

Stichting Sandberg van Leuvenum

**Landgoed De Bannink
Rehabilitatie en herstructurering**

Deelplan Koetshuis



INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1. Doel	3
1.2. Planonderdelen	3
 2. DEELPLAN KOETSHUIS.....	5
2.1. Bestaande situatie.....	5
2.2. Doelstelling.....	5
2.3. Planvoornemen	6
2.4. Erfinrichtingsplan.....	8
 3. NADERE EISEN BOUWINITIATIEVEN	12
3.1. Beeldkwaliteit terreininrichting.....	12
3.2. Duurzaamheid	14

BIJLAGE

Erfinrichtingsplan schaal 1 : 500 (A3 formaat)

1. INLEIDING

1.1. Doel

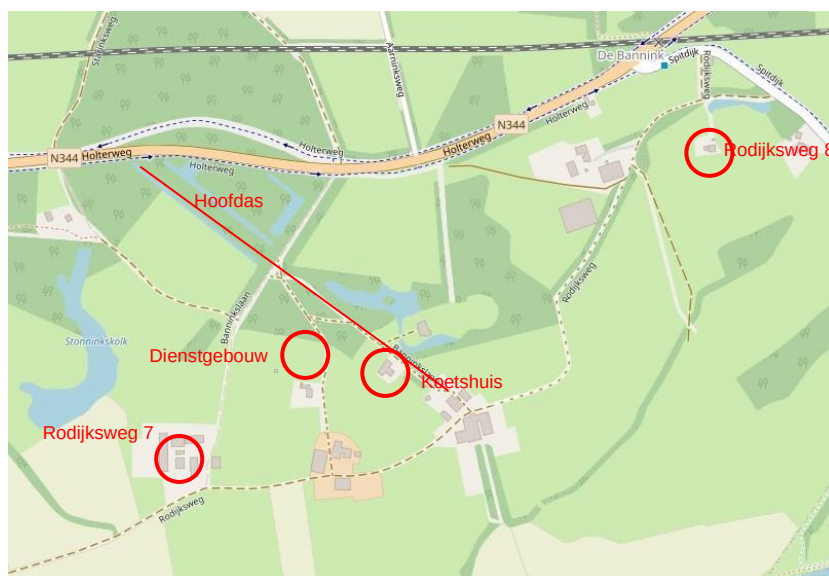
Deze notitie geeft een nadere uitwerking aan de initiatiefplannen, zoals aangegeven en onderbouwd in de nota 'Landgoed Bannink – rehabilitatie en herstructurering' d.d. maart 2021. Deel 1 van deze nota betreft de onderbouwing van de realisatie van een nieuw dienstgebouw ter vervanging van de werkschuur 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 hoofddrapport '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
'Herbestemming Koetshuis'.

2. DEELPLAN KOETSHUIS

2.1. Bestaande situatie

Het aan het landhuis De Bannink gelieerde koetshuis wordt op dit moment gebruikt als dienstgebouw ten behoeve van het terreinbeheer en omvat een werkplaats, kantoor, kantine en stallingsruimte voor het materieel. Het gebouw is echter primair bestemd ten behoeve van de woonfunctie, een gebruiksvorm die ook door de eigenaar (Stichting Sandberg van Leuvenum) als passend wordt beschouwd. Aangezien op het landgoed geen geschikt gebouw aanwezig is om de activiteiten van de terreinbeheerder te herhuisvesten, is besloten om een nieuw dienstgebouw te realiseren in de moestuin van het landgoed. Vervolgens kan de huidige werkruimte in het Koetshuis geschikt worden gemaakt voor een meer hoogwaardige functie, gericht op activiteiten voor en door de bewoners van het landgoed en de omliggende burens. Voor de onderbouwing van dit plan wordt verwezen naar het in de inleiding al genoemde integrale plan (hierna: hoofdrapport).

De nadere uitwerking van dit deelplan richt zich vooral op de aard van het toekomstig gebruik in relatie tot de (te handhaven) woonfunctie. Daarnaast dient inzicht te worden gegeven in de benodigde parkeer-capaciteit en de wijze waarop het parkeren plaatsvindt.

