

Stichting Sandberg van Leuvenum

Landgoed De Bannink

Rehabilitatie en herstructurering



JANBRUYN
landschapsarchitectuur

Maart 2021

JANBRUYN
landschapsarchitectuur

ONDERZOEK ANALYSE ONTWERP ADVIES

KALKESTRAAT 34 C
6669 CP DODEWAARD
T 06 13261503
E INFO@JANBRUYN.NL
WWW.JANBRUYN.NL



INHOUD ALGEMEEN DEEL

1. INLEIDING	4
1.1. Ligging en kenschets.....	4
1.2. Doelstelling.....	4
1.3. Geleidelijk en gefaseerd.....	5
2. INKIJK DEEL 1 DIENSTGEBOUW.....	6
2.1. Koetshuis.....	6
2.2. Structuurdrager	6
3. INKIJK DEEL 2 ROOD-VOOR-ROOD.....	7
3.1. Rodijksweg 7	7
3.2. Terugbouwstaffeling	7
3.3. Rodijksweg 8	8

DEEL 1.....

DEEL 2.....

1. INLEIDING

1.1. Ligging en kenschets

Landgoed De Bannink ligt aan de Holterweg, de provinciale weg Deventer-Holten, 2 km ten oosten van Colmschate en 2,5 km ten westen van Bathmen. Het goed strekt zich uit van de Schipbeek in het zuiden tot De Vijfhoek in het noorden en van Colmschate in het westen tot Bathmen in het oosten. Het landgoed is 300 hectare groot. Ongeveer een derde van het lichtglooiende gebied bestaat uit bos en er zijn diverse waterpartijen en houtsingels. In en rond dit natuurgebied zijn diverse vrij toegankelijke wandel- en fietspaden.



De Buitenplaats De Bannink is in de 17e eeuw gesticht. Het huidige huis dateert van 1890. De oppervlakte beslaat circa 300 hectare, waarvan 200 hectare cultuurlandschap hoofdzakelijk veehouderij en 100 hectare bos en houtwallen. Het betreft een NSW gerangschikt en grotendeels opengesteld gebied. De huidige bestemmingen zijn: agrarisch gebied met landschappelijke waarden, agrarische bouwpercelen, woonbestemmingen, bos en natuur.

Er zijn 9 verpachte hoeves op het landgoed en 10 verhuurde woningen. Inclusief het huis “Villa De Bannink”. Daarnaast is er een historisch Koetshuis. Verder zijn een aantal percelen verpacht. Het landgoed kenmerkt zich door kleinschalige landschapselementen. Deze zijn overwegend in tact gebleven, ook al omdat er nagenoeg geen hervekaveling heeft plaats gevonden.

Het beheer van het landgoed is sedert 2003 ondergebracht bij de Stichting Sandberg van Leuvenum.

1.2. Doelstelling

De Stichting heeft zich ten doel gesteld om het tot voor kort sterk geconserveerde landgoed waar nodig te rehabiliteren en het weer de nodige maatschappelijke betekenis te geven. Door het landgoed stapsgewijs te ‘mee te nemen’ in een consistent, ontwikkelingsgericht beleid, kan het worden voorbereid op een duurzame toekomst. Duurzaam, vooral ook in de zin van ruimtelijk, functioneel en economisch bestendig en autonoom.

1.3. Geleidelijk en gefaseerd

Nadat de Stichting Sandberg van Leuvenum het landgoed in 2003 in beheer nam zijn reeds de eerste stappen gezet. Zo wordt het landhuis inmiddels een aantal jaar naar tevredenheid verhuurd, waarmee het behoud van het huis en het direct omliggende terrein is verzekerd.

De laatste decennia is ook recent gewerkt aan de restauratie van het huis en het bijbehorende koetshuis. Zo is in de periode 2008-2011 een aantal restauratiewerkzaamheden verricht en is de slotgracht gedregd.

Vervolgens is in de jaren 2014-2015 groot onderhoud gepleegd aan kap en zinkwerk. In 2011 is het exterieur van het koetshuis weer in zijn oorspronkelijk staat teruggebracht.

Restauratie van het interieur staat gepland voor de jaren 2021-2022.

Omdat het karakteristieke koetshuis nu slechts wordt gebruikt als werkplaats en stallingsruimte voor de terreinbeheerder, verdient zo'n restauratie tegelijkertijd om een passender toekomstig gebruik.

Zoals aangegeven wenst de Stichting gefaseerd, maar gestaag door te werken aan de verdere ontwikkeling van het landgoed. Aangezien het landgoed van grote ruimtelijke betekenis is, en zowel huis als koetshuis als Rijksmonument zijn aangewezen, moeten de veelal vergunningplichtige plannen op nut en noodzaak worden getoetst.

Om een en ander in de juiste samenhang te kunnen beoordelen biedt bijgaande nota inzicht in enkele binnenkort te nemen initiatieven. Het gaat in feite om afzonderlijke maatregelen, die echter in samenhang zouden moeten worden beoordeeld.

Deze nota is daarom samengesteld uit meerdere onderdelen. Deze inleiding geeft een korte samenvatting van de afzonderlijke initiatieven, die daarna verder worden uitgewerkt in:

- Deel 1

Na een ruimtelijke analyse van de kern van De Bannink wordt antwoord gegeven op de vraag aan welke eisen een nieuw dienstgebouw moet voldoen en waar het gebouw idealiter kan worden gesitueerd. Verder wordt duidelijk gemaakt dat de huidige bestemming van het koetshuis geen andere functies toestaat dan 'Wonen' en dat verbreding van de bestemming zeer wenselijk is.

- Deel 2

Hierin wordt onderbouwing gegeven aan het Rood-voor-Rood initiatief waarmee het agrarisch bedrijf aan de Rodijksweg 7 kan worden beëindigd zodat sloop en landschapsherstel hier mogelijk wordt. Omdat de te slopen oppervlakte aan bebouwing voldoende omvang heeft, mag ter compensatie een burgerwoning worden gerealiseerd. De locatiekeuze en situering *en detail* worden hier nader onderbouwd.

2. INKIJK DEEL 1 DIENSTGEBOUW

Aangegeven werd al dat de restauratie van het interieur van het koetshuis binnenkort ter hand zal worden genomen.

Om voldoende grond te geven aan de hiermee gepaard gaande investeringen, wordt gestreefd naar een hoogwaardiger gebruik van het koetshuis.

2.1. Koetshuis

Het gebouw vertoont een L-vorm en is samengesteld uit een tweetal bouwvolumes. Het grootste deel wordt gevormd door de voormalige stallen, terwijl de dienstwoning zelf in de achterbouw is opgenomen. De stallen worden nu als werkplaats en stallingsruimte voor de terreinbeheerder gebruikt.

De beoogde restauratie van het interieur maakt echter een meer hoogwaardige gebruiksfunctie wenselijk. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een functie op het gebied van kunst en cultuur, zoals een atelier / galerie. Dit is uiteraard alleen mogelijk als de huidige (en voor het landgoed essentiële) functie kan worden ondergebracht in een nieuw gebouw. De zoektocht naar en de onderbouwing van de voorkeurslocatie vormt een belangrijk onderdeel van deze nota.

2.2. Structuurdrager

Behalve restauratie en het geven van nieuwe betekenis aan de gebouwen streeft de Stichting ook naar herstel van bijvoorbeeld laanbeplantingen en/of rehabilitatie van aangetaste structuurelementen. Het locatieonderzoek voor een nieuw dienstgebouw is dan ook gedaan in de context van een ruimtelijke en historische analyse van het gehele ensemble. Hieruit volgde o.a. de gedachte om de gefragmenteerde centrale hoofdas weer te rehabiliteren, waarmee de ooit bedoelde belevingswaarde weer meer zeggingskracht krijgt.

In Deel 1 van deze nota wordt dit onderwerp nader uitgewerkt.

3. INKIJK DEEL 2 ROOD-VOOR-ROOD

Door de ontwikkelingen in de landbouw komt ook de bedrijfsvoering van de pachtboerderijen steeds verder onder druk te staan. De bedrijven kunnen vanwege hun aantal en het beschikbare areaal veelal niet voldoen aan de noodzakelijke schaalvergroting. Ook ontbreekt het bij een aantal bedrijven aan bedrijfsopvolgers. Dit leidt ertoe dat sommige bedrijven een neventak ontwikkelen (bv. zorgboerderij), of dat bedrijven domweg worden beëindigd.

3.1. Rodijksweg 7

Zo wenst de eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Rodijksweg 7 over te gaan tot herbestemming ten behoeve van de woonfunctie. Zij maakt hierbij gebruik van de mogelijkheden die het VAB-beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau biedt.

Het bedoelde agrarisch bedrijf heeft haar activiteiten inmiddels beëindigd en de milieuvergunningen zijn ingetrokken. Het ligt in de bedoeling om alle bedrijfsgebouwen, bouwwerken en restanten daarvan te verwijderen, met uitzondering van een beeldbepalende schuur en een historisch bakhuisje.

Op grond van de gesloopte oppervlakte aan dienstgebouwen kan volgens vigerend beleid een (burger)woning worden teruggebouwd.

Om redenen van ruimtelijke kwaliteit wordt deze woning teruggebouwd op Rodijksweg 8.

3.2. Terugbouwstaffeling

Rodijksweg 7

Doel

Beëindiging agrarisch bedrijf en herbestemming tot 'Wonen'.

Sloopoppervlak in kader RvR

Sloop van ontsierende bedrijfsgebouwen 1.143 m²
(deels gedekt met asbestdaken).

Bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Sloop van verhardingen, sleuf- en voedersilo's, kuilvoerplaten, mestsilos.

Restauratie bakhuisje Rodijksweg 7

Landschapsherstel t.p.v. voormalig erf

Verwijdering inrit met landschapsontsierende beplanting

Landschappelijke inpassing van het verkleinde erf

Rodijksweg 9a

Handhaving van de agrarische bestemming t.b.v. gebruik 'zorgboerderij'.

Bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Sloop landbouwschuur 123 m².

Rodijksweg 8

Doel

Herbestemming tot 'Wonen', rehabilitatie van historisch erf en realisatie burgerwoning.

Bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit

Sloop van landschapsontsierende bouwwerken 160 m²

Restauratie van bakhuisje

Realisatie passende landschappelijke inpassing

Duurzame bijdrage aan ecologische waarden

Herstel specifiek nederzettingsspatroon

Landgoed algemeen

Daarnaast bieden de plannen in samenhang een sterke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit door het geplande landschapsherstel. Hierbij kan worden gedacht aan herstel van de laanstructuren en met name de centrale hoofdlaan en het herstel van de moestuin (sloop bouwvallen, herstel omkaderende haag).

Slotsom

De sloop van 1.143 m² bedrijfsgebouwen op Rodijksweg 7 biedt de mogelijkheid om een woning te realiseren met een bouwvolume van 750 m³, met een aangebouwd, dan wel vrijstaand bijgebouw van maximaal 100 m². Hiertegenover staat de sloop van minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen.

Het overzicht laat bovendien zien dat met tal van maatregelen een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de nagestreefde omgevingskwaliteit. Het resterende slooppoppervlak ($1.143 - 850 = 293$ m²) wenst de Stichting toe te voegen aan de gemeentelijke sloopbank. Vanwege de sloop van een zekere oppervlakte aan asbestdaken kan deze bijdrage aan de sloopbank wellicht nog worden vergroot.

3.3. Rodijksweg 8

De beoogde nieuwbouw wordt voorgesteld op het historisch erf Rodijksweg 8 en wijkt hiermee af van de basisregel om te bouwen op het 'slooperf'. Deze keuze wordt als volgt onderbouwd:

- Vanwege de schaalgrootte van het te handhaven deel van het erf (3 wooneenheden) is toevoeging van een extra woonhuis ruimtelijk niet verantwoord.
- Door toevoeging van een vierde huishouden ontstaat een dusdanige druk op de omgeving die strijdig is met de beoogde landelijke rust (verkeer).

- De beoogde verkleining van het bouwblok (het erf) is (te) beperkt mogelijk bij het 'aankoppelen' van een vrijstaande woning. De heersende 'korrelgrootte' wordt dan duidelijk overschreden.
- De landschappelijke inpassing van het erf, de aanleg van een passende erfbeplanting wordt gecompliceerder.
- Als de nieuwbouw elders moet plaatsvinden ligt hergebruik van een historisch erf voor de hand. Hiermee kan recht worden gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het landgoed.
- De locatie past uitstekend in het eeuwenoude, organisch verspreide nederzettingsspatroon.
- Door hergebruik kan de storende situatie op Rodijksweg 8 worden beëindigd.

Het gemeentelijk Rood-voor-Roodbeleid biedt de mogelijkheid om, indien de bouw van de compensatiewoning niet goed mogelijk blijkt op de gesaneerde locatie, deze in goed overleg tussen gemeente en initiatiefnemer elders te realiseren. Met deze motivering hoopt de Stichting Sandberg van Leuvenum goedkeuring te krijgen op het gepresenteerde plan.

DEEL 1

Stichting Sandberg van Leuvenum

Landgoed De Bannink

Onderbouwing situering nieuw dienstgebouw



INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1. Projectgebied	3
1.2. Opgave	3
2. LANDGOED DE BANNINK	5
2.1. Ligging	5
2.2. Historie	5
2.3. Cultuurhistorische waarden	7
3. RUIMTELIJKE ANALYSE	10
3.1. Stijlkenmerken	10
3.2. Ruimtelijke organisatie	12
4. LOCATIEONDERZOEK	15
4.1. Zoekgebied.....	15
4.2. Programma van eisen	15
4.3. Situeringsvarianten.....	17
5. RUIMTELIJKE KWALITEITSSLAG	20
5.1. Voorkeurslocatie.....	20
5.2. Beeldkwaliteit dienstgebouw	21
5.3. Duurzaamheidsprincipe.....	22
5.4. Landschappelijke inpassing	23
6. PLANOLOGISCHE TOETS.....	25
6.1. Provinciale Omgevingsvisie	25
6.2. Vigerend bestemmingsplan.....	25
6.3. Toetsing.....	26



1. INLEIDING

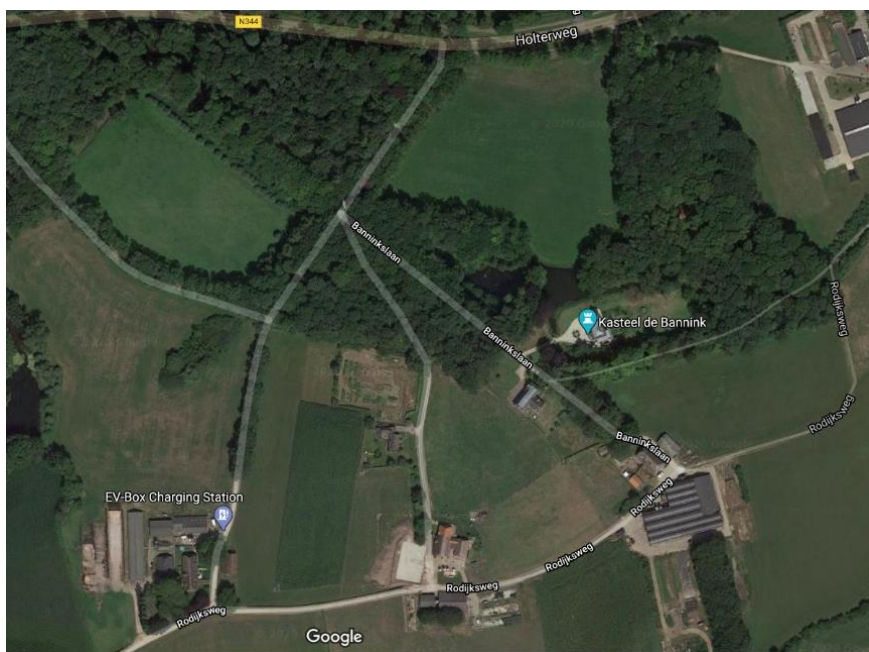
1.1. Projectgebied

De Buitenplaats De Bannink is in de 17e eeuw gesticht. Het huidige huis dateert van 1890.

