

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Anterieure overeenkomst Combiplan buitengebied Deventer 3

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-002186	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	15-12-2020
Datum	27-11-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijsen		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	15-12-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager RO	07-12-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
portefeuillehouder RO	07-12-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	08-12-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-12-16

Bijlagen

Anterieure overeenkomst Combiplan buitengebied Deventer 3 incl bijlagen

Volmacht burgemeester

B & W d.d.: 15-12-2020

Besloten wordt:

- 1 Met initiatiefnemers een anterieure exploitatieovereenkomst te sluiten voor de ontwikkeling van vier plannen in het buitengebied van Schalkhaar, Bathmen en Lettele, conform de bijlagen bij deze nota;
- 2 De burgemeester te verzoeken aan wethouder Grijsen machtiging te verlenen voor het ondertekenen van de overeenkomst;
- 3 De nota en het besluit openbaar te maken nadat de overeenkomst is ondertekend.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat de overeenkomst is ondertekend
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Ja

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Op 7 november 2017 heeft het college de raad medegedeeld niets te zien in zogenaamde veegplannen, maar wel bereid te zijn medewerking te verlenen aan combinatieplannen of combiplannen op aanvraag (zie raadsmededeling 2017-001619).

Er hebben zich partijen aangemeld voor een combiplan. Om de afspraken in het kader van de bestemmingsplanprocedure, kostenverhaal en uitvoering van de plannen vast te leggen, is het nodig met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst te sluiten.

Beoogd resultaat

Een anterieure exploitatieovereenkomst met diverse initiatiefnemers, waarin wordt afgesproken dat de gemeente zich zal inspannen om de initiatieven met een bestemmingsplanherziening mogelijk te maken en dat de initiatiefnemers als tegenprestatie zullen investeren in de ruimtelijke kwaliteit.

Kader

Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening

Argumenten voor en tegen

Het combiplan heeft betrekking op vier locaties in het buitengebied van Schalkhaar, Bathmen en Lettele. De locaties hebben ruimtelijk gezien geen relatie met elkaar.

Het betreft de volgende locaties:

Kanaaldijk Oost 16-18 Schalkhaar

Het perceel aan de Kanaaldijk Oost 16-18 in Schalkhaar heeft een agrarische bestemming, maar het wordt niet meer als zodanig gebruikt. De bestemming kan daarom gewijzigd worden naar 'Wonen'. Het merendeel van de bijgebouwen wordt gesloopt en betonplaten worden verwijderd. Twee bijgebouwen worden herbouwd. De bebouwde oppervlakte blijft gelijk aan de bestaande situatie en de uitstraling van het huidige erf blijft behouden. Gebiedsvreemde beplanting, zoals coniferen, worden verwijderd en nieuwe landschapselementen worden aangebracht.

Kanaaldijk West 27 Schalkhaar

Vader en zoon hebben samen een melkveehouderijbedrijf aan de Kanaaldijk West 27. Het perceel aan de Kanaaldijk West 27 heeft een agrarische bestemming (Agrarisch met waarden-Landschapswaarden) en de aanduiding karakteristiek. De boerderij heeft een inhoud van meer dan 1.000 m³ en wordt gesplitst in twee wooneenheden. Vanwege de in pandige asbest en lage plafondhoogte wordt de boerderij fors verbouwd, waarbij de aanwezige cultuurhistorische waarde versterkt wordt. Een oude schuur aan de voorzijde wordt gesloopt en het oorspronkelijke bakhuis wordt herbouwd. Tevens worden enkele landschappelijke aanpassingen gedaan.

Schapespikke 1 Bathmen

Op het perceel aan de Schapespikke 1 wordt planologisch een extra woning mogelijk gemaakt in een voormalige timmerschuur. Deze woning is reeds gerealiseerd. In de huidige situatie zijn twee woningen toegestaan in het bouwvlak. De derde woning past binnen dit bestaande bouwvlak. Er worden geen extra bijgebouwen gerealiseerd. De zichtbaarheid van de schuur wordt verbeterd, de ecologie op en om het perceel wordt versterkt en er worden landschapselementen aangebracht.

