het toepassen van duurzame en bestendige, of circulaire materialen, die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers.

Bovendien moet zo veel mogelijk worden voorkomen dat grondstoffen voor bouwmaterialen op den duur opraken. Zo zou bij nieuwbouw gekozen moeten worden voor bouw materiaal dat op termijn (na sloop van het object) weer herbruikbaar is. Om diezelfde reden zou dus ook bij sloopwerkzaamheden gestreefd moeten worden naar hergebruik van vrijkomend materiaal (hout, metaal).

Verder gaat het om de realisatie van een gezond binnenmilieu, bijvoorbeeld door te zorgen voor een goede ventilatie. Dit kan vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen voorkomen.

En tenslotte kan op installatietechnisch vlak worden gezorgd voor een verantwoord watergebruik; denk aan waterbesparende voorzieningen, hergebruik van huishoudelijk afvalwater door bijvoorbeeld het realiseren van een zgn. grijswatercircuit. Ook de installatie van een composttoilet kan het watergebruik sterk verminderen.

Projectgebonden

Initiatiefnemer zal, voor zover mogelijk, bij sloop en nieuwbouw rekening houden met genoemde principes.

Mocht bij sloop van de bestaande gebouwen herbruikbaar materiaal vrijkomen, dan wordt dit in opslag genomen en blijft het beschikbaar voor hergebruik.

Door bij de formulering van de beoogde beeldkwaliteit al uit te gaan van een traditionele bouwmethodiek en toepassing van dito bouw materiaal (hout, baksteen, keramische pan, riet), geldt impliciet het uitgangspunt van circulariteit en duurzaamheid.

3.4. Klimaatadaptatie

Materiaalgebruik

Om te zorgen dat het te retenderen hemelwater zo zuiver mogelijk blijft, worden eisen gesteld aan de toe te passen bouwmaterialen. Hoewel de voorkeur uitgaat naar een groene dakbedekking, kan de woning ook worden afgedekt met traditionele materialen als keramische pan, riet, of een combinatie daarvan. Toepassing van zink en koper in goten en hwaafvoeren is mogelijk mits deze een oppervlaktebehandeling hebben ondergaan die uitloging voorkomt. PVC of verwante materialen zijn niet toegestaan.

Waar mogelijk worden helemaal geen goten en hemelwaterafvoeren gerealiseerd, maar mogen zogenoemde druiplijnen ontstaan.



Druiplijn; de ultieme afkoppeling

Infiltratie

Om de infiltratiemogelijkheden te bevorderen, worden de verharde oppervlakken in omvang zo veel mogelijk beperkt. Verder wordt, waar mogelijk, gebruik gemaakt van waterdoorlatend verhardingsmateriaal, of halfverharding. Bovendien watert verhard oppervlak zo veel mogelijk af op bermen en plantvakken door adequaat afschot en toepassing van verzonken opsluitbanden. Om het hemelwater voldoende tijd te gunnen om te infiltreren, wordt een infiltratievoorziening in de erfbeplantingszone gerealiseerd.

Tuininrichting

Behalve het cultuurhistorisch aspect van het landgoed, vraagt ook de milieukwaliteit om beperking van verhard oppervlak. Nagegaan zal worden of via het bestemmingsplan, of via een koop- of huurcontract kan worden bevorderd dat tuinverharding wordt gebonden aan een maximaal percentage van het kaveloppervlak. Tuinafscheidingen zijn in principe opgebouwd uit beplantingselementen (hagen of erfbeplanting) met een inheems en bij voorkeur gebiedseigen karakter (geen coniferen).

Hittestress

Hittestress wordt bevorderd door sterke zoninstraling op gevels, daken en met name verhardingen, die het microklimaat in een stedelijke omgeving nadelig beïnvloedt. Ook om deze reden wordt het verhard oppervlak in het algemeen zo klein mogelijk gehouden. Van eventuele hittestress zal hier echter nauwelijks sprake zijn vanwege de ligging van het project in de relatieve koelte van het landelijk gebied.