De oppervlakte beslaat circa 300 hectare, waarvan 200 hectare cultuurlandschap hoofdzakelijk veehouderij en 100 hectare bos en houtwallen. Het betreft een NSW gerangschikt en grotendeels opengesteld gebied. De huidige bestemmingen zijn: agrarisch gebied met landschappelijke waarden, agrarische bouwpercelen, woonbestemmingen, bos en natuur.

Er zijn 9 verpachte hoeves op het landgoed en 10 verhuurde woningen. Inclusief het huis "Villa De Bannink". Daarnaast is er een historisch Koetshuis. Verder zijn een aantal percelen verpacht. Het landgoed kenmerkt zich door kleinschalige landschapselementen. Deze zijn overwegend in takt gebleven, ook al omdat er nagenoeg geen hervekaveling heeft plaats gevonden.

Het beheer van het landgoed is sedert 2003 ondergebracht bij de Stichting Sandberg van Leuvenum.



Huis De Bannink in haar landschappelijke setting

1.2. Opgave

Het 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 bestemd ten behoeve van de woonfunctie, een gebruiksvorm die ook wordt nagestreefd door het bestuur van de stichting. Aangezien op het

landgoed geen passend gebouw is te vinden om de activiteiten van de terreinbeheerder te herhuisvesten, wordt gezocht naar een mogelijke bouwlocatie voor een dergelijk dienstgebouw. Deze notitie heeft als doel om een passende alternatieve locatie te vinden. Aan de hand van een geschiktheidsonderzoek worden van enkele denkbare locaties de voors en tegens tegen elkaar afgewogen.



Koetshuis

2. LANDGOED DE BANNINK

2.1. Ligging

De Bannink is een 300 hectare groot landgoed en buurtschap in de Nederlandse gemeente Deventer. De Bannink bevindt zich aan de Holterweg, de provinciale weg Deventer-Holten, 2 km ten oosten van Colmschate en 2,5 km ten westen van Bathmen. Het landgoed strekt zich uit van de Schipbeek in het zuiden tot De Vijfhoek in het noorden en van Colmschate in het westen tot Bathmen in het oosten. Het landgoed is 300 hectare groot. Ongeveer een derde van het lichtglooiende gebied bestaat uit bos en er zijn diverse waterpartijen en houtsingels. In en rond dit natuurgebied zijn diverse vrij toegankelijke wandel- en fietspaden.

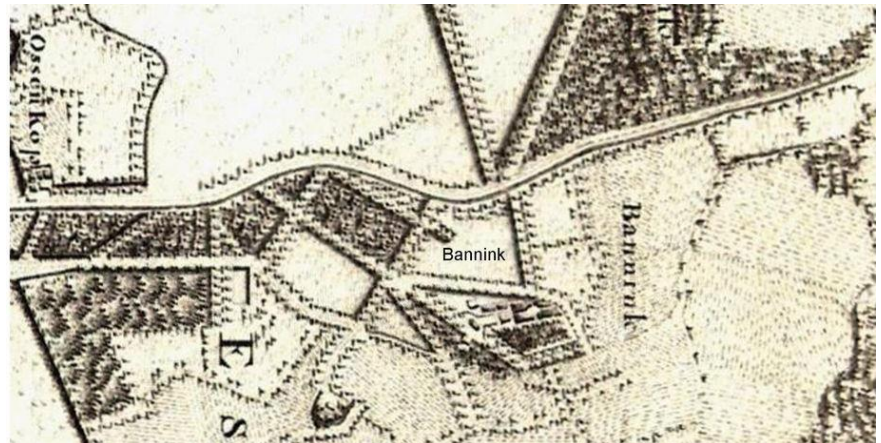


Topografische kaart 1 : 25.000

2.2. Historie

De naam Bannink wordt voor het eerst vermeld in 1385, waarbij gesproken wordt van een mooi landgoed in de omstreken van Colmschate. In de 17^e eeuw wordt in de directe nabijheid van het agrarisch goed Bannink, in feite een boerenhofstede aan de Essenerenk, een buitenplaats gesticht; De Bannink.

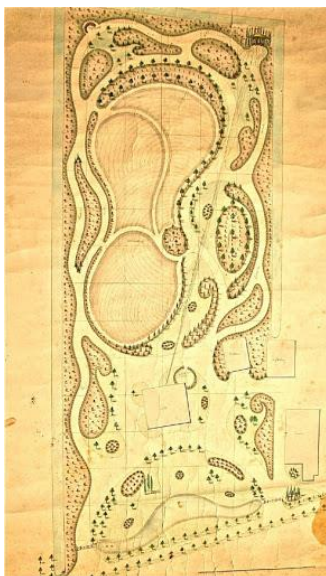
De stichters waren patriciërs uit de hanzestad Deventer, die het slechte klimaat van de stad wilden ontvluchten. Omstreeks 1690 wordt een nieuw huis gebouwd, dat landschappelijk wordt verankerd met een geometrisch lanenstelsel. De kaart van 1783 geeft een beeld van de oorspronkelijke aanleg.



Kaartbeeld 1783

Links een impressie van een formele tuinstijl

In 1807 erft de toenmalige eigenaresse van de Bannink het aangrenzende landgoed Elmerink en vanaf dat moment blijven beide landgoederen in één hand. De geometrische aanleg van De Bannink wordt dan deels omgevormd naar, en uitgebreid met elementen uit de landschapstijl. Zo verschijnen er onder meer landschappelijk vormgegeven vijvers, waarin soms een met bos begroeid eilandje wordt opgenomen. Uiteindelijk zal de aanleg grotendeels worden omgevormd volgens de stijlkenmerken van de landschapstijl. Het lanenstelsel met de geometrische stijlkenmerken blijft echter voor een groot deel intact. De kadastrale kaart uit 1823 toont de situatie waarbij het formele lanenstelsel is 'bewerkt' met elementen van de landschapstijl.



Kadastrale kaart 1823

Links een impressie van de landschapstijl

Rond 1890 wordt het oorspronkelijke landhuis De Bannink afgebroken en wordt in 1895 een nieuw landhuis met koetshuis in neorenaissancestijl gebouwd. Ook worden nieuwe parkelementen toegevoegd. Bij de bouw van het landhuis wordt bijvoorbeeld in rococo-stijl een gracht als spiegellijst om het huiseiland aangelegd. Korte tijd later wordt ook deze

weer getransformeerd om aan te sluiten bij de overige onderdelen in landschapsstijl.

Het koetshuis diende voor het stallen en verzorgen van de paarden en rijtuigen. Vanaf het begin van de 20^e eeuw werd het koetshuis gebruikt voor het stallen van auto's en op dit moment is het in gebruik als dienstgebouw voor het terreinbeheer.



Koetshuis rond 1900

In 2003 is het landgoed De Bannink geschonken aan de Stichting Sandberg van Leuvenum met als doel het behoud van het landgoed met agrarische bestemming en cultuurhistorische waarden.

Na enig verval in de laatste decennia is recent gestaag gewerkt aan de restauratie van het huis en het koetshuis. In de periode 2008-2011 zijn restauratiewerkzaamheden verricht en is de slotgracht gedregd. Vervolgens is in de jaren 2014-2015 groot onderhoud gepleegd aan kap en zinkwerk. In 2011 is het exterieur van het koetshuis weer in zijn oorspronkelijk staat teruggebracht. Restauratie van het interieur staat gepland voor de jaren 2021-2022.

2.3. Cultuurhistorische waarden

Gebouwen

Huis De Bannink is gebouwd in 1895 in neorenaissance stijl naar een ontwerp van architect J.J. Gantvoort. Opdrachtgever was de toenmalige eigenaar R.A.P. Sandberg. In de jaren 2008 – 2011 heeft een restauratie plaatsgevonden. Hierbij zijn de karakteristieke toren, de luiken en de toegangspoort gerestaureerd. Het gebouw valt als Rijksmonument onder de bescherming van de Erfgoedwet.

In het interieur zijn nog diverse oorspronkelijke details bewaard gebleven,

zoals de koperen pompkranen en het granito aanrecht in de keuken en de gobelin betengeling in de eetzaal.

De pachtboerderijen en dienstwoningen op het landgoed zijn te herkennen aan de donkergroene luiken met verticale lichtgele strepen aan de rechterkant.



Huis De Bannink
Links de voor het landgoed kenmerkende luiken

Het Koetshuis werd tegelijkertijd met het Huis in 1895 in neorenaissance stijl gebouwd, eveneens naar een ontwerp van architect J.J. Gantvoort. In de periode 2011 – 2012 is het exterieur van het Koetshuis weer in zijn oorspronkelijke staat teruggebracht. Ook het Koetshuis is aangewezen als Rijksmonument.



Koetshuis

Tuin- en parkaanleg

De laanstructuur van De Bannink, compleet met begeleidende sloten is grotendeels bewaard gebleven. Het rechte trekken van een bocht in de Holterweg is helaas ten koste gegaan van de structuur van het bos. Belangrijker nog dan de geometrische aanleg zijn de structuren in de traditie van de landschapsstijl, de karakteristieke vijvers, bospercelen en solitaire bomen bovenop de oeverwal langs de Schipbeek. De vijvers in het park rond de Villa De Bannink verkeren in goede staat en zijn in de periode 2009-2010 gebaggerd.



Zicht op Huis over vijver

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

Gezien de opgave wordt hier vooral ingegaan op de kernzone van het landgoed en het centrale ensemble.

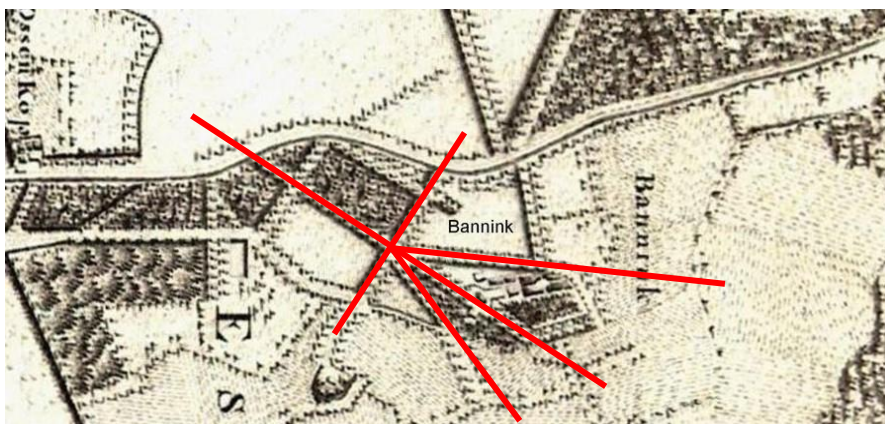
3.1. Stijlkenmerken

Huis Bannink vormt het centrale hoofdelement in het landgoed en is primair georiënteerd op het zuidwesten, op de Banninkslaan. Hier bevindt zich namelijk de entree tot het landhuis, die is geformaliseerd in een monumentale toegangspoort.

De Banninkslaan fungeerde oorspronkelijk als hoofdas in het 18^e eeuwse formele lanenstelsel. Deze as liep vanaf de Holterweg door tot de voorgevel van de boerderij Bannink, op de plek van het oorspronkelijk agrarisch goed dat reeds in de 14^e eeuw werd genoemd. Even ten westen van het Huis was een ganzenvoet (Patte d' Oie) in het stelsel opgenomen deels bestaande uit nieuwe lanen, deels ook door accentuering van een bestaande landweg.

Het formele lanenstelsel was in eerste instantie bedoeld als ruimtelijk organisatieprincipe, maar symboliseerde ook de invloed van het Huis op de samenleving. Zo werd het formele assenstelsel ingezet om het Huis te verankeren in haar ruimtelijke omgeving, maar tevens haar positie in de lokale gemeenschap te claimen.

Op de 18^e eeuwse kaart is in één van de bosketten al een bijgebouw zichtbaar, ongeveer op de plek van het huidige koetshuis. Zo vormde de hoofdas blijkbaar een duidelijke scheidslijn tussen de buitenplaats zelf en de meer dienende functies, ondergebracht in het bijgebouw (koetshuis, dienstwoning, werkplaats, berging?). Ook het feit dat sommige lanen een dubbel spoor vertonen, wijst op gescheiden gebruik door de eigenaren en het personeel.



Het formele lanenstelsel

In de 19^e eeuw ontstaat een nieuwe visie op de tuinkunst en doet de landschapsstijl zijn intrede. Deze richt zich vooral op het visuele effect van de verschillende perspectieven en de telkens wisselende taferelen die de belevingswaarde bij een wandeling sterk verhogen.

Door introductie van de nieuwe stijlkenmerken in het parkontwerp, is de samenhang in het onderliggende formele stelsel deels verdwenen. Zo zijn de hoofdas en beide zij-assen nog slechts herkenbaar in de huidige Banninkslaan, de contouren van de boskets en een enkele landweg.



Tuinaanleg in landschapsstijl

De Banninkslaan vormt in de huidige parkstructuur nog steeds de formele vestigingsbasis voor het ensemble. Behalve het Huis zelf, is ook het Koetshuis aan deze basislijn gesitueerd. De visuele beleving van het park, dat vloeiend moet overgaan in het landschap, staat in de landschapsstijl echter centraal.

De zichtlijn vanuit de façade van het Huis richt zich op de landerijen zuidelijk gelegen achter het koetshuis. Het tafereel wordt daarbij begrensd door enerzijds het Koetshuis en anderzijds een bosperceel.