2.2. Doelstelling

Na restauratie van het interieur van het Koetshuis wordt gezocht naar een passende gebruiker, zodat het gebouw weer nieuwe betekenis kan krijgen. De woonfunctie van het voorhuis blijft daarbij gehandhaafd. Door het vestigen van een hoogwaardige gebruiksfunctie kan het behoud van het gebouw voor de toekomst beter worden veilig gesteld.

Beoogde gebruiksfuncties

Vanwege onder meer de huidige planologische beperkingen is er nog geen gebruiker in beeld. De Stichting zou graag zien dat het Koetshuis zodanig wordt bestemd, dat binnen een nader te bepalen kader meerdere functies mogelijk zijn. Een bestemming die enige speelruimte biedt en die qua milieubescherming aansluit bij de 'Regeling voor gemengd gebied met wonen', zoals aangegeven in de rapportage 'Milieuzonering nieuwe stijl' een uitgave van VNG uit 2019. De bestemmingsregeling zou namelijk ook de woonfunctie mogelijk moeten maken, zodat de huidige dienstwoning, ook in de nieuwe situatie als zodanig in gebruik kan blijven. Gedacht wordt aan een bewoner met een beroep aan huis die gebruik maakt van het voormalige Koetshuis.

Een aan de nieuwe bestemming gekoppelde bedrijvenlijst dient sterk te worden beperkt tot die functies die aansluiten bij de sfeer en allure van het landgoed, bijvoorbeeld in de richting van kunst, cultuur, ambachtelijke nijverheid en de hieraan gerelateerde dienstverlening. Het heeft echter

niet de voorkeur om een traditionele, en limitatieve bedrijvenlijst aan de bestemming te koppelen. Het lijkt ons zinvoller om een planologisch kader te scheppen voor denkbare gebruiksfuncties op basis van 'aard en sfeer'. De Stichting denkt daarbij bijvoorbeeld aan functies die passen binnen onderstaand kader:

- Kleinschalige functies die zich in algemene zin lenen voor functiemenging met Wonen, en die geen milieueffecten met zich meebrengen (zie VNG);
- Ruimtelijk leent het gebouw zich voor gebruik als atelier, galerie, expositieruimte, museum, antiquariaat, studio, etc., zoals:
- Ontwerpstudio's t.b.v. interieurarchitectuur, architectuur, tuinarchitectuur, omgevingskunst, toegepaste kunst, etc.;
- Ateliers voor beeldende kunst, zoals schilderkunst, beeldhouwkunst, keramiek, textiel, glaskunst, fotografie en film, etc.
- Werkplaats voor ambachtelijk werk, zoals siersmeedwerk, goud-/zilvermid, glazenier, etc.
- Restauratieatelier voor o.m. stijlmeubelen, boeken en geschriften, sieraden en juwelen, kunst en antiek, etc.

Daarnaast blijft in het voorhuis van het gebouw, ook de woonfunctie behouden, bij voorkeur in de vorm van een aan de hoofdfunctie gekoppelde dienstwoning.

De eigenaar zou echter ook de mogelijkheid willen hebben om de woning vrij te verhuren, een optie die eventueel via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kan worden opgenomen (bv. na vaststellen aanvaardbaar woonmilieu).