Cröddendijk 6 Lettele

Het perceel aan de Cröddendijk 6 heeft een woonbestemming, waar één woning is toegestaan. De boerderij wordt ver-/herbouwd en deze wordt gesplitst in twee wooneenheden. De boerderij heeft een inhoud van ruim 1.200 m³. De bijgebouwen met een oppervlakte van 760 m² en asbesthoudende daken worden

gesloopt. Ook worden de mestzak en kuilvoerplaat verwijderd. Er wordt een nieuwe woning met in pandig bijgebouw gebouwd. Ook wordt er één nieuw bijgebouw gerealiseerd ten behoeve van de drie woningen samen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de regeling voor hobbyboeren, voor het onderhoud van de bijbehorende grond van ruim 2 hectare. Daardoor mag voor één van de woningen maximaal 250 m² in plaats van 100 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden. De totale maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen is daarmee voor deze ontwikkeling 350 m². In het plan is echter 380 m² aan bijgebouwen opgenomen. Reden om hieraan mee te werken, is dat er veel nieuwe natuur en landschapselementen op het perceel en de omliggende 2 hectare worden gerealiseerd, zoals een kikkerpoel en plas-dras zones met elzenhakhout.

Afgezien van de locatie aan de Cröddendijk betreffen de plannen het realiseren van woningen in bestaande bebouwing. Twee van deze woningen zijn al aanwezig en worden nu als zodanig bestemd. De woning aan de Kanaaldijk West 27 betreft een tweede bedrijfswoning. Deze woningen beperken de mogelijkheden van omliggende bedrijven niet. De nieuwe woningen aan de Cröddendijk vormen ook geen beperking voor omliggende bedrijvigheid.

Aan de zuidzijde van het erf aan de Schapespikke ligt een spoorlijn. Daarom is geluidsonderzoek uitgevoerd en overleg geweest met ProRail. Er is een hogere grenswaarde spoorweglawaai nodig.

De stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de ontwikkelingen aan de Cröddendijk (zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase) is onderzocht. Geconcludeerd wordt dat de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de aanlegfase 0,00 mol/ha/jr bedraagt. Voor de overige locaties, waar woningen in bestaande bebouwing worden gerealiseerd, is op basis van de plannen beredeneerd dat de stikstofdepositie niet zal toenemen.

Voor zover er bij deze plannen fysieke ingrepen plaatsvinden, heeft er onderzoek naar de natuurwaarden plaatsgevonden. Dit onderzoek is door de gemeentelijk ecooloog getoetst en akkoord bevonden.

Extern draagvlak (partners)

De provincie heeft laten weten dat de plannen waarschijnlijk voldoen aan het provinciaal beleid. Dit wordt in de bestemmingsplanprocedure verder getoetst. De betrokken waterschappen hebben in het kader van de plannen laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen.

Financiële consequenties

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade wordt in deze overeenkomst geregeld.

Aanpak/uitvoering

Na het besluit van uw college om de gemeente Deventer deze exploitatieovereenkomst te laten sluiten, ondertekent wethouder Grijsen, op verzoek van de burgemeester, namens de gemeente de overeenkomst. De overeenkomst komt tot stand wanneer alle partijen deze ondertekend hebben. Van het sluiten van de overeenkomst wordt binnen twee weken na totstandkoming een publicatie geplaatst.

ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST

tussen

de heer S.A. Westra en mevrouw B. van Haagen,
de heer J.H.A. Kolkman en de heer G.E. Kolkman,
de heer T.S.B. ter Keurs en mevrouw M. Eelderink,
de heer G.J. ter Keurs en mevrouw E. ter Keurs,
de heer M.J.M. Meulenbroek en mevrouw M.H.G. Mulder

en

Gemeente Deventer



inzake

de ontwikkeling van diverse plannen
in het buitengebied van de gemeente Deventer

DE ONDERGETEKENDEN:

- De gemeente Deventer, vertegenwoordigd door haar wethouder, mevrouw E.G. Grijsen, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet daartoe gemachtigd door de burgemeester en verder handelend ter uitvoering van het besluit van van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer, hierna te noemen: “de Gemeente”,

en

- De heer S.A. Westra, geboren op 14 november 1980 te Bathmen en mevrouw B. van Haagen, geboren op 16 november 1986 te Delft, hierna te noemen: ‘Exploitanten 1’,
- De heer J.H.A. Kolkman, geboren op 28 augustus 1951 te Diepenveen en de heer G.E. Kolkman, geboren op 31 juli 1987 te Deventer, hierna te noemen: ‘Exploitanten 2’,
- De heer T.S.B. ter Keurs, geboren op 11 juli 1994 te Lochem, mevrouw M. Eelderink, geboren op 1 augustus 1990 te Doetinchem, de heer G.J. ter Keurs, geboren op 9 maart 1963 te Goes en mevrouw E. ter Keurs, geboren op 5 juni 1960 te Ede, hierna te noemen: ‘Exploitanten 3’,
- De heer M.J.M. Meulenbroek, geboren op 10 december 1980 te Deventer en mevrouw M.H.G. Mulder, geboren op 21 juli 1980 te Hengelo, hierna te noemen: ‘Exploitanten 4’

Exploitanten 1 tot en met 4 hierna gezamenlijk te noemen: “Exploitanten”,

de Gemeente en Exploitanten hierna gezamenlijk te noemen: “Partijen”,

OVERWEGENDE DAT:

1. Exploitanten voornemens zijn de Exploitatiegebieden, zoals aangeduid op de als bijlagen 1.1 tot en met 1.4 bij deze overeenkomst gevoegde kaarten, in ontwikkeling te nemen ten behoeve van diverse projecten, waaronder:
 1. Het wijzigen van de bestemming Agrarisch in de bestemming Wonen, waarbij oude bijgebouwen worden gesloopt en herbouwd;
 2. Het splitsen van een boerderij in twee wooneenheden;
 3. Het realiseren van een extra woning binnen bestaande bebouwing;
 4. Het herbouwen van een boerderij met daarin twee woningen, het slopen van bijgebouwen en het nieuw bouwen van een woning en een bijgebouw;in combinatie met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.
2. dat Provinciale Staten van Overijssel op 12 april 2017 de Omgevingsvisie “Beken kleur” en de Omgevingsverordening Overijssel 2017 hebben vastgesteld;
3. dat hierin een regeling is getroffen voor het instrument Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving;
4. dat de uitvoering van deze regeling voor het instrument Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is neergelegd bij de gemeenten in Overijssel;
5. dat de Gemeente op basis hiervan afspraken kan maken met individuele exploitanten over ruimtelijke ontwikkelingen in de groene omgeving;

6. dat de Gemeente zich bereid heeft verklaard verschillende initiatieven op verzoek in één gezamenlijk bestemmingsplan mogelijk te maken;
7. dat deze overeenkomst is bedoeld om afspraken hierover tussen de gemeente en Exploitanten vast te leggen;
8. dat ten tijde van het ondertekenen van de overeenkomst het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" geldt voor de Exploitatiegebieden.
9. dat voor het in exploitatie brengen van de bij Exploitanten in eigendom zijnde delen van de Exploitatiegebieden de medewerking van de gemeente noodzakelijk is voor aanpassing van het bestemmingsplan voor de Exploitatiegebieden en dat op deze overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
10. dat partijen het er over eens zijn, dat de gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding moet kunnen toezien op de totstandkoming van een goed leef- en woonmilieu binnen de Exploitatiegebieden in relatie tot hun omgeving;
11. dat in deze anterieure overeenkomst partijen nader afspraken zullen maken over de verrekening van de gemeentelijke apparaatskosten voor de benodigde bestemmingsplanherziening;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 0: Definities