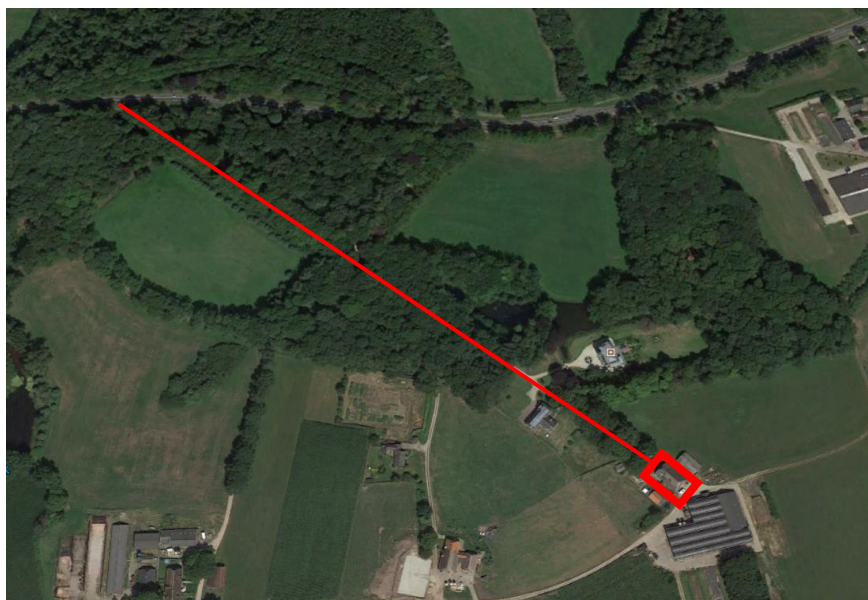
De belangrijkste zichten (vista's) vanuit het Huis

De zichtlijn vanuit de noordwestgevel van het Huis is echter van veel grotere betekenis. Hier wordt de blik over de landerijen gericht op de Holterweg en de hier gelegen toerit naar het Huis. En wellicht nog belangrijker; het zicht over de Holterweg heen naar het landgoed Elmerink. Helaas zijn het Huis en de omliggende tuinen en sterrenbossen na de Tweede Wereldoorlog komen te vervallen.

3.2. Ruimtelijke organisatie

De dragerstructuur

De centrale drager binnen het ensemble wordt gevormd door de oude hoofdas; de Banninkslaan, die als het ware is 'opgespannen' tussen de Holterweg en de voorgevel van boerderij Bannink.



Centrale hoofdas gericht op boerderij Bannink.



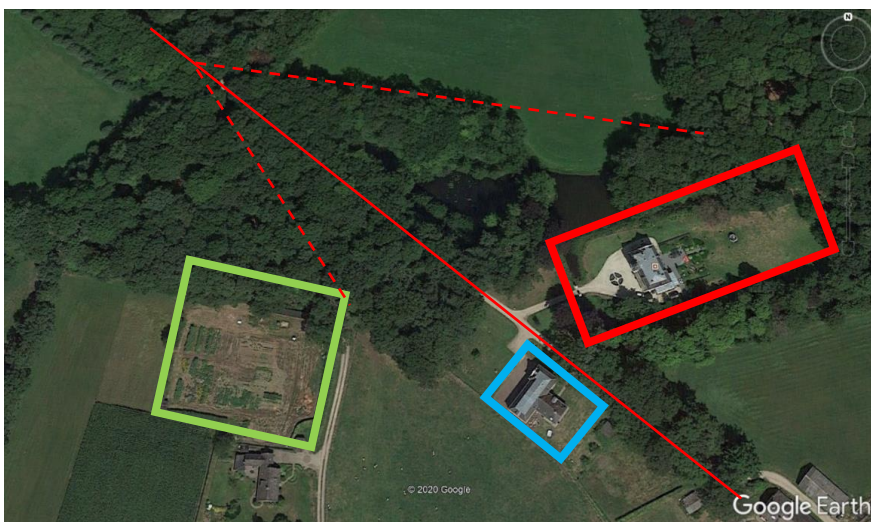
Functionele componenten

In de dragerstructuur zijn de wezenlijke componenten als landhuis, koetshuis en andere functies verankerd. De kern van het landgoed wordt gevormd door de drie-eenheid, gevormd door het Huis met de omringende tuinen, het Koetshuis met erf en de carré-vormige moestuin, door beukenhagen omzoomd. Deze drie elementen vormen de functionele componenten binnen de parkstructuur.

Het Huis keert zich frontaal naar de Banninkslaan, kreeg een formele toegang vanaf deze hoofdas en trekt met de monumentale toegangspoort alle aandacht naar zich toe. Niet de voordeur, maar de markante toren presenteert zich precies in het hart van de poort. Dit is bewust zo ontworpen, want vanwege de kijkafstand, vormt de voordeur dan nog slechts een onbetekenend geveldetail. Bij het naderbij komen valt de toren als het ware weg en dan komt juist de voordeur sterk in beeld.

Het koetshuis presenteert zich bescheiden, wat terzijde aan de hoofdas. Het functionele deel (stallingsruimte) keert zijn façade naar de benaderingszijde van het ensemble, terwijl de erachter gelegen dienstwoning volledig buiten beeld blijft. Rijtuig en paarden (later de auto's) pasten dan ook uitstekend bij de voorname sfeer rond de entree van het Huis.

De moestuin, eveneens een dienende functie ligt echter aan één van de zijassen. Hier achter het bosket, maar daardoor ook goed op de zon gelegen, kon het zware hovenierswerk op een enigszins verdeckte plek plaatsvinden.



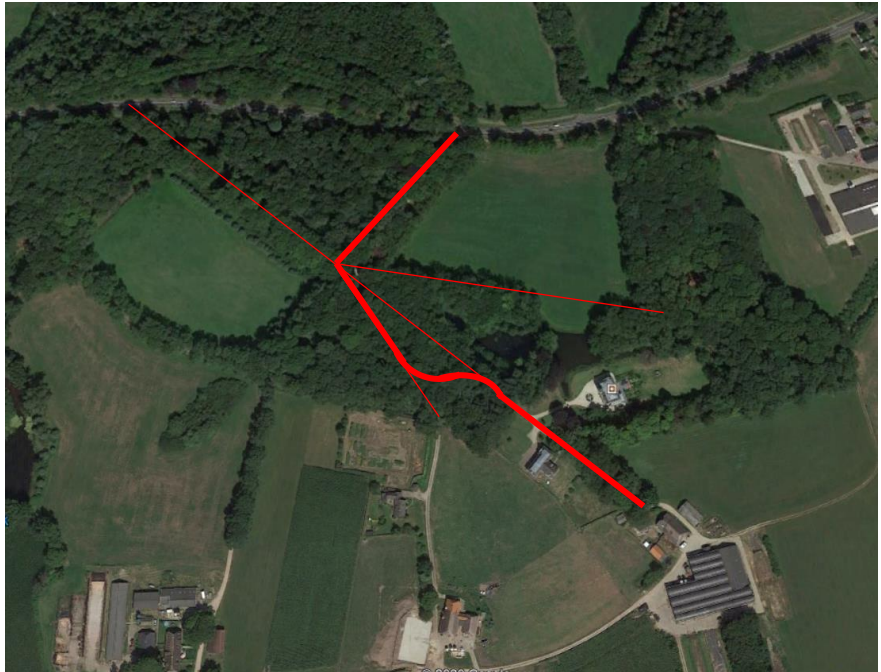
De aan de hoofdas gehechte drie-eenheid

Ontsluiting

De huidige ontsluiting van het Huis verloopt vanaf de Holterweg over

de Rodijksweg, vervolgens over de oude zij-as en sluit dan via een informele S-bocht uiteindelijk aan op het nog functionerende deel van de Banninklaan. Wellicht is het slingerende tracé van deze S-bocht nog een uitvloeisel van het padenbeloop dat destijds werd aangelegd in de traditie van de landschapsstijl?

Jammer is wel dat de wezenlijke betekenis van de verder intact gelaten hoofdas vrijwel verloren is gegaan. Ook het idyllische beeld van de boerderij Bannink aan het einde van een lange, imposante oprijlaan is sterk gedevalueerd.



Huidige ontsluiting negeert hoofdas



4. LOCATIEONDERZOEK

In het monumentale koetshuis zijn een woonhuis en met name stallingsruimte, annex werkplaats ten behoeve van het terreinbeheer ondergebracht. Na afronding van de geplande restauratie aan het interieur wordt echter gestreefd naar een hoogwaardiger en bij voorkeur commercieel gebruik van het niet-woongedeelte. Aangezien het terreinbeheer van wezenlijke betekenis is voor de instandhouding van het landgoed beschouwen, en de eigenaren dit vooral ook in eigen hand willen houden, wordt gezocht naar een vervangende locatie voor een nieuw dienstgebouw.

4.1. Zoekgebied

Uitgaande van de kracht van de bestaande drie-eenheid huis-koetshuis-moestuin, ligt het voor de hand om een eventueel nieuw dienstgebouw te koppelen aan de met beukenhagen omzoomde moestuin. Hier bevonden zich in vroegere perioden al een smeedijzeren plantenkas, platglas-bakken gedekt met broeiramen en een gereedschapsberging. Daarvan resteert alleen nog een (bouwvallige) houten schuur waar het tuingereedschap, en andere hoveniers-benodigdheden worden bewaard.

In eerste instantie richt zich het locatieonderzoek dus ook op dit gebied, dat binnen het ensemble een bescheiden positie inneemt. Als alternatief kan eventueel ook een locatie op het aangrenzende graslandperceel in ogenschouw worden genomen.



Zoekgebied dienstgebouw

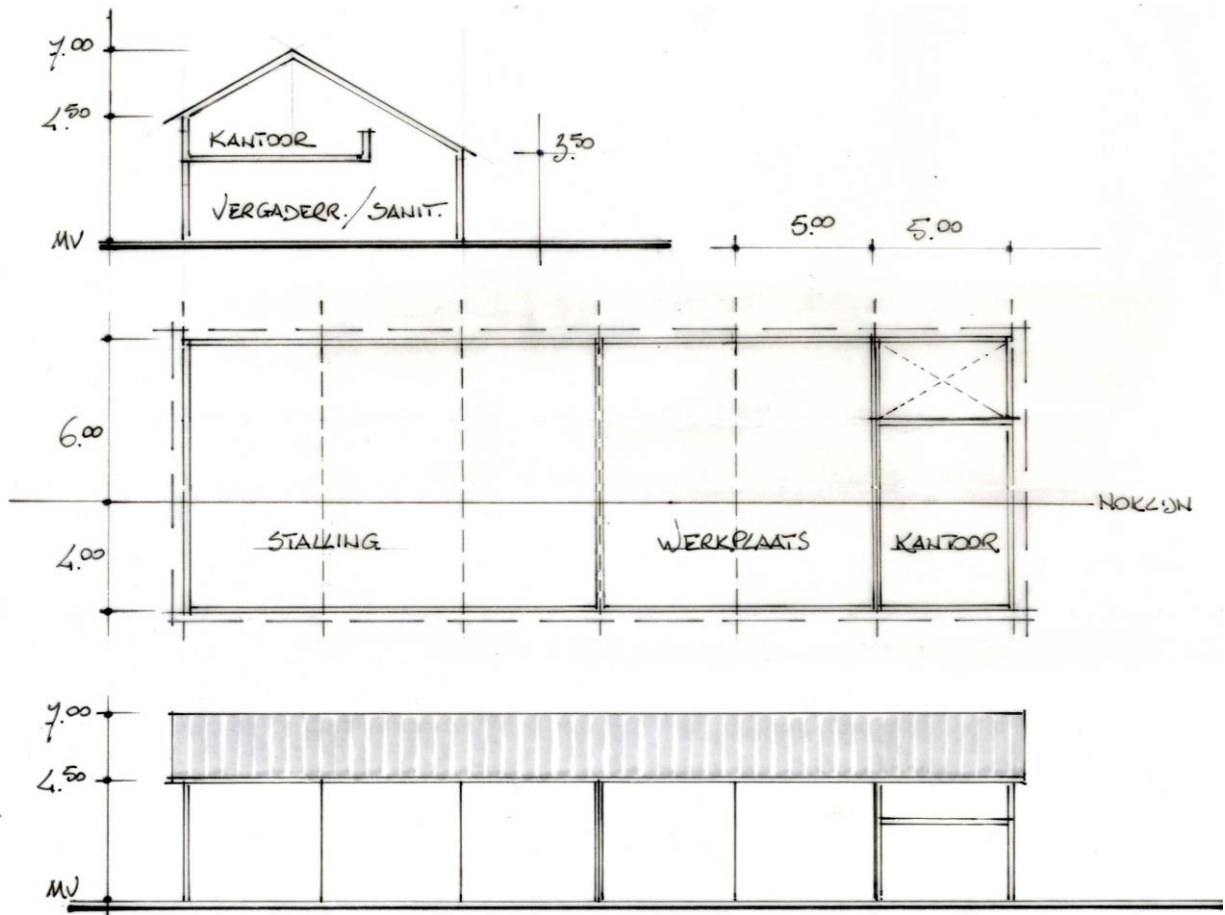
4.2. Programma van eisen

De omvang van het nieuwe dienstgebouw wordt bepaald door de onder te brengen functies, die de praktijk van het terreinbeheer met zich meebrengt. Het gaat daarbij om de volgende functies:

- Werkplaats ca. 100 m²;
- Machineberging; t.b.v. auto met tandemmasser, trekker en diverse aan te koppelen werktuigen ca. 150 m²;
- Vergaderruimte, kantine, kantoor en sanitair ca. 75 m².

Vertaald naar een praktisch en realistisch bouwvolume leidt dit tot een langwerpig gebouw met een plattegrond van 10x30 meter, opgebouwd uit 6 spantvakken van elk 5,00 meter. Vanwege de hoogte van de voertuigen (trekker is maatgevend) zou de goothoogte aan de inrijzijde op ca. 4,00 a 4,50 meter moeten liggen. Bij een zadeldakconstructie ligt de nokhoogte dan rond 6,00 a 7,00 meter. De gootlijn aan de achterzijde kan op 3,50 meter hoogte liggen.

Het is denkbaar om in een dergelijk gebouw kantine en kantoor naar de verdieping te brengen en de begane grond te gebruiken voor vergaderruimte, pantry en sanitair. In gestapelde vorm kan worden volstaan met de oppervlakte van 1 spantvak (50 m²).



Impressie bouwvolume

Uitgangspunt is overigens dat de nieuwbouw in/bij de moestuin ertoe leidt dat de bestaande opstallen; schuur, afdak, platglas, etc. (bebouwd oppervlak ca. 75 m²) hier kunnen worden gesloopt.

Verder is bij de situering van het dienstgebouw van belang, dat de locatie een directe relatie met het hoofdpadennet heeft, waarbij aandacht is voor voldoende manoeuvreerruimte en dito draaicirkels.

4.3. Situeringsvarianten

Gezien de oriëntatie van de moestuin, die optimaal is gericht op het zuiden, op de zon en die aan de noordzijde rugdekking krijgt van een massief bosket, ligt een situering aan de noordrand, tegen de bosrand het meest voor de hand. Ook stedenbouwkundig gezien is dit de meest gunstige ligging, waarbij het gebouw minimale invloed op het landschapsbeeld heeft.



Bosrand vormt begrenzing moestuin

De moestuin biedt hier vanwege de beschikbare breedte meerdere mogelijkheden; dus meer naar de westzijde, of liever zoveel mogelijk aan de oostzijde, waar ook de inrit ligt.