2.3. Planvoornemen

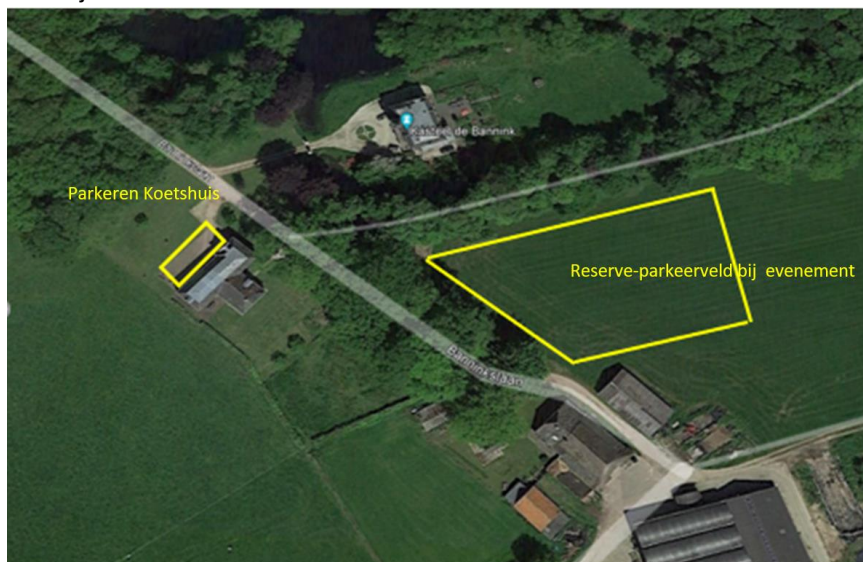
Ruimtelijke inrichting

Deze beperkt zich tot de restauratie en, voor zover nodig, respectvolle aanpassing van het interieur, afgestemd op de huisvesting van een nieuwe gebruiksvorm. Het terrein achter de achtergevel (lees: front van de toekomstige hoofdfunctie) zal slechts op detailniveau worden aangepast. Maatregelen zijn daarbij vooral gericht op verhoging van de representatie, ontvangst van gasten en kleinschalig parkeren.

Parkeren

De huidige parkeerbehoefte op het landgoed rond Landhuis en Koetshuis is beperkt. Grotere publieksgerichte evenementen worden niet vaker dan enkele keren per jaar georganiseerd. Vanuit het Huis wordt maximaal viermaal per jaar een evenement georganiseerd, dat een parkeerbehoefte met zich meebrengt van 20-40 auto's. Voor een dergelijk evenement wordt in de regel een weiland ter grootte van 1,5 ha., behorend bij de nabijgelegen hoeve De Bannink, tijdelijk opengesteld voor het parkeren. Specifieke voorzieningen blijven achterwege; het weiland behoudt haar ongerepte karakter. De volledige capaciteit van het veld is overigens nooit nodig gebleken. Daarnaast vindt eenmaal per jaar

het zgn. Banninksfeest plaats, waarbij de bezoekers (grotendeels bewoners van het landgoed en directe omgeving) vrijwel allen met de fiets komen. De ervaring wijst uit dat de behoefte aan parkeerruimte daarbij nooit groter was dan voor ca. 10 auto's, hetgeen altijd bij het Koetshuis en in de lanen kon worden opgelost. Deze situatie functioneert reeds jaren naar tevredenheid.



Overzicht parkeermogelijkheden

De beoogde nieuwe functie in het Koetshuis zal een beperkte parkeerbehoefte met zich meebrengen. De huidige verharding (ca. 250 m²) aan de achtergevel, waar zich straks een kleinschalige bedrijfsvorm etaleert, biedt daarvoor beperkte, maar wellicht voldoende parkeerruimte, te weten ca. 5 parkeerplaatsen.

Afhankelijk van de uiteindelijke gebruiksvorm, zullen de bezoekers eventueel op afspraak kunnen worden uitgenodigd. Ook kan met een beperkte aanpassing van de huidige verharding een efficiënter indeling mogelijk worden gemaakt, waardoor de parkeercapaciteit eenvoudig is uit te breiden naar ca. 10 parkeerplaatsen.

Het is echter denkbaar (en wellicht wenselijk) om ook vanuit het Koetshuis straks incidenteel een buitenevenement te organiseren. Afhankelijk van de aard van de toekomstige functie kan gedacht worden aan een openluchttheater, -concert, of -expositie, informatiemarkt, ambachtelijke activiteiten, verkoping, etc. Aan de grotere parkeerbehoefte zal dan kunnen worden voldaan door openstelling van de nabijgelegen parkeerweide van hoeve De Bannink.