- Exploitatiegebied 1: De gronden gelegen aan de Kanaaldijk Oost 16-18 te Schalkhaar, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie E, nummer 3985, op kaart weergegeven en als bijlage 1.1 aan deze overeenkomst gehecht;
- Exploitatiegebied 2: De gronden gelegen aan de Kanaaldijk West 27 te Schalkhaar, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie C, nummer 2247, gedeeltelijk, op kaart weergegeven en als bijlage 1.2 aan deze overeenkomst gehecht;
- Exploitatiegebied 3: De gronden gelegen aan de Schapespikke 1 te Bathmen, kadastraal bekend gemeente Bathmen, sectie G, nummers 41 en 433, op kaart weergegeven en als bijlage 1.3 aan deze overeenkomst gehecht;
- Exploitatiegebied 4: De gronden gelegen aan de Cröddendijk 6 te Lettele, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie K, nummers 2998, 3580, 3582 en 3584, op kaart weergegeven en als bijlage 1.4 aan de overeenkomst gehecht;
- Geschil: Alle verschillen van mening tussen partijen welke naar aanleiding van deze overeenkomst, of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, zijn ontstaan en niet langs een minnelijke weg kunnen worden opgelost;
- Project: De ontwikkeling en realisatie van bebouwing, de wijziging van functies, de aanleg van natuur en landschappelijke inpassing;

- Projectdeel: De ontwikkeling en realisatie van bebouwing, de wijziging van functies, de aanleg van natuur en landschappelijke inpassing binnen één exploitatiegebied, al dan niet in samenhang met een of meer andere exploitatiegebieden;
- Ruimtelijke kwaliteit: De gevolgen van menselijk handelen en natuurlijke processen die ruimte geschikt maken en/of houden voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is;
- Inrichtingsplannen: Documenten die de uitwerking van het instrument Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving op de Exploitatiegebieden omschrijven en in beeld brengen. De inrichtingsplannen maken onderdeel uit van deze overeenkomst en zijn als bijlagen 2.1a tot en met 2.4e aan deze overeenkomst gehecht.

CONCEPT

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

- 1.1 Partijen stellen zich tot doel om voor rekening en risico van Exploitanten te komen tot ontwikkeling van de exploitatiegebieden ten behoeve van diverse projecten, waaronder:
 - a. Het wijzigen van de bestemming Agrarisch in de bestemming Wonen, waarbij oude bijgebouwen worden gesloopt en herbouwd;
 - b. Het splitsen van een boerderij in twee wooneenheden;
 - c. Het realiseren van een extra woning binnen bestaande bebouwing.
 - d. Het herbouwen van een boerderij met daarin twee woningen, het slopen van bijgebouwen en het nieuw bouwen van een woning en een bijgebouw;in combinatie met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, met inachtneming van de wederzijdse rechten en verplichtingen zoals opgenomen in deze overeenkomst en de van deze overeenkomst deel uitmakende bijlagen.
- 1.2 Partijen stellen zich tot doel de afspraken die de Gemeente en Exploitanten hebben gemaakt ter uitvoering van het instrument 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' vast te leggen alsmede het kostenverhaal te regelen, dat op grond van de Wet ruimtelijke ordening in het kader van de grondexploitatie verplicht is.
- 1.3 Ten slotte heeft deze overeenkomst tot doel om afspraken te maken over het vergoeden van eventueel door de Gemeente uit te keren tegemoetkomingen in planschade.

Artikel 2: Overlegstructuur

- 2.1 Partijen treden op regelmatige basis met elkaar in overleg over de voortgang van de plannen. Exploitanten laten zich hierbij vertegenwoordigen door een gezamenlijke gemachtigde.
- 2.2 Exploitanten zullen de Gemeente in ieder geval informeren over:
 - a. De voortgang van de uitvoering van deze overeenkomst;
 - b. (Voornemens tot) vervreemding van (delen van) het Exploitatiegebied als bedoeld in artikel 7;
 - c. (Voornemens tot) gehele of gedeeltelijke overdracht van rechten en verplichtingen ingevolge deze overeenkomst als bedoeld in artikel 13.