Variant A; situering aan oostzijde nabij bestaande toerit

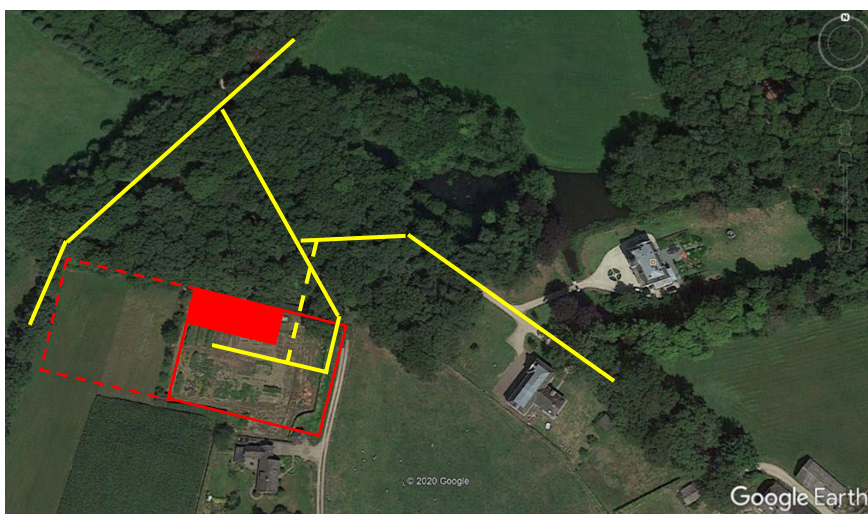
Variant A

Hierbij wordt het dienstgebouw gesitueerd nabij de bestaande toerit. De ontsluiting van deze bouwlocatie via de bestaande toerit op de landweg in de zij-as is suboptimaal. Een aantal volwassen zomereiken vormen een belemmering voor de noodzakelijke draaicirkel naar de zij-as. Bovendien is de scherpe draai naar de Banninkslaan zo onmogelijk te nemen met het grotere materieel. Om

het dienstgebouw op deze wijze te ontsluiten zullen een aantal monumentale bomen moeten worden geveld. Een noodgreep zou zijn om de ontsluiting naar het westen, naar de Rodijksweg te richten, maar dan is de gekozen locatie wellicht niet de meest gelukkige.

Variant B

Het ligt dan meer voor de hand om het gebouw iets westelijker te situeren en een nieuwe, alternatieve toerit (gele stippellijn) te realiseren. Door velling van enkele, uitsluitend jongere bomen is deze oplossing in principe goed mogelijk.



Variant B; situering aan westzijde met mogelijkheid voor alternatieve toerit (streeplijn)

Variant C

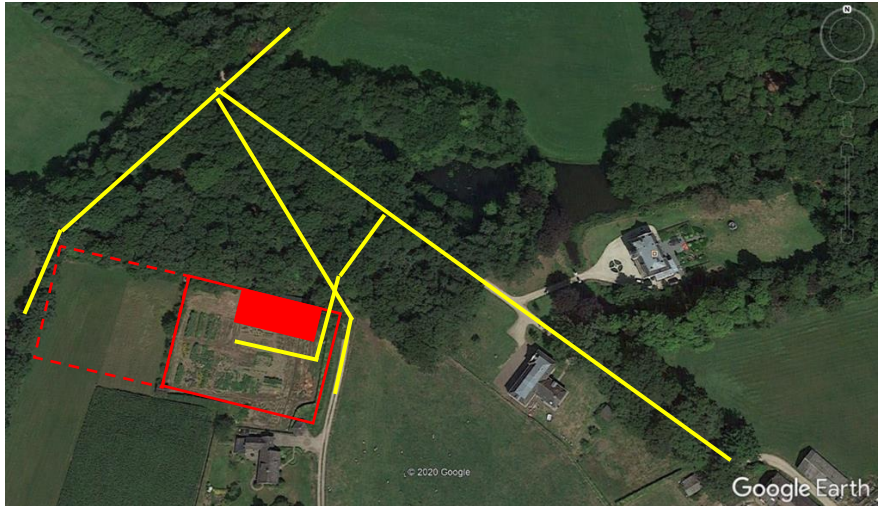
Een geheel andere optie is een denkbare situering in het aangrenzende graslandperceel en dan ook in langsricting tegen de bosrand. Bij deze situering past een ontsluiting via de bestaande Rodijksweg, die op korte afstand, en met een ruime afrondingsstralen, aansluit op de Banninkslaan.



Variant C; situering op graslandperceel

Variant D

Een optimaal alternatief doet zich voor bij een (zeer wenselijke) rehabilitatie van een belangrijk deel van de hoofdas. Als de eerder beschreven S-bocht wordt afgeschaald tot wandelpad en de Banninkslaan weer de oorspronkelijke ontsluitingsfunctie krijgt (althans tot aan de Rodijksweg), kan de huidige toerit worden gehandhaafd en worden verlengd tot het hernieuwde deel van de Banninkslaan.



Variant D; situering in moestuin met nieuwe toerit naar gerehabiliteerde hoofdas

5. RUIMTELIJKE KWALITEITSSLAG

5.1. Voorkeurslocatie



Van de beschreven varianten valt variant A zonder meer af vanwege de ontsluitingsproblematiek. Deze is alleen op te lossen door een aantal volwassen zomereiken te vellen. Dit vormt een onaanvaardbare ingreep in de laanstructuur.



Variant B biedt daarentegen betere mogelijkheden. Hierbij kan een alternatieve toerit worden gerealiseerd door slechts enkele, vooral jongere bomen te vellen. Zowel het pad in de zij-as, als het S-pad naar de hoofdas zijn goed bereikbaar.



Variant C voldoet functioneel gezien uitstekend, maar van een cultuur-historisch te verklaren relatie met de moestuin is hierbij geen sprake meer. De drie-eenheid behorende tot het historische ensemble wordt zo enigszins ontmanteld.



Variant D tenslotte biedt de beste mogelijkheden; hierbij worden de voordelen van variant B gecombineerd met de rehabilitatie van de oorspronkelijke hoofdas. De moestuin, inclusief dienstgebouw wordt nu net als beide andere componenten 'opgehangen' aan de hoofdas, terwijl ze nog steeds een ondergeschikte positie behoudt.

Conclusie

Na afweging van de relevante aspecten kan de volgende conclusie worden getrokken. Hierbij was, afgezien van de functionele aspecten, de bijdrage van de varianten aan de ruimtelijke kwaliteit van wezenlijk belang.

Variant A biedt in feite geen oplossing zonder aanmerkelijke schade aan het boombestand te doen

Variant C voldoet in functioneel opzicht, maar negeert de karakteristieke opbouw van het ensemble, waarin ook de moestuin haar rol speelt.

De meest optimale variant is variant D, die functioneel gezien een optimale oplossing combineert met de integrale verbetering van een hoofdstructurelement van het landgoed. Dit legitimeert de velling van enkele minder belangrijke bomen.

Variant B tenslotte is goede tweede; hierbij wordt eveneens een goede functionele oplossing geboden, al vergt deze variant wel een ingreep in het boombestand, zij het van beperkte omvang.

Bij een goed afgestemde detailuitwerking zou variant B als eerste fase kunnen worden beschouwd voor de uiteindelijke eindfase in variant D.

5.2. Beeldkwaliteit dienstgebouw

Onderstaand wordt globaal aangegeven welke ambities bestaan omtrent de beeldkwaliteit van het gebouw.



De schuur moet zijn afgestemd op zijn ruimtelijke context, nl. de moestuin, die een dienende functie binnen het ensemble vervult. Het gebouw ligt in een wat teruggetrokken positie tegen de bosrand en krijgt een bescheiden en functionalistisch karakter. De schuur vertoont weinig expressie naar de verdere omgeving. De bosrand domineert het beeld. Los van bovenstaande architectonische benadering worden lage gootlijnen en een dominante kap toegepast. Materiaalgebruik is naturel en sluit aan bij de landelijke bouwstijl en traditionele bouwmethode.

Het streven richt zich op een bouwvolume met een 'dienend' karakter dat qua vorm en materiaalgebruik een schuurachtige expressie vertoont. De oriëntatie van het gebouw is primair op de moestuin gericht en minder op de verdere omgeving. Er wordt geen verbinding gezocht met de historische architectuur van Huis en koetshuis

De volgende kernbegrippen bepalen de contouren van het bouwkundig ontwerp:

- Bescheiden en terughoudend;
- Functionalistisch en rationeel;
- Verwijzend naar landelijke bouwkunst;
- Traditionele bouwmethode;
- Natuurlijke bouwmaterialen; baksteen, hout, zink;
- Overwegend donkere kleuren (vlakken) met lichte accenten (details);

De bijgaande afbeeldingen kunnen worden beschouwd als referentie.



5.3. Duurzaamheidsprincipe

Hoewel het dienstgebouw een dienend karakter heeft en de minder hoogwaardige functies op het landgoed herbergt, zal het bouw- en installatietechnisch van hoge kwaliteit zijn.

Zo wordt de buitenschil van een hoogwaardig isolatiepakket voorzien, waardoor de energiebehoefte zoveel mogelijk wordt beperkt. In dat opzicht vormen de beschutte ligging tegen bosrand en een oriëntatie op het zuiden een prima uitgangspunt.

Deze zongerichte oriëntatie biedt bovendien optimale mogelijkheden voor een toepassing van een reeks zonnepanelen, waarmee grotendeels kan worden voorzien in de eigen energiebehoefte.



Door het dakwater op te vangen in een hemelwaterreservoir (kelder?) kan grotendeels worden voorzien in de behoefte aan gietwater. Een eventueel surplus kan via een overstort ter plaatse worden geïnfiltreerd, waardoor alle neerslag ten goede blijft komen aan de bodem.



De toepassing van een composttoilet in plaats van traditioneel sanitair biedt naast een zekere waterbesparing ook bruikbare compost op voor de moestuin.

5.4. Landschappelijke inpassing

De bouw van de nieuwe schuur vergt een zekere ingreep in de moestuin. Dit biedt tevens kansen voor een integrale opknappbeurt ervan. De wat sleets geraakte moestuin kan worden gerehabiliteerd door de omzoming met een beukenhaag te verbeteren. De in kwaliteit en hoogte nogal variabele haag moet door aanvulling en zorgvuldig beheer weer de oorspronkelijke allure kunnen krijgen.



De met beukenhaag omzoomde moestuin

Verder dient sloop van (nutteloos geworden) opstallen en resten van opstallen (platglas) plaats te vinden. De frequente teeltwisselingen geven een moestuin in het algemeen al snel een wat rommelig beeld. Door het opschonen van het terrein en het vastleggen van een formele padenstructuur, bijvoorbeeld in de vorm van een assenkruis, wordt het beeld van braakliggende, of half-geoogste bedden alleszins acceptabel.



Indeling met vaste structuur schept rust en orde

De beukenhaag omzoomt de moestuin aan drie zijden. De vierde zijde wordt gevormd door de bosrand. Ook deze vraagt om aandacht en verzorging als het gaat om rehabilitatie van de moestuin. Het beeld van, en de samenhang in de bosrand kunnen worden versterkt door deze te verrijken met een gevarieerde onderbeplanting, bestaande uit gebiedseigen soorten als Sleedoorn, Meidoorn, Gelderse roos, Hazelaar, Gele kornoelje, Eglantier, etc.

Optioneel wordt nog aangegeven dat bij uitwerking van variant D het herstel van een deel van de oorspronkelijke hoofdas weer sterk zou bijdragen aan de allure van de formele oprijlaan, die de Banninkslaan ooit was.



Herstel van (groter deel van) de oorspronkelijke oprijlaan mogelijk?

6. PLANOLOGISCHE TOETS

6.1. Provinciale Omgevingsvisie

In de Actualisatie Omgevingsverordening 2018/2019, vastgesteld op 26-02-2019, is het bosperceel aangegeven als Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en bovendien als behorend tot de Landgoederen Salland.

Dit geldt niet voor de moestuin (rode kruisje) en omliggende landbouwgronden, waarvoor geldt dat gestuurd wordt op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit.

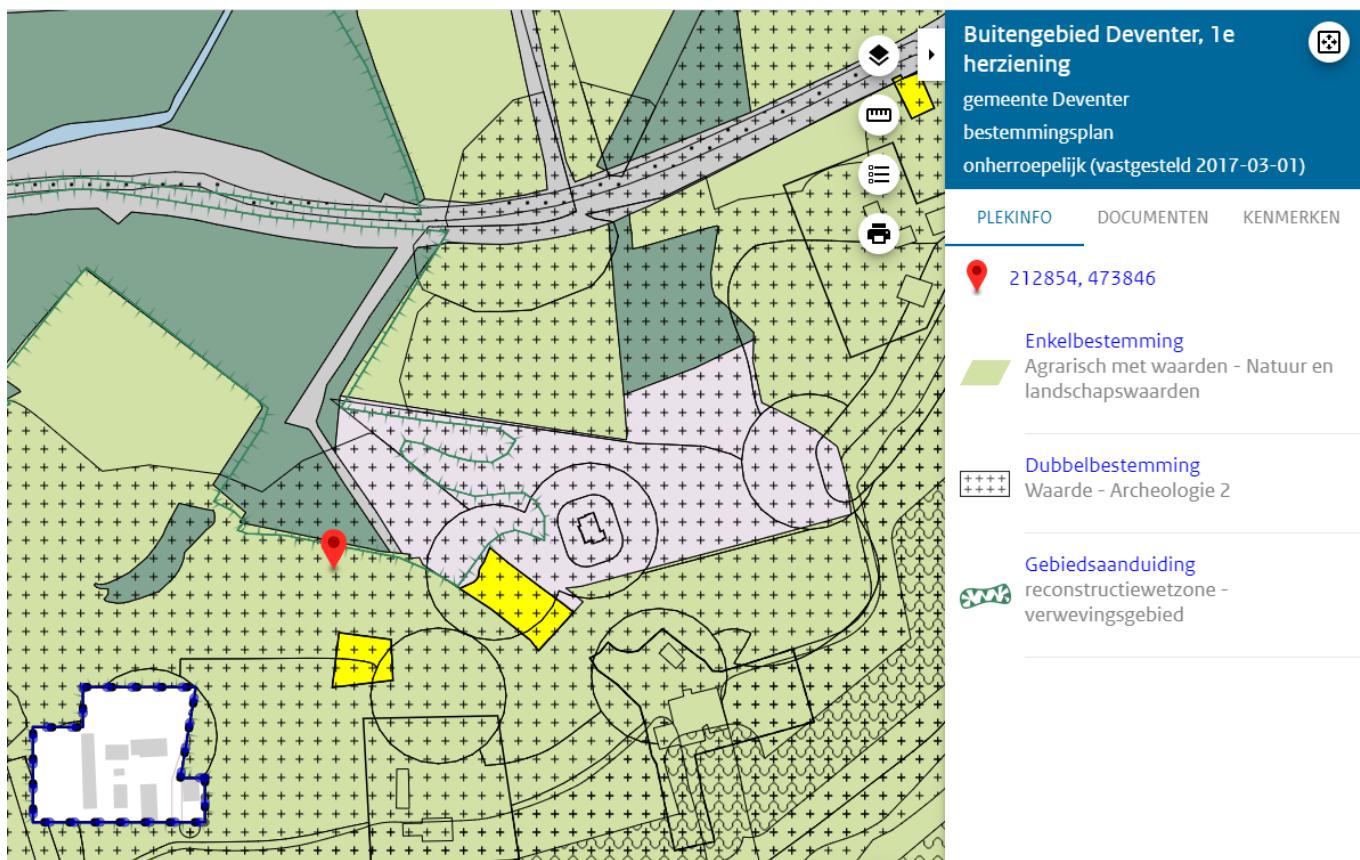


In groen: Natuurnetwerk Nederland en Landgoederen Salland

6.2. Vigerend bestemmingsplan

Het landgoed de Bannink valt onder het planologische regime van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening, vastgesteld op 01-03-2017.