Huidige parkeerruimte achter het Koetshuis

2.4. Erfinrichtingsplan

Analyse

Voor een analyse van de landschappelijke context van dit deelproject wordt in eerste instantie verwezen naar het hoofdrapport. Specifiek voor de ruimtelijke opgave Deelplan Koetshuis volgt hieronder een nadere analyse.

Het huidige erf wordt gekenmerkt door eenvoud en soberheid. Hierdoor wordt de aandacht vooral gevestigd op het Koetshuis zelf. Een rechthoekige verharding, aansluitend aan de representatieve noordwestgevel van het gebouw vormt het functionele voorterrein en biedt beperkt ruimte aan ontvangst en parkeren van bezoekers. Een afbakening van een eigen voorterrein ontbreekt, waardoor het Koetshuis zich als integraal onderdeel van het landgoed presenteert. Dit voorterrein van het Koetshuis maakt immers ook deel uit van de vista, het doorzicht vanuit het Huis op het landschap. Hier past een zeer terughoudende inrichting en behoud van het open karakter. Verdere detaillering en inbreng van inrichtingselementen, of beplanting dient achterwege te blijven. Bijgaande luchtfoto geeft een goed beeld van de betekenis van de omgeving van het Koetshuis.



De te behouden open vista

Inrichtingsplan

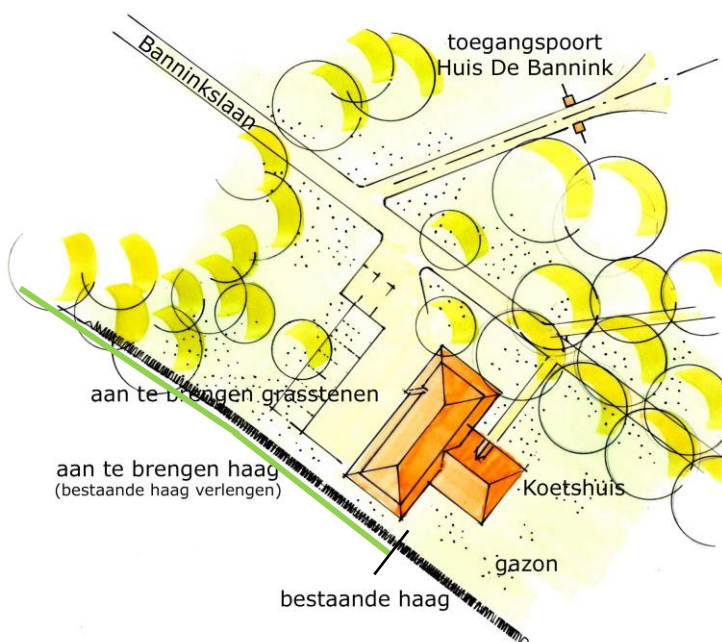
Om de buitenruimte bij het Koetshuis toch wat beter aan te laten sluiten bij de toekomstige functie wordt het voorterrein met eenvoudige middelen aangepast. Het doel daarbij is behoud en versterking van het representatieve karakter en een beperkte uitbreiding aan parkeerruimte door een efficiënter gebruik van de bestaande verharding.

Aansluitend aan het verhard oppervlak wordt daartoe een strook grasbetonstenen aangebracht, waarop kan worden geparkeerd. Verder kunnen op het verbrede deel van de oprit ook nog een tweetal auto's worden geparkeerd. Zo blijft het verhard gedeelte qua oppervlak gelijk aan de huidige situatie, evenals de begrenzing door het grasvlak. De parkeercapaciteit bedraagt hiermee 9 plaatsen, hetgeen als ruim voldoende moet worden beschouwd voor de beoogde kleinschalige cultureel-maatschappelijke functie. Om de parkeervakken een onopvallend karakter te geven worden de afzonderlijke parkeervakken niet gemarkeerd.