Artikel 3: Verplichtingen van Exploitanten

Algemeen

- 3.1 Binnen redelijke termijn na de ondertekening van deze overeenkomst dienen Exploitanten een verzoek om herziening van het bestemmingsplan in. Exploitanten voeren de voor de planologische procedure benodigde onderzoeken uit en dienen de resultaten daarvan om niet in bij de gemeente. Eerst wanneer deze onderzoeken bij de gemeente zijn ingediend en door de gemeente akkoord zijn bevonden, neemt de gemeente het verzoek om herziening van het bestemmingsplan in behandeling.
- 3.2 De gemeente behoudt zich het recht voor aanvullende onderzoeken te verlangen, bijvoorbeeld als de hierboven bedoelde onderzoeken of wijzigingen in de plannen daar aanleiding toe geven.
- 3.3 Het bestemmingsplan wordt door of in opdracht van Exploitanten, en op aanwijzing van de Gemeente, opgesteld ten behoeve van de planologische procedure. De bouw- en inrichtingsplannen worden door en voor rekening en risico van Exploitanten opgesteld en uitgevoerd.

- 3.4 Alle werkzaamheden, waaronder de werkzaamheden zoals omschreven in dit artikel, die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie van de Exploitatiegebieden, geschieden door en voor rekening en risico van Exploitanten, tenzij in deze overeenkomst anders is overeengekomen.
- 3.5 Exploitanten stemmen in met het wijzigen van bouw- en gebruiksmogelijkheden in de Exploitatiegebieden als gevolg van deze overeenkomst.
- 3.6 Voor zover uit de navolgende artikelen een verplichting tot ontwikkeling van natuur en landschappelijke inpassing volgt, omvat dit tevens de verplichting om de betreffende ingrepen te onderhouden en in stand te houden. Deze verplichting geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding en onderhoud van de kwaliteitsverbetering in redelijkheid kan worden geëist.

Exploitanten 1

- 3.7 Binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4.1 zijn Exploitanten 1 verplicht om investeringen te doen in de ruimtelijke kwaliteit door:
- Betonplaten te verwijderen, zoals met grijs aangeduid in het inrichtingsplan opgenomen in bijlage 2.1a bij deze overeenkomst;
 - Eén bijgebouw te slopen, zoals met rood aangeduid in het inrichtingsplan opgenomen in bijlage 2.1a bij deze overeenkomst;
 - Twee bijgebouwen te slopen en te herbouwen, zoals met oranje aangeduid in het inrichtingsplan opgenomen in bijlage 2.1a bij deze overeenkomst;
 - Exploitatiegebied 1 landschappelijk in te passen door gebiedsvreemde elementen te verwijderen en nieuwe landschapselementen aan te brengen, conform het inrichtingsplan opgenomen in bijlage 2.1a bij deze overeenkomst.

Exploitanten 2

- 3.8 Binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4.1 zijn Exploitanten 2 verplicht om investeringen te doen in de ruimtelijke kwaliteit door:
- De karakteristieke waarden van de stal zoveel mogelijk te behouden en te versterken bij de verbouw tot woning, door buitengevels te behouden en eventuele aanpassingen met gelijke steen en voeg uit te voeren, bestaande dakpannen opnieuw te gebruiken, het hout uit de kap zoveel mogelijk opnieuw te gebruiken in de kapconstructie, de betonramen te behouden en het hooiluik terug te plaatsen, zoals beschreven in de toelichting bij het inrichtingsplan opgenomen in bijlage 2.2b bij deze overeenkomst en verbeeld in het schetsplan opgenomen in bijlage 2.2c bij deze overeenkomst;
 - De schuur in de tuin te slopen, zoals met rood aangeduid in de toelichting bij het inrichtingsplan opgenomen in bijlage 2.2.b bij deze overeenkomst;
 - Exploitatiegebied 2 landschappelijk in te passen door nieuwe landschapselementen aan te brengen, conform het inrichtingsplan opgenomen in bijlage 2.2a bij deze overeenkomst.
- 3.9 Binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4.1 zijn Exploitanten 2 verplicht om investeringen te doen in de ruimtelijke kwaliteit door:
- Het oorspronkelijke bakhuis opnieuw te bouwen, conform het inrichtingsplan opgenomen in bijlage 2.2a bij deze overeenkomst en het schetsplan opgenomen in bijlage 2.2c bij deze overeenkomst;