Voor deze onderbouwing is vooral de bestemming van het gebied waarin de moestuin is gelegen relevant.



De landbouwgronden, aangrenzend aan het bosperceel, waartegen de moestuin ligt, vallen onder de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden. Als dubbelbestemmingen gelden nog Waarde – Archeologie 4 (direct rond het koetshuis) en Waarde – Archeologie 2.

De boscomplexen zijn bestemd als Natuur (enkelbestemming), waarbij als dubbelbestemming geldt Waarde – Archeologie 2. Bovendien vallen deze bestemmingen alle binnen de gebiedsaanduiding Reconstructiewetzone – Verwevingsgebied.

6.3. Toetsing

Het zoekgebied (en dus ook elk van de varianten) grenst aan het bosgebied, dat behoort tot het Natuurnetwerk Nederland, dat een grote mate van bescherming geniet. Het gemeentelijk bestemmingsplan heeft deze gronden dan ook bestemd tot Natuur. Maatregelen in of in de buurt van dit ecologisch waardevolle gebied, zijn alleen aanvaardbaar als aangetoond kan worden dat geen significante aantasting van waarden zal plaatsvinden.

Daarnaast vallen de vier varianten alle onder de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden. Bovendien geldt hier de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Verder valt het zoekgebied onder de gebiedsaanduiding Reconstructiewetzone – Verwevingsgebied.

Realisatie van een bouwwerk, zoals het beoogde dienstgebouw in het zoekgebied is niet zonder meer mogelijk. In de eerste plaats is geen bouwvlak aangegeven; randvoorwaarde voor een vergunbaar bouwinitiatief. Verder moet kunnen worden aangetoond dat het beoogde gebouw 'ten dienste staat van de bestemming', dan wel dat het een teeltondersteunende functie heeft.

In principe staat het dienstgebouw inderdaad 'ten dienste' van de bestemming, al geldt dit wel in bredere zin. Het gebouw staat nl. ten dienste van het gehele landgoed; zowel van de kernzone met landhuis, tuinen, lanen en vijvers. Maar ook van de bosclementen en omliggende landbouwgronden, inclusief de moestuin.

De met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van eventuele archeologische waarden. Daarom is een aantal werkzaamheden vergunningplichtig, voor zover deze een bodemingreep vergen die groter is dan 1.000 m² en een bodemverstoring inhouden die dieper is dan 0,50 m. onder maaiveld.

De conclusie luidt dat ten behoeve van het initiatief een (partiële) bestemmingsplanherziening noodzakelijk is, die mede zal moeten worden gebaseerd op nader onderzoek.

Op grond van deze onderbouwing van de voorkeurslocatie en de beoogde karakteristiek van het gebouw maakt het mogelijk om een eerste overleg met de gemeente Deventer aan te gaan over de aanvaardbaarheid van het initiatief.



Bronvermelding

Ten behoeve van de hoofdstukken 1 en 2 is, met dank, informatie ontleend aan de volgende bronnen:

- Website Huize De Bannink: www.debannink.nl ;
- Website Landgoed Leuvenum & De Bannink: www.landgoedleuvenumdebannink.nl ;
- De Deventer Landgoederen, beschrijving en waardering, dr. L.H. Albers 2011;
- De Deventer Landgoederen, beschrijving en waardering, Deel 2 cultuurhistorische inventarisatie per landgoed, dr. L.H. Albers 2011;
- Wikipedia.

Om de beschreven beeldkwaliteitseisen te kunnen illustreren met aansprekende voorbeelden uit de praktijk, is op internet een aantal relevante projecten gevonden. Daarbij is dankbaar gebruik gemaakt van o.a. afbeeldingen van de volgende architectenbureau's:

- Workshop architecten;
- Studio Marten.

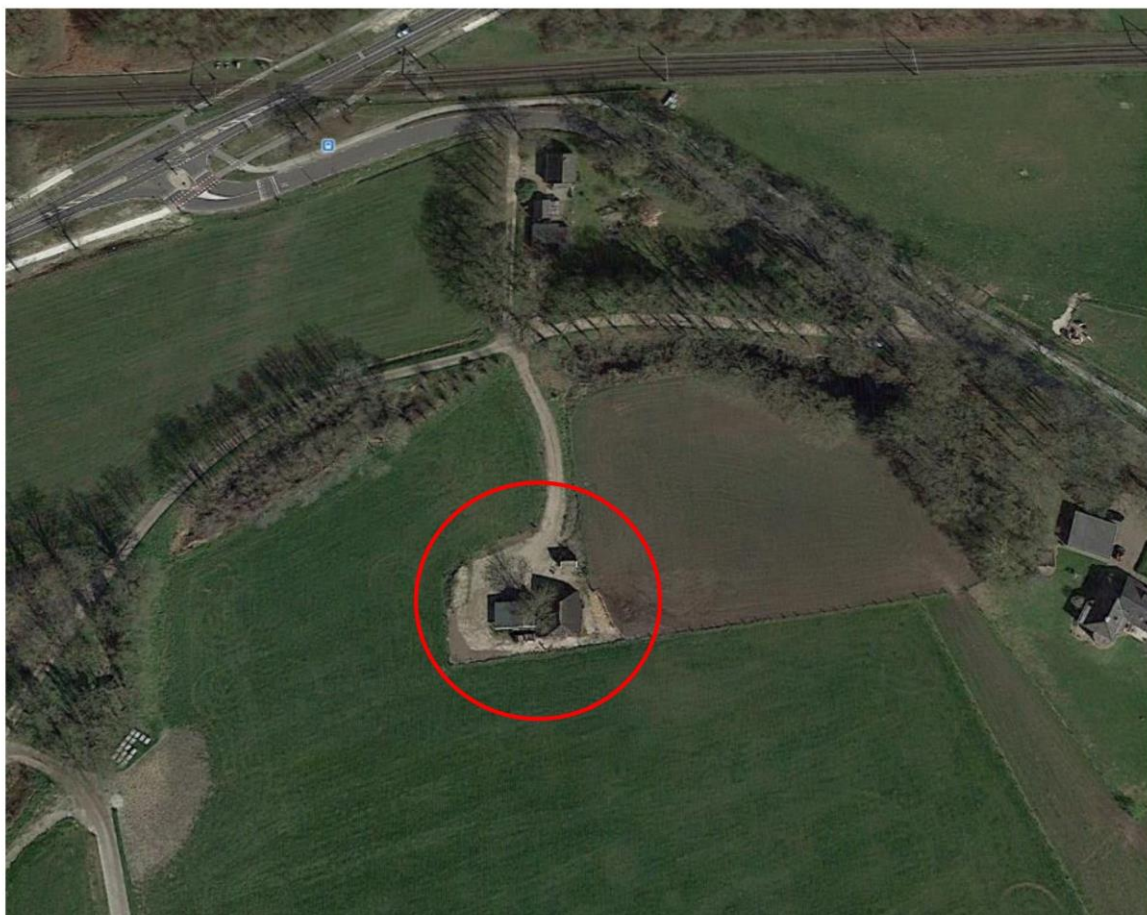
Ondanks nauwgezet onderzoek kon niet van alle afbeeldingen een bron worden achterhaald. In dat geval kan een eventueel rechthebbende contact opnemen met de auteur van dit document.

DEEL 2

Stichting Sandberg van Leuvenum

Landgoed De Bannink

Functieverandering Rodijksweg 7
Rehabilitatie Rodijksweg 8



INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1. Initiatief	3
1.2. Beleidskader VAB	4
1.3. Leeswijzer	5
2. ONDERBOUWING VAN HET INITIATIEF	6
2.1. Landgoed De Bannink.....	6
2.2. Landschapstype	7
2.3. Landschapskenmerken	7
2.4. Stedenbouwkundige karakteristiek	8
2.5. Situatie Rodijksweg 7	9
2.6. Situatie Rodijksweg 8	10
2.7. Situatie Rodijksweg 9a	13
2.8. Terugbouwstaffeling Rood-voor-rood.....	13
3. PLAN.....	15
3.1. Transformatie en herbestemming Rodijksweg 7	15
3.2. Transformatie en herbestemming Rodijksweg 8	16
3.3. Beeldkwaliteit woonhuis	18
3.4. Bijdrage aan omgevingskwaliteit	19
4. PLANOLOGISCH KADER	20
4.1. Provinciale Omgevingsvisie	20
4.2. Vigerende bestemmingsplannen.....	20
4.3. Welstandsnota.....	23
4.4. Planologische quickscan	25

1. INLEIDING

1.1. Initiatief

De Stichting Sandberg Van Leuvenum, eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Rodijksweg 7 te Deventer, wenst over te gaan tot herbestemming ten behoeve van de woonfunctie. Zij maakt hierbij gebruik van de mogelijkheden die het VAB-beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau biedt.

Het bedoelde agrarisch bedrijf heeft haar activiteiten inmiddels beëindigd en de milieuvergunningen zijn ingetrokken. Het ligt in de bedoeling om alle bedrijfsgebouwen, bouwwerken en restanten daarvan te verwijderen, met uitzondering van een beeldbepalende schuur en een historisch bakhuisje. Op grond van de gesloopte oppervlakte aan dienstgebouwen kan volgens vigerend beleid een (burger)woning worden teruggebouwd. Omwille van de beoogde ruimtelijke kwaliteit rond het gesaneerde erf Rodijksweg 7 is de beoogde herbouw gepland op Rodijksweg 8.

Onderstaand wordt puntsgewijs een overzicht gegeven van de relevante informatie m.b.t. het voormalig agrarisch bedrijf en de herbouwlocatie.

Locatie vm. agrarisch bedrijf	Rodijksweg 7 te Deventer,
Ligging	onderdeel van Landgoed De Bannink
Opp. te slopen bebouwing	1.143 m ²
Herbestemming	tot Wonen
Terugbouwwens	1 burgerwoning in hoogwaardig landschappelijk kader
Bouwlocatie	Rodijksweg 8 te Deventer



1.2. Beleidskader VAB

Het gemeentelijk functieveranderingsbeleid is vastgelegd in de nota 'Kansen uit buiten', die de regelgeving rond het zogenoemde Rood-voor-roodbeleid bevat.

De gemeente Deventer streeft naar verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door de sloop te stimuleren van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en mogelijkheden te bieden voor vervangende nieuwbouw. Dit alles onder de voorwaarde dat hiermee de ruimtelijke kwaliteit wordt bevorderd. Het beleid richt zich vooral op die agrarische bedrijven, die binnenkort worden beëindigd, of die worden getransformeerd naar duurzamer vormen van agrarische productie.

Hieronder worden de meest relevante regels voor het ingediende initiatiefplan, samengevat:

Rood-voor-roodregeling Woning voor schuur

- Gebouwen in het buitengebied die niet meer agrarisch of bedrijfsmatig worden gebruikt kunnen worden ingebracht, tenzij deze monumentale of cultuurhistorische waarde hebben;
- De te slopen gebouwen moeten tenminste een oppervlak hebben van 850 m²;
- Bouwwerken als mestkelders, kuilvoerplaten, sleuf- en voedersilo's komen niet in aanmerking voor de regeling;
- Voor sloopoppervlakte met asbestdaken die vallen onder het asbestdakenverbod, geldt een minimum van 700 m² (NB tot 1 januari 2025);
- Als de sloopoppervlakte meer bedraagt dan de minimale eis, dan kan het surplus worden ingebracht in de gemeentelijke Sloopbank;
- Behalve de bedrijfsgebouwen dienen ook alle aanverwante bouwwerken als mestkelders, kuilvoerplaten en sleuf- en voedersilo's te worden verwijderd;
- In ruil voor de sloop van elke 850 m² landschapsontsierende elementen:
 - a) mag op het erf waar gesloopt is een nieuwe woning met een maximum bouwvolume van 750 m³ worden gebouwd inclusief een bijgebouw van maximaal 100 m² (NB onder bepaalde voorwaarden is een groter bouwvolume mogelijk);
 - b) als het slooperf geen mogelijkheden biedt voor nieuwbouw, wordt in overleg met de gemeente een passende alternatieve locatie gezocht.
- De nieuwbouw moet passen binnen de erfstructuur en het landschap en moet ook leiden tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Bij de beoordeling van de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals de inpassing van de woning(en) op het erf en de inpassing van het erf in het landschap, toetst de gemeente op de volgende aspecten:

- De erfstructuur is uitgangspunt voor de ontwikkeling. Door sloop en nieuwbouw ontstaat een compact erf met een duidelijke hiërarchie van hoofdgebouw en bijgebouwen. Bij voorkeur neemt het bouwoppervlak af. Afhankelijk van de kenmerken van het erf kan de nieuwe woning hoofdgebouw of bijgebouw zijn.
- In het algemeen worden de nieuwe woning(en) en eventuele bijgebouwen afgestemd op de maat en schaal van het erf en op de landschapkenmerken.
- Het erf heeft in principe één ontsluiting naar de openbare weg. Als een tweede ontsluiting logisch is, dan kan deze worden opgenomen in het plan.
- Streekeigen beplanting heeft een positief effect op de ecologische waarde van het erf. Nieuwe beplanting op de overgangen naar het omliggende landschap dient een streekeigen karakter te hebben en past bij een agrarisch erf. Niet-streekeigen beplanting dient te worden verwijderd.
- De bouw- en erfinrichtingsplannen bieden voldoende mogelijkheden voor de toevoeging van ecologische waarde.

1.3. Leeswijzer

Na deze inleidende paragrafen volgt in **hoofdstuk 2** een beschrijving van de ruimtelijke context van de opgave, waarin de onderbouwing van het initiatiefplan is verankerd.

Hoofdstuk 3 geeft vervolgens inzicht in het plan, waarbij wordt ingegaan op de transformatie en inpassing van het oorspronkelijk agrarisch erf en op de (her-)ontwikkeling van de bouwlocatie met een nieuwe woning. Daarnaast geeft het plan inzicht in de bijdrage die het initiatief levert aan de ruimtelijke en ecologische omgevingskwaliteit.

Tenslotte wordt het initiatief in **hoofdstuk 4** getoetst aan het vigerend planologisch kader.