De bestaande beukenhaag (hoogte ca. 1 m.) tussen het Koetshuis en het aangrenzende agrarisch perceel wordt verder doorgezet en vormt een verzorgde overgang tussen de kern van het landgoed en het aangrenzende agrarisch perceel. Bovendien sluit deze haag qua beeld goed aan bij de reeds bestaande (en te rehabiliteren) beukenhaag rond de moestuin. Door de haag laag te houden wordt het voorterrein wordt voldoende afgebakend ten opzichte van het aangrenzend landbouwperceel, maar krijgt de haag een zeer beperkte ruimtelijke betekenis. De vista vanuit het Huis op de omgeving blijft in stand; de haag blijft immers ruim beneden ooghoogte en uit zich van hieruit bijna als een grafisch object (een lijntje).

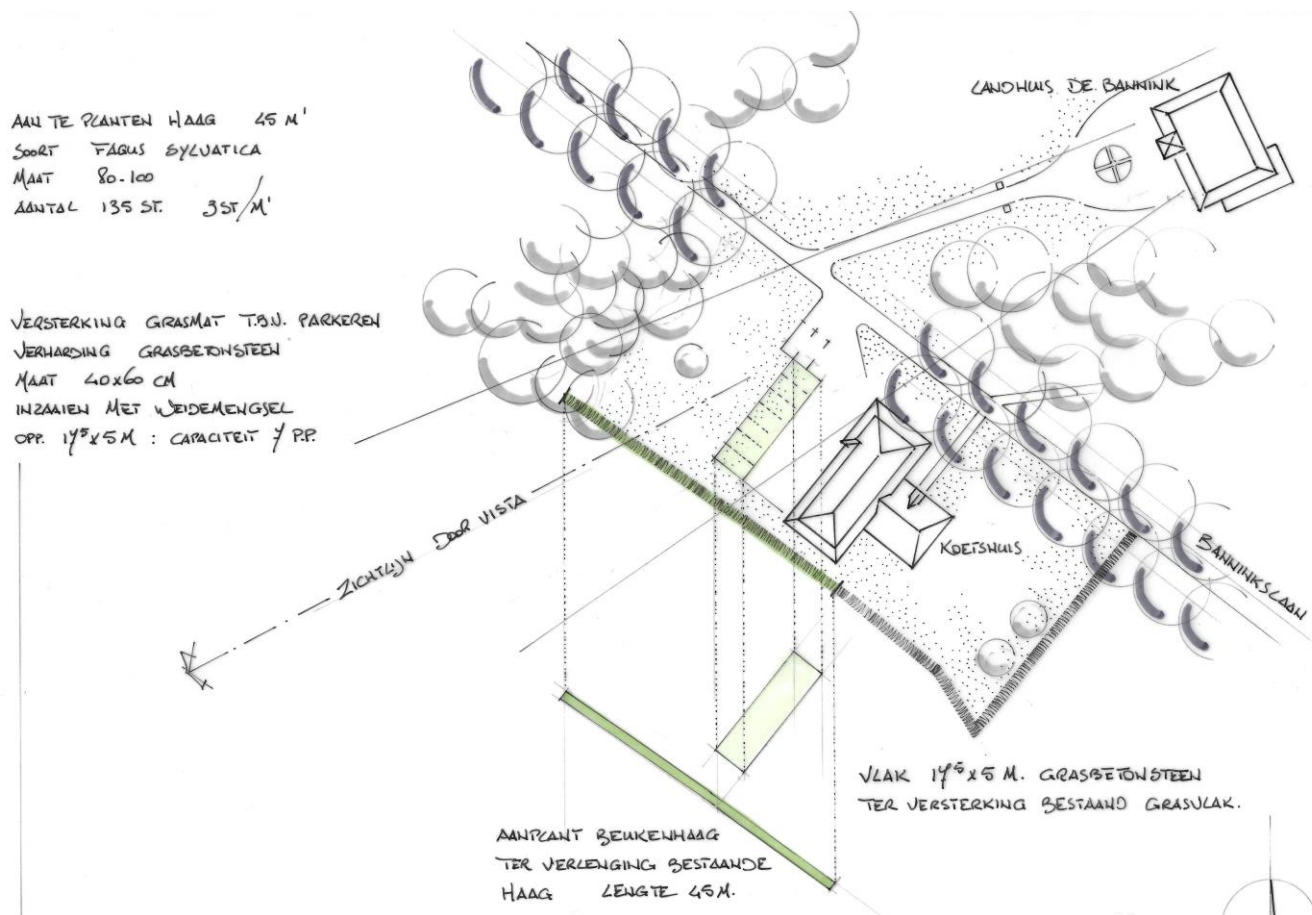


Bestaande situatie



Schetsvoorstel

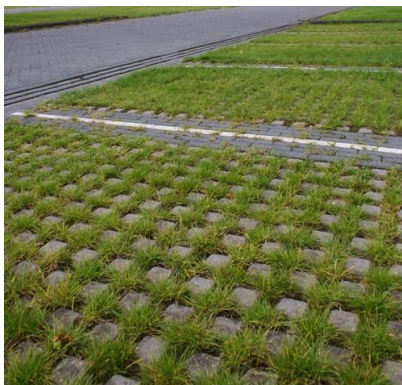
Bijgaande afbeelding van het erfinrichtingsplan (verkleind) geeft de geplande maatregelen weer waarmee een waardige entreepartij ontstaat.



Erfinrichtingsplan (verkleind)

Aanleg parkeerverharding door versterking van de grasmat met:

- Grasbetonsteen 40/60 in een vlak van 17,5 x 5 meter;
- Ingewassen met teelaarde en ingezaaid met weidemengsel.



Aanplant beukenhaag ter verlenging van de bestaande beukenhaag over een lengte van ca. 45 meter:

- Gewone beuk (*Fagus sylvatica*);
- Maat 80-100;
- 3 stuks / meter;
- Te scheren op 1,00 meter hoogte.



De originele schets van het erfinrichtingsplan op schaal 1 : 500 is als bijlage aan deze nota gehecht.

3. NADERE EISEN BOUWINITIATIEVEN

3.1. Beeldkwaliteit terreininrichting

Vista