Exploitanten 3

- 3.10 Binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4.1 zijn Exploitanten 3 verplicht om investeringen te doen in de ruimtelijke kwaliteit door:
- De luifel los te koppelen van de zijgevel van de timmerschuur, waardoor de zijgevel beter zichtbaar is, zoals weergegeven in de bouwkundige aanpassingen opgenomen in bijlage 2.3c en de situering van de bouwkundige aanpassing opgenomen in bijlage 2.3d bij deze overeenkomst;
 - Het tussenlid tussen de timmerschuur en hoofdwoning te 'neutraliseren', waardoor de schuur en de woning meer losgekoppeld lijken, zoals weergegeven in de bouwkundige aanpassingen opgenomen in bijlage 2.3c en de situering van de bouwkundige aanpassingen opgenomen in bijlage 2.3d bij deze overeenkomst;
 - De ecologie in het exploitatiegebied te versterken door het aanbrengen van vleermuizenkasten, een kast voor steenuilen, mezenkasten, extensivering van het grasbeheer en de aanleg van graanakker, zoals benoemd in de toelichting bij het inrichtingsplan opgenomen in bijlage 2.3b bij deze overeenkomst;
 - Exploitatiegebied 3 landschappelijk in te passen door nieuwe landschapselementen aan te brengen, conform het inrichtingsplan opgenomen in bijlage 2.3a bij deze overeenkomst.

Exploitanten 4

- 3.11 Binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4.1 zijn Exploitanten 4 verplicht om investeringen te doen in de ruimtelijke kwaliteit door:
- Voormalige agrarische bebouwing te slopen, zoals met rood aangeduid in bijlage 2.4e bij deze overeenkomst, inclusief het saneren van asbest en het doen van de daarvoor benodigde meldingen;
 - Een kuilvoerplaat te verwijderen, zoals met oranje aangeduid in bijlage 2.4e bij deze overeenkomst;
 - Bij de nieuwbouw van een woning en bijgebouw de beoogde beeldkwaliteit te realiseren, zoals omschreven in bijlage 2.4c bij deze overeenkomst;
 - Exploitatiegebied 4 landschappelijk in te passen en landschapselementen aan te brengen, conform het inrichtingsplan opgenomen in bijlage 2.4a bij deze overeenkomst.
- 3.12 Binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4.1 zijn Exploitanten 4 verplicht om investeringen te doen in de ruimtelijke kwaliteit door:
- Bij de herbouw van de boerderij de beoogde beeldkwaliteit te realiseren, zoals omschreven in bijlage 2.4c bij deze overeenkomst;

Artikel 4: Verplichtingen van de gemeente

- 4.1 Binnen de Exploitatiegebieden geldt bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1^e herziening". Voor zover het nodig en wettelijk mogelijk zal zijn, neemt de Gemeente de inspanningsverplichting op zich om medewerking te verlenen aan de toepassing van de procedure op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening opdat de werkzaamheden in het plan en in de overeenkomst voorzien, voortgang hebben.