2. ONDERBOUWING VAN HET INITIATIEF

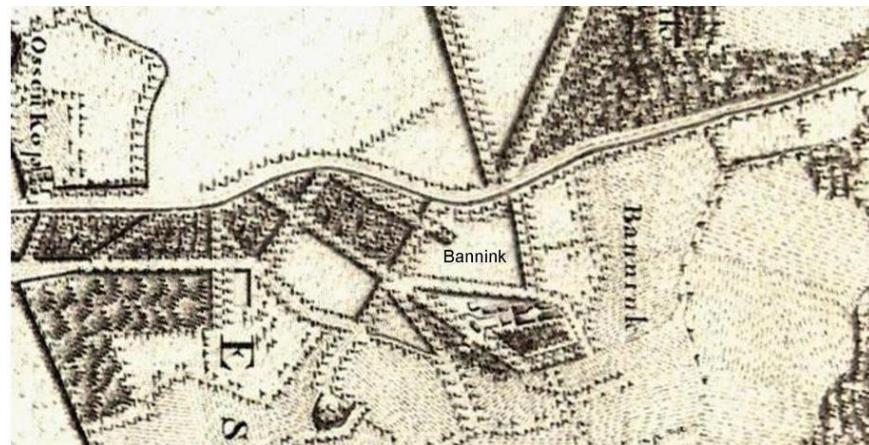
2.1. Landgoed De Bannink

De Bannink is een 300 hectare groot landgoed in de gemeente Deventer. Het landgoed strekt zich uit van de Schipbeek in het zuiden tot De Vijfhoek in het noorden en van Colmschate in het westen tot Bathmen in het oosten. Ongeveer een derde van het lichtglooiende gebied bestaat uit bos en er zijn diverse waterpartijen en houtsingels. In en rond dit natuurgebied zijn diverse vrij toegankelijke wandel- en fietspaden.



Topografische kaart 1 : 25.000

De stichters waren patriciërs uit de hanzestad Deventer, die het slechte klimaat van de stad wilden ontvluchten. De kaart van 1783 geeft een beeld van de oorspronkelijke aanleg.



Kaartbeeld 1783

Links: een voor De Bannink kenmerkend luik

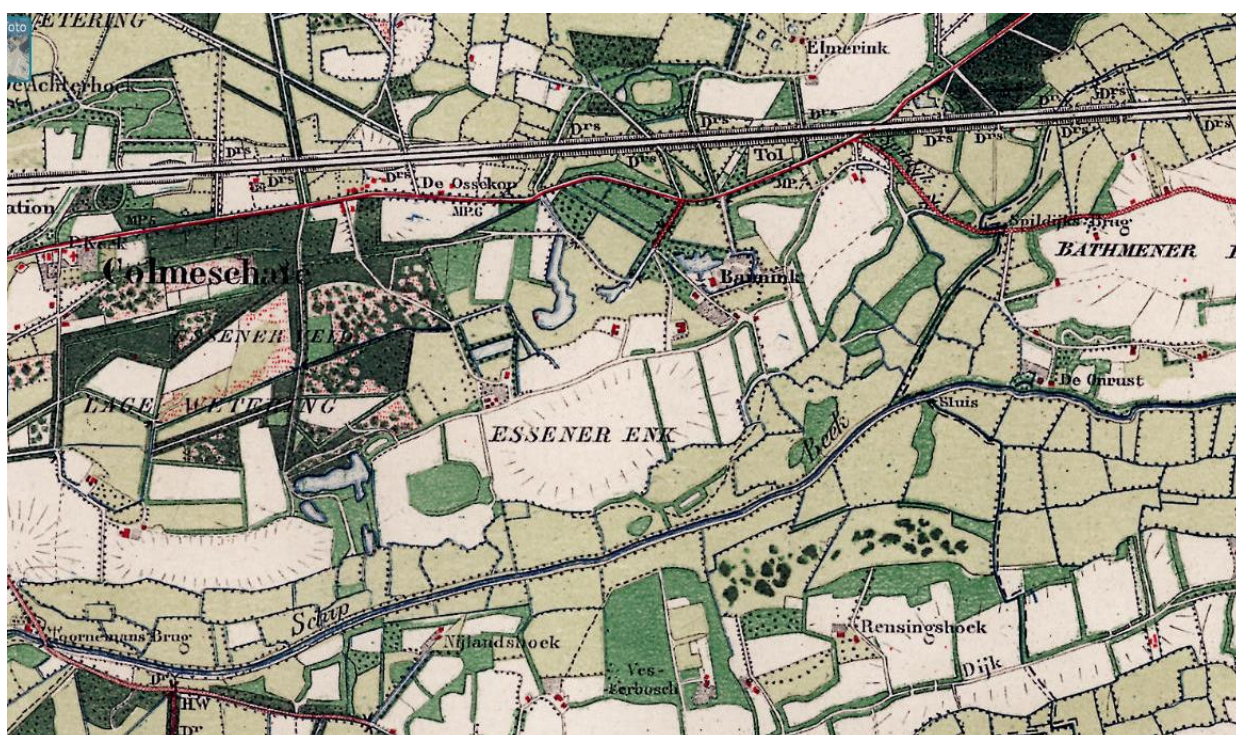
De pachtboerderijen en dienstwoningen op het landgoed zijn te herkennen aan de donkergroene luiken met verticale lichtgele strepen. In 2003 is het landgoed De Bannink geschonken aan de Stichting Sandberg van Leuvenum met als doel het behoud van het landgoed met agrarische bestemming en cultuurhistorische waarden.

2.2. Landschapstype

Het projectgebied is gelegen op de rand van een dekzandrug, die de noordelijke begrenzing vormt van het beekdal van de Schipbeek. De agrarische delen van de dekzandruggen hebben een halfopen tot besloten karakter en kennen een sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met de reliëfverschillen (essen) en open ruimtes is een gevarieerd gebied ontstaan van een besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd.

Daarnaast zijn op grote delen van de dekzandruggen de landgoederen dominant in het landschap. Zo maakt het projectgebied ook deel uit van het Landgoed De Bannink. Het landschapsbeeld heeft mede door de bouselementen, de lanenstelsels en zichtassen een parkachtig karakter.

De topografische kaart uit 1900 brengt de landschapsstructuur van de dekzandrug goed in beeld.



Topografie 1900

2.3. Landschapskenmerken

Het landschap wordt gekenmerkt door licht bodemreliëf, een organisch gevormd ontsluitingspatroon, waaraan verspreide bebouwing ligt, die veelal is omgeven door een zware erfbeplanting. De zelfstandig gelegen hoeven liggen hier vanouds te midden van hun eigen kampjes; hun op

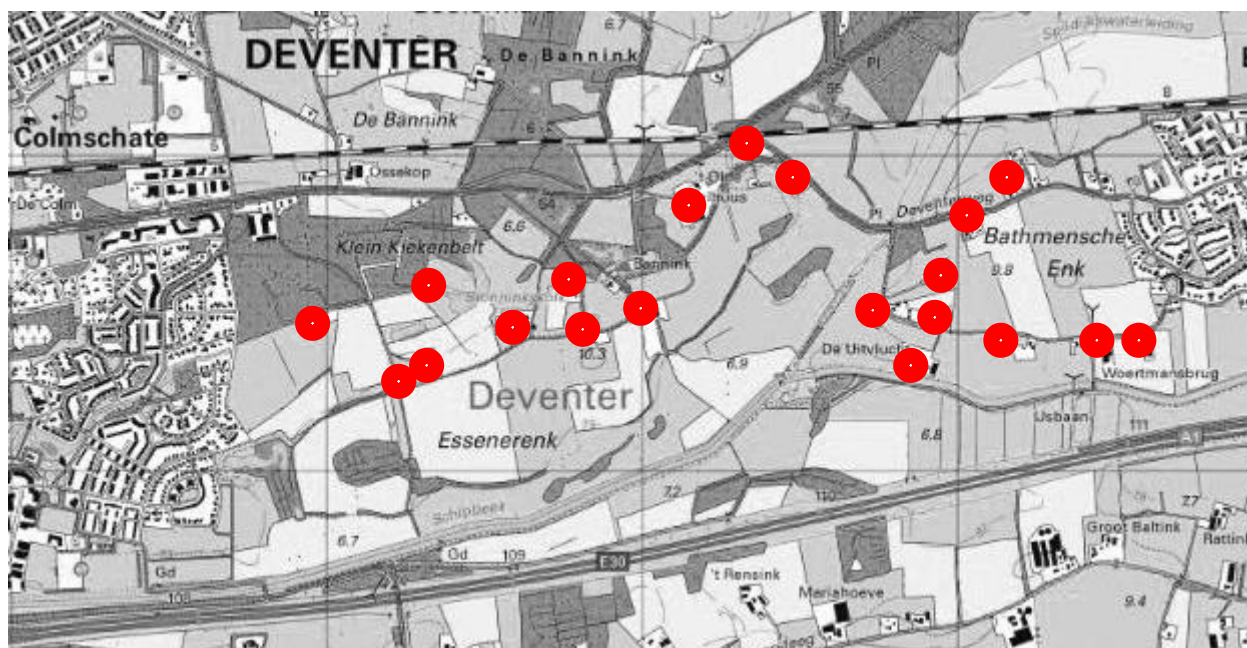
Individuele basis ontgonnen akker- en weidegronden. Verder is hier sprake van de verspreide aanwezigheid van een veelheid aan landschapselementen, zoals wegbeplantingen, houtwallen en bos. Het gevarieerde landschapsbeeld wordt bepaald door kleinschaligheid.

De landschapsstructuur op de overgangszone van dekzandrug naar beekdal werd vooral bepaald door een collectieve ontginningsmethode. Hier zijn door gezamenlijke inspanningen een reeks grootschaliger akkercomplexen ontstaan, zoals de Essenerenk en Bathmenerenk. Door de grotere openheid wordt op deze enken ook het zachtglooiende maaiveld beter zichtbaar.

2.4. Stedenbouwkundige karakteristiek

De nederzettingsstructuur van dit landschap wordt vooral bepaald door verspreid gelegen hoeven, die vanwege het organische, wat grillige ontsluitingspatroon, een willekeurige positie lijken in te nemen. Er bestaat dan ook geen zichtbaar onderling verband; noch in clusters, noch in rijen. De bebouwing bestaat overwegend uit agrarische bedrijven, hoewel ook verspreid een aantal burgerwoningen voorkomt.

Vooral de agrarische bedrijfsbebouwing is vanwege de ontwikkelingen in de landbouw sterk in schaal en omvang gegroeid. Daarmee is ook het bebouwingsbeeld sterk veranderd. Naast de oorspronkelijke bebouwing in traditionele stijl, materiaal en kleur, zijn de boerenerven nu veelal uitgebreid met grootschaliger gebouwen in een welhaast industriële vormgeving.



Schijnbaar willekeurige spreiding van erven

2.5. Situatie Rodijksweg 7

Het voormalig agrarisch bedrijf aan de Rodijksweg 7 bestaat uit een omvangrijk bebouwingscluster, waarvan de kern bestaat uit een hoofdgebouw in Wederopbouwstijl en een schuur met een traditioneel-historisch karakter. Verder staat er nog een karakteristiek bakhuisje op het erf. Daarnaast is een aantal grootschalige schuren en stallen met een rationeel-zakelijk karakter aanwezig, evenals een grote oppervlakte aan verhardingen, waaronder kuilvoerplaten en sleufsilos. Aan de oostzijde van het erf staat aan de overzijde van de weg nog een houten kapschuur met een historiserend karakter. De hoofdoriëntatie van het erf is gericht op het zuiden.

De oorspronkelijke ontsluiting van het erf was gericht op dat deel van de Rodijksweg, dat naar het noorden, naar de Holterweg loopt. Later is, na uitbreiding van het bouwperceel, een zuidelijke ontsluiting op de Rodijksweg gerealiseerd.

De schuren en stallen van jongere datum dragen niet bij aan het traditioneel-agrarische landschapsbeeld en zullen worden gesloopt. Het hoofdgebouw, beide kapschuren in traditionele sfeer en het bakhuisje zijn behoudenswaardig.

Het hoofdgebouw heeft een woonfunctie en omvat enkele zelfstandige woonunits. De te handhaven kapschuren bieden de benodigde bergingen en hobbyruimten ten behoeve van de woonfunctie.

*Oriëntatie op
het zuiden*



*Traditioneel
ensemble*





Situatie erf Rodijksweg 7

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

Om het wooncluster 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 woning in te zetten voor de rehabilitatie van een historisch, maar inmiddels 'wegbestemd' erf aan de Rodijksweg 8.

2.6. Situatie Rodijksweg 8

Dit adres betreft 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 akker 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.



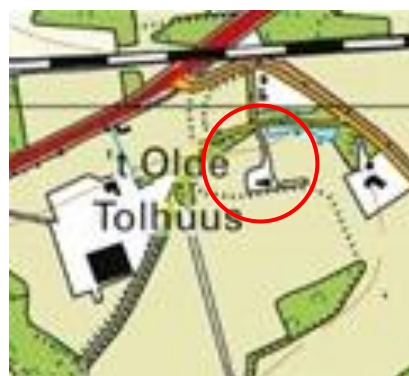
1850



1900



1950



2020



Situatie erf Rodijksweg 8

De bouw van een nieuwe woning op dit erf, 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.



Huidig beeld

2.7. Situatie Rodijksweg 9a

Op dit erf is een zorgboerderij gevestigd, waar mensen met een beperking een nuttige dagbesteding wordt geboden. Hoewel het bedrijf als zodanig wordt gehandhaafd, zal hier binnenkort een landschapsontsierende schuur worden gesloopt. Het gaat om een schuur met een oppervlak van 123 m² (rode pijl).

Hiermee wordt geen aanspraak gemaakt op een mogelijke compensatie volgens de Rood-voor-roodregeling, maar wordt in die zin wel een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.



Situatie Rodijksweg 9a

2.8. Terugbouwstaffeling Rood-voor-rood

Rodijksweg 7

De agrarische bestemming kan vervallen ten gunste van de bestemming Wonen. Hiertoe wordt het erf gesaneerd en omgevormd ten behoeve van een aantrekkelijk woonmilieu. In het kader van de Rood-voor-roodregeling worden de volgende maatregelen genomen.

Sloop van bedrijfsgebouwen 1.143 m², deels gedekt met asbestdaken. Dit betreft uitsluitend de jongere, landschapsontsierende gebouwen.

De traditioneel-historische bouwwerken worden gehandhaafd; deze dragen bij aan een aantrekkelijk landschap en het woonmilieu op het erf. Verder vindt sloop plaats van verhardingen, sleuf- en voedersilo's, kuilvoer-platen, mestsilo's, etc. eveneens met als doel bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Om die reden zal ook een landschappelijk

verantwoorde erfbeplanting worden gerealiseerd waarmee het bebouwingsbeeld wordt verzacht (en geënceneerd).

Rodijksweg 9a

Hier zal de agrarische bestemming worden gehandhaafd t.b.v. de huidige functie 'zorgboerderij'. Wel zal een landbouwschuur met een oppervlak van 123 m² worden gesloopt als bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit (sloop-oppervlak telt niet mee in het kader van Rood-voor-rood).

Rodijksweg 8

Dit historische erf zal worden gerehabiliteerd door sloop van alle landschapsontsierende (restanten van) bouwwerken. Het gaat daarbij om de volgende opstallen:

- traditionele schuur (bouwval) opp. ca. 90 m².
- schuur (ontsierend) ca. 55 m².
- loods (afdak) ca. 15 m².

De totale sloop omvat daarmee een bebouwd oppervlak van ca. 160 m². Deze sloopmaatregel telt in het kader voor Rood-voor-rood niet rechtstreeks mee, maar kan worden beschouwd als een bijdrage aan de ruimtelijke omgevingskwaliteit.