Om de openheid van de vista, de zichtas vanuit het Huis op het landschap intact te laten blijft het voorterrein van het Koetshuis niet nader ingericht. Een leeg grasvlak met een enkele solitaire boom volstaat. Een lage haag bakent het domein van het landhuis af, maar krijgt nauwelijks ruimtelijke betekenis. Vanuit het Huis vormt de haag slechts een grafisch object.



De vista blijft zo leeg mogelijk

Grasvlak

De parkeervoorzieningen beperken zich hier tot de gewenste versterking van de grasmat, maar met behoud van het beeld van een gaaf grasvlak. De bestaande verharding blijft intact en wordt aangevuld met een strook grasbetonstenen. De verhouding gras - verharding blijft (visueel) in stand. De afzonderlijke P-vakken worden niet gemarkeerd.



Grasbetonstenen laten het grasvlak visueel intact

Haag

De bestaande beukenhaag, die een deel van het Koetshuiserf begrensd, wordt doorgezet tot over de vista en sluit aan op het tegenovergelegen bosket. In totaal gaat het om de aanleg van een beukenhaag van ca. 45 meter lengte. Door de hoogte ervan te beperken tot ca. 1 meter wordt het zicht (ook vanuit het Huis) niet belemmerd en zo wordt de kern van het landgoed toch in zekere zin afgebakend.

Verder sluit de haag qua soort en hoogte exact aan bij de haag rond de moestuin, waarmee de eenheid binnen de kernzone wordt versterkt.

Soort: *Fagus sylvatica* (Gewone Beuk)



Beukenhaag

3.2. 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

Hoewel in deze fase nog niet aan de orde, zal initiatiefnemer, voor zover mogelijk, bij de verbouwing rekening houden met genoemde principes. Mocht bij sloop van delen van gebouw of interieur herbruikbaar materiaal vrijkomen, dan wordt dit in opslag genomen en blijft het beschikbaar voor hergebruik.

De verduurzaming van het monument zal vanzelfsprekend in goede samenspraak met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Deventer plaatsvinden.