Het hiervoor bedoelde bestemmingsplan voorziet in:

1. het wijzigen van de bestemming van Exploitatiegebied 1 naar "Wonen", met gelijkblijvende bouwmogelijkheden;

2. het toevoegen van een extra wooneenheid aan de bestaande bestemming “Agrarisch met waarden - Landschapswaarden”, met gelijkblijvende bouwmogelijkheden, ter plaatse van Exploitatiegebied 2;
 3. het toevoegen van een extra wooneenheid aan de bestaande bestemming “Wonen”, met gelijkblijvende bouwmogelijkheden, ter plaatse van Exploitatiegebied 3;
 4. het toevoegen van twee extra wooneenheden aan de bestaande bestemming “Wonen”, waarvan één wooneenheid mogelijk is als vrijstaande woning en één wooneenheid mogelijk is als tweede wooneenheid binnen het volume van de al dan niet te herbouwen boerderij, ter plaatse van Exploitatiegebied 4;
- een en ander op basis van de voor de Exploitatiegebieden opgestelde inrichtingsplannen en naar inzicht van de Gemeente.

Indien een of meer van Exploitanten conform artikel 12 zijn uitgetreden, geldt dit artikel niet meer ten aanzien van de projectdelen van de uitgetreden Exploitanten.

- 4.2 De inspanningsverplichting zoals in artikel 4.1 bedoeld richt zich uitsluitend op het voeren van de procedure tot het onherroepelijk worden van het door Exploitanten aangeleverde en door de Gemeente akkoord bevonden bestemmingsplan.
- 4.3 De Gemeente sluit iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van procedurele fouten uit, behoudens in geval van opzet.
- 4.4 Behoudens haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid treedt de Gemeente niet in de verhoudingen tussen Exploitanten onderling.

Artikel 5: Kosten van Exploitatie

- 5.1 Alle kosten die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie van de Exploitatiegebieden komen voor rekening en risico van Exploitanten. De Exploitanten zijn vanwege het in exploitatie brengen van de gronden het navolgende bedrag aan de gemeente verschuldigd:

- toetsen en in procedure brengen bestemmingsplan	€ 20.710,00
---	-------------

- 5.2 Op basis van de berekening uit artikel 5.1 worden de kosten verhaald. De Exploitanten wijzen voorafgaand aan ondertekening van deze overeenkomst een persoon aan, aan wie de Gemeente een factuur zal sturen.
- 5.3 De kosten zijn bepaald op basis van de thans beschikbare plannen voor de ontwikkeling van de Exploitatiegebieden. Mochten tijdens het proces kostenoverschrijdingen plaatsvinden, bijvoorbeeld doordat plannen substantieel wijzigen of zienswijzen worden ingediend in de bestemmingsplanprocedure, en meer ambtelijke inzet wordt gevraagd, dan zal dat tijdig door de Gemeente aan de Exploitanten worden medegedeeld, waarna de Exploitanten kunnen beslissen of het project geheel of gedeeltelijk verder wordt doorgezet. Wanneer in geval van kostenoverschrijdingen de Exploitanten besluiten dat het project geheel geen doorgang vindt, is artikel 16.2 van toepassing. Wanneer de Exploitanten besluiten het project geheel doorgang te laten vinden, zal de Gemeente voor het verhalen van de meerkosten een factuur sturen als bedoeld in artikel 5.2. Wanneer in geval van kostenoverschrijdingen een of meer Exploitanten uit de overeenkomst wensen te treden, is artikel 12 van toepassing.

- 5.4 Partijen spreken af dat de Exploitanten de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten ook vergoeden als het plan om welke reden dan ook niet doorgaat, bijvoorbeeld omdat er niet tot realisatie kan worden gekomen. Indien bij niet doorgaan van de ontwikkeling, de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten lager blijken te zijn dan de in artikel 5.1 bedoelde bijdrage, zal de Gemeente het teveel betaalde aan de Exploitanten restitueren.
- 5.5 De schadevergoedingen als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (tegemoetkoming in planschade) en zoals deze vastgesteld worden door het college van Burgemeester en wethouders dan wel zoals deze in een eventuele gerechtelijke procedure definitief worden toegekend, komen voor rekening en risico van de Exploitanten.
- 5.6 De Gemeente zal de Exploitanten schriftelijk in kennis stellen van een verzoek om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 5.5. De Gemeente zal de Exploitanten bij de behandeling van deze aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de geldende Procedureverordening tegemoetkoming in planschade. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de hiervoor bedoelde planologische maatregel het bedrag schriftelijk aan de Exploitanten meedelen en voor de voldoening van dat bedrag een factuur te sturen.