Het karakteristieke bakhuisje wordt gehandhaafd en zal worden gerestaureerd. Verder wordt het erf geschikt gemaakt voor de herbouw van een (burger)woning. Een landschappelijk verantwoorde erfbeplanting verzorgt de ruimtelijke inpassing van het geheel.

Resumé

Sloopoppervlak in het kader van Rood-voor-rood in totaal 1.143 m². Daarnaast diverse maatregelen als bijdrage aan de landschappelijke en ecologische omgevingskwaliteit (sloop van opstallen, opnemen van verhardingen, sanering van erven en realiseren aanplant).

Compensatie in de vorm van een bouwmogelijkheid op Rodijksweg 8 van een woning met een bouwvolume van 750 m³, met de mogelijkheid van een aangebouwd, dan wel vrijstaand bijgebouw van maximaal 100 m².

Opname van het resterende sloopoppervlak ($1.143 - 850 = 293$ m²) in de gemeentelijke sloopbank.

NB vanwege de sloop van een zekere oppervlakte aan asbestdaken kan de bijdrage aan de sloopbank wellicht nog worden vergroot.

3. PLAN



3.1. Transformatie en herbestemming Rodijksweg 7

Het agrarisch bouwblok wordt omgevormd naar een woonlocatie, waarbij alle landschapsontsierende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Ook de kuilvoerplaten, voedersilo's, etc. worden verwijderd. Verder wordt de landschapsontsierende beplanting van Italiaanse populier verwijderd. De resterende bebouwing, bestaande uit het hoofdgebouw en enkele karakteristieke schuren, vormt een compact wooncluster, waarbij het oorspronkelijke erf sterk kan worden verkleind. De op het zuiden gerichte oprit komt te vervallen.

De nieuwe erfgrenzen worden gemarkeerd met een passende erfbeplanting, waarin zoveel mogelijk bestaande bomen en struiken worden opgenomen. Langs de Rodijksweg gaat een lage haag van beuk, of meidoorn de voorerfgrens markeren. De vrijgekomen gronden komen weer in agrarisch gebruik.

Langs de nieuwe westelijke en noordelijke erfgrens wordt een gelaagde landschappelijke beplanting aangebracht, bestaande uit:

Struiklaag:

soorten als Meidoorn, Hazelaar, Krent, Kornoelje, Gelderse roos, (inlandse) Vogelkers, Eglantier.

Boomlaag:

soorten als Zomereik, Es, Iep, Zoete krik, Linde.

Verder is op het erf aanplant denkbaar van solitaire bomen in de vorm van vruchtbomen en soorten als Mispel, Walnoot etc.



Huidige situatie



Situatie na sloop en sanering

3.2. Transformatie en herbestemming Rodijksweg 8



Huidige situatie



Situatie na sloop en herbouw

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 de eigen oprit.

Een vrijstaand, maar bij voorkeur aangebouwd 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. Het cultuurhistorisch waardevolle, maar bouwvallige bakhuisje wordt gehandhaafd en gerestaureerd.

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 achterstallig onderhoud weinig waarde. De erfgrenzen worden gemarkeerd met een passende, streekeigen beplanting, bestaande uit struiken en boomvormers.

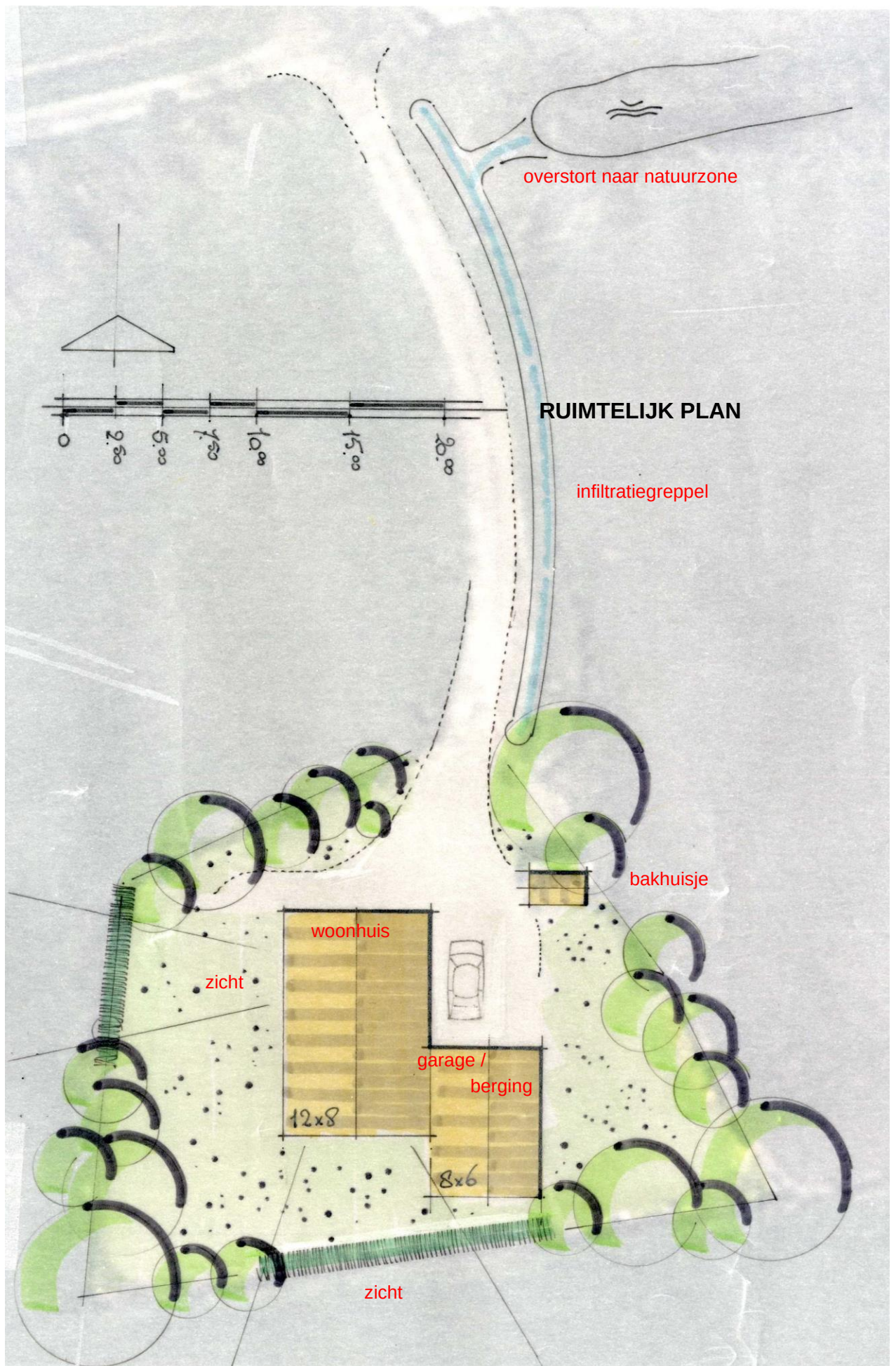
Struikvormig:

Soorten als Meidoorn, Hazelaar, Krent, Kornoelje, Gelderse roos, (inlandse) Vogelkers, Eglantier, etc.

Boomvormers:

Soorten als Zomereik, Es, Iep, Zoete krik, Linde, etc..

Voor de opvang van dak- en hemelwater wordt langs de oprit een bergings- en infiltratiegreppel aangelegd. Deze greppel voert een eventueel surplus af naar de waterbekkens langs de Rodijksweg, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de ecologische kwaliteit van deze beschermde natuurzone (NNN Natuurnetwerk Nederland).



3.3. Beeldkwaliteit woonhuis

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 locatiekenmerken 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 hoofdorientatie van de woning (voorgevel) is gericht op het noorden, op de Rodijksweg. De noklijn volgt deze noord-zuidoriëntatie.

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



Uitwerking

Bouwwolume	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.
Maatvoering	Bouwwolume maximaal 750 m ³ Goothoogte maximaal 3 meter Nokhoogte maximaal 9 meter
Oriëntatie	Primair 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 Goten en hwa-afvoeren van zink, koper, e.d. (niet uitlopend)
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 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 Bebouwd oppervlak maximaal 100 m²
 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 uitloegend).

3.4. Bijdrage aan omgevingskwaliteit

Behalve de sloop van de minimaal vereiste oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, vraagt het Rood-voor-roodbeleid ook een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Hieronder wordt een overzicht gegeven van deze aanvullende maatregelen.

Rodijkseweg 7

- Sloop van diverse installaties, voedersilo's en kuilvoerplaten
- Verwijdering en verantwoorde afvoer van asbest(daken)
- Rehabilitatie c.q. restauratie van historisch bakhuisje
- Velling van storende rij Italiaanse populieren
- Aanleg van passende erfbeplanting en haag op erfgrenzen

Overigens wordt de sloop overwogen van de buiten het erf staande schuur (186 m²), die weliswaar geen landschapsontsierend karakter, maar ook geen historische waarde heeft. De locatie van de schuur draagt weliswaar bij aan een karakteristiek erf, maar sloop zou kunnen leiden tot een verdere verkleining van het bebouwingscomplex. Nader af te wegen.

Rodijkseweg 8

- Rehabilitatie van een historische bouwplaats op het landgoed.
- Sloop van bouwvallige en ontsierende opstallen (160 m²)
- Verwijdering en verantwoorde afvoer van asbest(daken)
- Rehabilitatie, c.q. restauratie van historisch bakhuisje
- Aanleg van een passende landschappelijke beplanting rond het erf
- Door realisatie duurzaam waterbeheer wordt een bijdrage geleverd aan de natte milieucapaciteit in de natuurzone langs de Rodijkseweg (NNN)

Rodijkseweg 9a

- Sloop van landschapsontsiierende schuur (123 m²)

4. PLANOLOGISCH KADER

Ten behoeve van een eerste quick-scan is het belangrijkste planologisch instrumentarium geraadpleegd. Hieronder volgt een kort overzicht van het relevante beleid volgens de provinciale omgevingsvisie en de gemeentelijke bestemmingsplannen.

4.1. Provinciale Omgevingsvisie

In de Actualisatie Omgevingsverordening 2018/2019, vastgesteld op 13-11-2019, zijn de landschapselementen aangegeven welke deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Hier richt zich het beleid primair richt op de bescherming van ecologische waarden.

Het voormalig agrarisch bedrijf aan de Rodijksweg 7 ligt op ruime afstand van de beschermde gebieden. Ook de Slonninkskolk, hoewel niet behorend tot het NNN maar wel van waarde in de ecologische structuur, ligt eveneens op enige afstand.



In groen: Natuurnetwerk Nederland
Links kaartfragment t.p.v. Rodijksweg 8



Het historische erf op Rodijksweg 8 ligt in een bocht van de weg, die wordt begeleid door een bossingel. Deze singel behoort tot het NatuurNetwerkNederland. De toegang tot het erf vanaf de Rodijksweg ligt echter buiten de beschermde zone, terwijl de eventuele bouwplaats op een afstand van ca. 40 meter van de ecologisch waardevolle singel ligt.

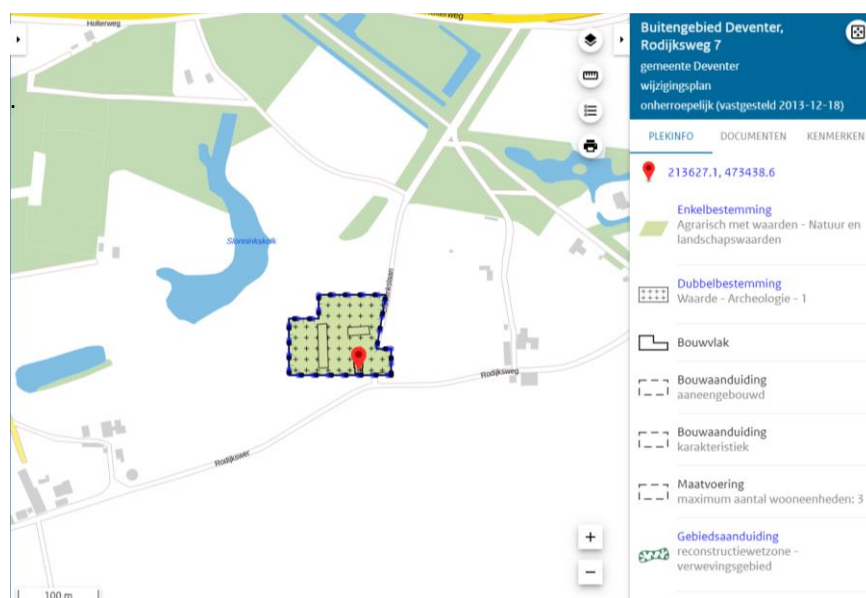
4.2. Vigerende bestemmingsplannen

Rodijkseweg 7

Het perceel Rodijkseweg 7 valt onder het planologische regime van het Bestemmingsplan Buitengebied Deventer Rodijksweg 7,

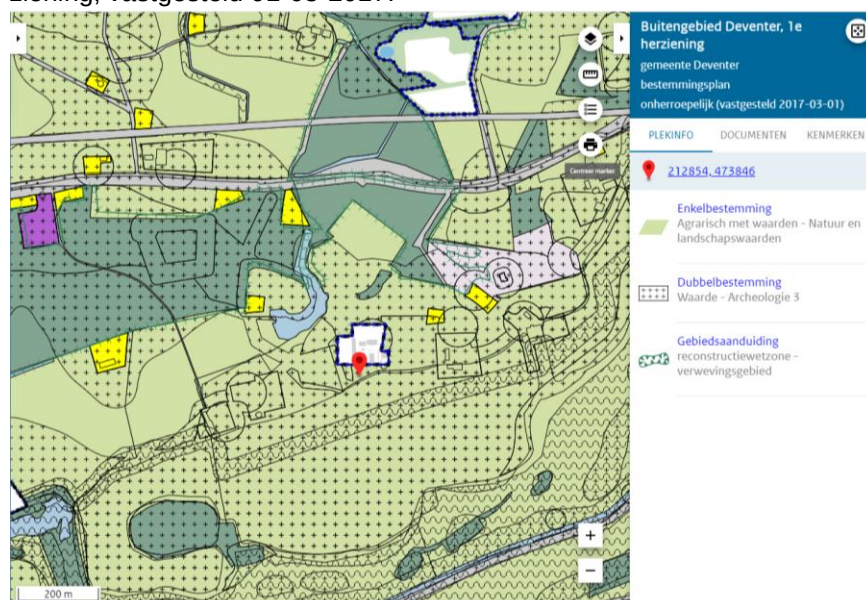
wijzigingsplan, vastgesteld op 18-12-2013.

Het plangebied betreft uitsluitend het agrarisch bouwperceel, dat is bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' met een drietal bouwvlakken. Verder geldt als dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'



Bestemmingsplan Buitengebied Deventer, Rodijksweg 7, wijzigingsplan

Het plan vormt een partiële wijziging binnen het op een later moment vastgestelde Bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e Herziening, vastgesteld 01-03-2017.



Bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening

Hierin is de verdere omgeving van het bouwperceel geregeld. Ook hier luidt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden'. Verder geldt als dubbelbestemming hier

‘Waarde – Archeologie – 3’ met uitzondering van het noordelijk van het erf gelegen terrein waar ‘Waarde – Archeologie – 2’ geldt

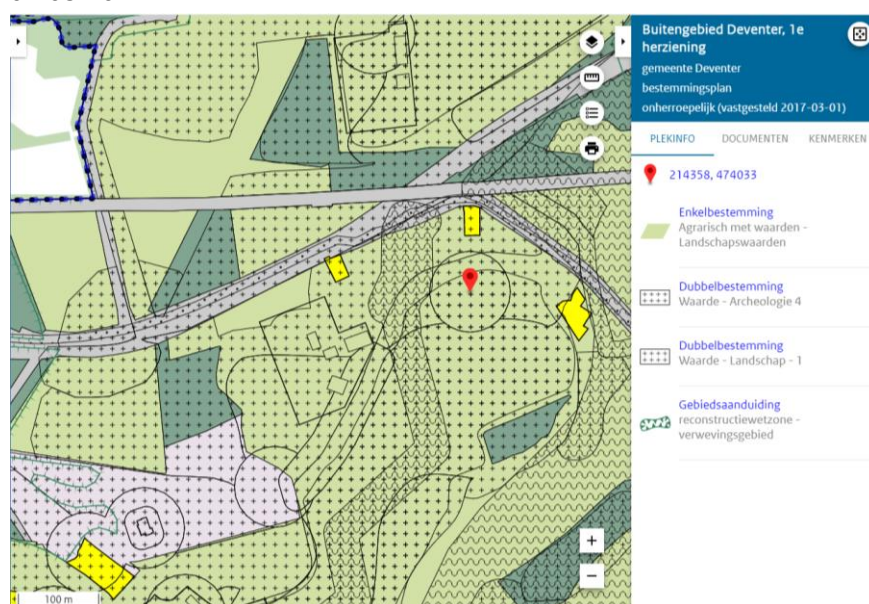
Bij gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden’ is het beleid mede gericht op: ‘behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid, de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen), kwelgebieden, bijzondere graslanden en/of met deze biotopen samenhangende fauna’. Mede op deze doeleinden zijn de bouw- en gebruiksregels afgestemd.

De met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 2’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van eventuele archeologische waarden. Daarom is een aantal werkzaamheden vergunningplichtig, voor zover deze een bodemingreep vergen die groter is dan 2.500 m² en een bodemverstoring inhouden die dieper is dan 0,50 m. onder maaiveld. Bij kleinere bodemverstoringen met een oppervlak tussen 1.000 en 2.500 m² en dieper dan 0,50 m. kunnen B&W nadere voorwaarden stellen.

Bij een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 3’ zijn werkzaamheden vergunningplichtig bij bodemingrepen over een oppervlakte van meer dan 500 m² en dieper dan 0,50 m. Bij kleinere bodemverstoringen met een oppervlak tussen 200 en 500 m² en dieper dan 0,50 m. kunnen B&W nadere voorwaarden stellen.

Rodijkseweg 8

Het voormalig perceel Rodijkseweg 8 is planologisch geregeld in het Bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening, vastgesteld 01-03-2017.



Bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening

Het perceel valt binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden, waarbij als dubbelbestemmingen gelden 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Landschap – 1'

Bij gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' is het beleid mede gericht op: 'behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen)'. Mede op deze doeleinden zijn de bouw- en gebruiksregels afgestemd.

Bij een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4' zijn werkzaamheden vergunningplichtig bij bodemingrepen over een oppervlakte van meer dan 200 m² en dieper dan 0,50 m. Bij kleinere bodemverstoringen met een oppervlak tussen 100 en 200 m² en dieper dan 0,50 m. kunnen B&W nadere voorwaarden stellen.

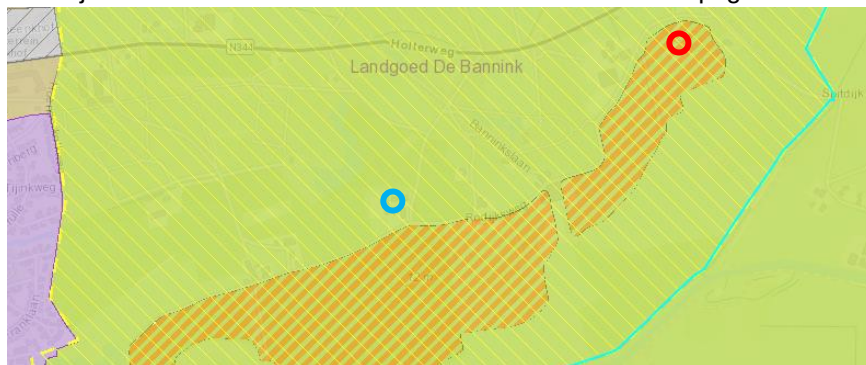
4.3. Welstandsnota

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota d.d. 1 oktober 2014. Hierin wordt voor de verschillende deelgebieden binnen de gemeente aangegeven, wanneer een bouwwerk voldoet aan 'redelijke eisen van welstand'.

Deelgebieden

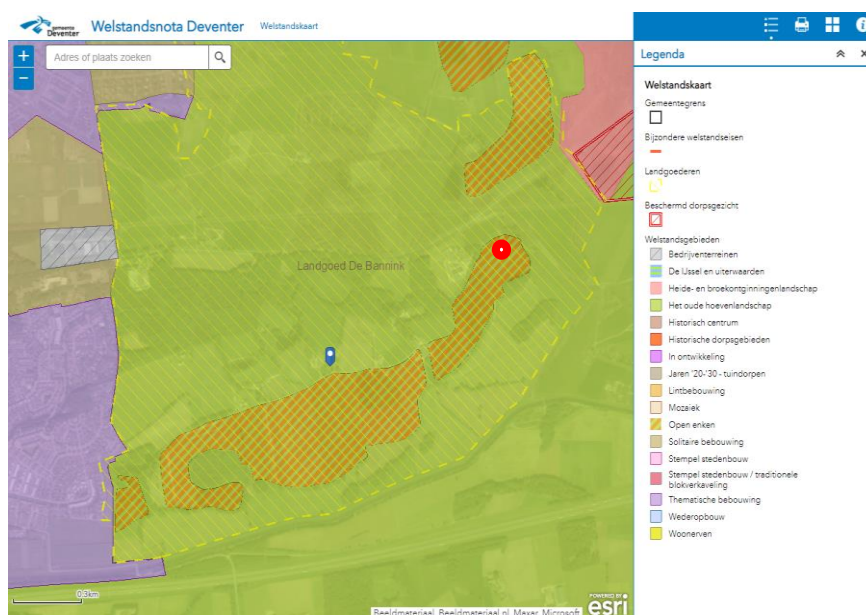
Het projectgebied maakt deel uit van het Landgoed De Bannink. Uitgangspunt is dat alle nieuwbouw en aanpassingen aan bestaande gebouwen op een landgoed passen binnen de ruimtelijke karakteristiek, die voor de afzonderlijke landgoederen in de gemeente is omschreven in de notitie 'De Deventer Landgoederen, beschrijving en waardering'.

Het adres Rodijksweg 7 (blauwe aanduiding) ligt binnen het landschapstype 'oude hoeven-landschap'. Voor de toetsingscriteria wordt dit type begrepen onder de categorie 'oude cultuurlandschap'. Het historische erf Rodijksweg 8 (rode aanduiding) eveneens, maar vormt daarbij ook onderdeel van de kaarteenheid 'historische dorpsgebieden'.



Fragment Welstandskaat

Deze gedifferentieerde gebiedstypen zijn vooral bepalend voor de situering, en landschappelijke inpassing (erfinrichting) van de bebouwing.



Welstandskaat kaarteenhed Landgoed De Bannink (gele contour)

Welstandsniveau's

Op grond van kwalitatieve omgevingskenmerken maakt de welstandsnota onderscheid in gebieden waar een bijzondere (extra zware), dan wel een reguliere welstandstoets geldt. Het projectgebied valt onder het reguliere toetsingsbeleid.

Welstandscriteria

Algemene welstandscriteria geven aan wanneer een bouwwerk voldoet aan 'redelijke eisen van welstand'. Deze algemene criteria zijn onderverdeeld in een aantal thema's, zoals

- Relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- Betekenissen van vormen in sociaal culturele context;
- Evenwicht tussen eenvoud en complexiteit;
- Schaal en maatverhoudingen;
- Materiaal, textuur, kleur en licht;
- Detaillering.

Daarnaast gelden een aantal specifieke criteria per deelgebied. Voor het projectgebied gaat het daarbij vooral om:

- Beeldbepalende dakvlakken;
- Beperkte goothoogte;
- Rustige terughoudende vormgeving;
- Enkelvoudige hoofdvorm;
- Traditionele kapvormen met dakoverstekken;

- Sobere detaillering;
- Bouwmaterialen zoals hout, baksteen, pannen, riet, etc.;
- Kleurstelling gevels: rood / roodbruin en daken: rood / grijs / zwart
- Mogelijkheden voor vernieuwende architectuur, mits met beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

4.3.3 Criteria het oude cultuurlandschap

BEBOUWINGSCRITEIA		BEBOUWINGSRICHTLIJNEN	
Vorm - Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen (voor informatie over de uitstraling van bedrijfsbebouwing, zie paragraaf 4.5.2, uitstraling van (bedrijfs)bebouwing); - Enkelvoudige hoofdvorm met eventueel daaraan ondergeschikte delen; - Gebouwen dienen te zijn voorzien van een dakoverstek; - Woning: traditionele kapvorm; - Bedrijfsgebouwen: bij een asymmetrische bouw dient de hoogste bouwlaag op het erf georiënteerd te zijn; - Bedrijfsgebouwen (stallen): zadeldak (andere stalvormen via de Adviesraad Welstand).		Algemeen - Handhaven, herstellen en benutten van de oude elementen: zowel de gebouwde elementen als de waardevolle bomen, struiken en tuinplanten. - Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de <u>stijlkenmerken</u> overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekten, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik. - Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen. - Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klik u hier voor de reclamecriteria. - Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3. - Overige bouwwerken (zoals silo's) dienen een donkere gedekte kleur te hebben. - In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.	
Detaillering - Bestaande detaillering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen; - Sobere detaillering;			
Materiaalgebruik Gevels - Woning: baksteen/hout; Dak - Woning: pannen/riet; Kozijnen - Bedrijfsgebouwen: Kozijnen met <u>negge</u> en witte <u>windveer</u> toepassen;	Specifieke criteria voor bestaande landgoederen Plaatsing - Het <u>hoofdgebouw</u> moet als hoofdelement herkenbaar blijven op het <u>landgoed</u> . Zowel in vormgeving als in plaatsing op de kavel;	Vorm De goothoogte dient zo laag mogelijk te blijven (zie paragraaf 4.5, Achtergrondinformatie).	Hergebruik gebouwen Bij voorkeur worden bestaande (waardevolle) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft. Het in stand houden van een deel van de bedrijfsgebouwen voorkomt het ongewenst krimpen van streekeigen ensembles. Bij functieverandering is het van belang dat het nieuwe erf minder groot is dan het oorspronkelijke erf. Het oppervlak aan verharding mag niet toenemen.
Kleurgebruik Gevels - Woning: rood / roodbruin; - Bedrijfsgebouwen: gedekte/donkere kleur, die afwijkt van de kleur van het dak; Dak - Woning: rood/grijs/zwart; - Bedrijfsgebouwen: gedekte/donkere kleur, die afwijkt van de kleur van de gevel;	Detaillering - Er worden detailleringen toegepast die kenmerkend zijn voor het betreffende <u>landgoed</u> ;	Karakteristieke panden Uitgangspunt is dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft de goothoogte en positie op het erf, ondergeschikt is aan karakteristieke waardevolle boerderijen/panden. Dit betreft in ieder geval bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen. Als er een nieuw woongebouw wordt opgericht, dient deze visueel ondergeschikt te zijn aan het karakteristieke waardevolle pand. Dit kan worden bereikt door middel van plaatsing van deze gebouwen achter de karakteristieke waardevolle boerderij/pand, door het hanteren van een lagere goot (waarbij de nok juist hoger kan zijn) en/of door het aanbrengen van erfbeplanting.	Vernieuwende architectuur Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.
	Materiaalgebruik - Het materiaalgebruik van de gebouwen op het landgoed komt met elkaar overeen, waarbij de gevels dienen te zijn opgetrokken uit bakstenen;	Landgoederen Uitgangspunt is dat alle nieuwbouw en aanpassingen aan bestaande gebouwen op een landgoed passen binnen de ruimtelijke karakteristiek die voor de afzonderlijke landgoederen in de gemeente is omschreven in de notitie "De Deventer Landgoederen, beschrijving en waardering".	

Relevante toetsingscriteria voor deelgebied 'oude cultuurlandschap'

4.4. Planologische quickscan

Hoewel het hier geen uitputtende toetsing betreft, kunnen wel enkele aandachtspunten worden belicht. Met betrekking tot mogelijke planologische beperkingen volgt hieronder een overzicht van aandachtspunten.

Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder:

- Afstand tot A1 1.050 m.
- Afstand tot spoorlijn 140 m.

Op grond van de nabijheid van de spoorbaan moet rekening gehouden worden met een noodzakelijk geluidonderzoek. De afstand tot de autosnelweg A1 is dusdanig groot dat deze geen beperkingen oplevert.

Waterstaat

In het kader van de waterstaatsbelangen:

- Afstand tot bestemming waterkering 80 m.

De bouwlocatie bevindt zich buiten beschermingszone van de waterkering. Dit aspect vormt geen beperking voor de beoogde werkzaamheden.

Waterbeleid

Voor de vuilwaterafvoer zal het perceel worden aangesloten op het gemeentelijk (gemengd) riool. Door het hemelwater lokaal te laten infiltreren wordt voldaan aan een belangrijke duurzaamheidseis. Mocht het rioolstelsel echter gebaat zijn bij een gedeeltelijke afvoer van het hemelwater (t.b.v. menging en doorspoeling), zal daar uiteraard op worden ingespeeld. Hiertoe vindt nader overleg plaats.

Wet natuurbescherming

In het kader van de natuurwetgeving:

- Afstand tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) 40 m.

Aan de hand van een ecologische quickscan kan globaal worden nagegaan of sprake is van het voorkomen van voor verstoring gevoelige soorten en of het beoogde initiatief tot negatieve effecten zal leiden.

Erfgoedwet

In het kader van het gemeentelijk beleid rond archeologie en cultuurhistorie is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 4 van kracht. Gezien de totale oppervlakte aan sloop en bouwwerkzaamheden (> 200 m² en dieper dan 0,50 m.) moet rekening gehouden worden met een onderzoeks- en vergunningplicht in verband met de archeologische verwachtingswaarde.

Welstandsbeleid

De gemeentelijke welstandsnota stelt per deelgebied een helder kader omtrent de eisen waaraan een bouwplan moet voldoen. Om dit globale toetsingskader nader toe te spitsen op de concrete bouwlocatie, is aan deze nota een beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd. Na accordering door Welstand moet dit voldoende garanties bieden op een positieve welstandstoets van het toekomstige bouwplan.