Artikel 6: Voorbehouden/Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

- 6.1 De Gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor waarbij er aan de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst zal zijn, indien het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn met de aard of de strekking van deze overeenkomst of invloed hebben op de voortgang van het project.
- 6.2 Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze overeenkomst niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de Gemeente zich het recht voor in overleg met de Exploitanten de inhoud van onderhavige overeenkomst aan te passen. Aan de zijde van de Gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. De Gemeente is dan niet aansprakelijk voor de gevolgen van de aanpassing.
- 6.3 Tijdens de planvorming kan door de Gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels tussen partijen goedgekeurde ontwerpresultaten, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden die de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maken.
Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, de gevolgen van beslissingen van hogere overheden c.q. rechterlijke instanties ter zake. In geval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken.

- 6.4 Indien de door de Gemeente op grond van het bepaalde in voorgaand lid verlangde wijzigingen de belangen van Exploitanten in ernstige mate schaden, hebben deze het recht om daaromtrent onverwijld het oordeel van de arbiters in te roepen, op de wijze als geregeld in artikel 17 en de gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst te eisen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 16.2.

Artikel 7: Kettingbedingen

- 7.1 Exploitanten zijn verplicht en verbinden zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in deze overeenkomst bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de Exploitatiegebieden, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, woordelijk op te nemen hetgeen is bepaald in deze overeenkomst, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete als bedoeld in artikel 15 ten behoeve van de Gemeente.
- 7.2 Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbinden Exploitanten zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in deze overeenkomst, als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Artikel 8: Baatbelasting

Partijen komen overeen dat indien deze overeenkomst onverkort wordt uitgevoerd, de Gemeente ter zake van de Exploitatiegebieden geen baatbelasting in verband met de aan te leggen werken zal hoeven te heffen, nu deze kosten alsdan bij deze overeenkomst zullen zijn voldaan.

Artikel 9: Archeologie

Exploitanten bieden voor eigen rekening en risico voldoende mogelijkheid tot archeologisch onderzoek alvorens met realisatie van het project wordt gestart. Eventuele kosten die hier uit voortvloeien komen voor rekening en risico van Exploitanten.

Artikel 10: Heffingen

Deze overeenkomst sluit niet uit, dat heffingen krachtens bepaalde wetten of verordeningen (zoals de Legesverordening) alsnog geheven zullen worden. Deze komen ten laste van Exploitanten, ook indien deze op naam van de Gemeente zijn gesteld.

Artikel 11: Deelbare en ondeelbare verbintenissen

- 11.1 De voor de Exploitanten uit artikelen 5.1 tot en met 5.6 van deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar. De Exploitanten zijn daardoor hoofdelijk verbonden jegens de Gemeente om de in die artikelen genoemde bijdragen te voldoen. Bij niet nakoming kan de Gemeente elk van de Exploitanten voor het gehele bedrag aanspreken.
- 11.2 Overige uit deze overeenkomst voor Exploitanten voortvloeiende verbintenissen gelden slechts ten aanzien van de Exploitatiegebieden in hun eigendom, tenzij in deze overeenkomst anders is bepaald.

Artikel 12: Uittreding

12.1 Elk van de Exploitanten kan zonder opgaaf van redenen uit deze overeenkomst treden:

- vanaf de dag waarop deze overeenkomst tot stand gekomen is, tot de dag waarop burgemeester en wethouders instemmen met het ontwerp van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4.1;
- vanaf de dag na de termijn waarbinnen zienswijzen op het ontwerp van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4.1 kunnen worden ingediend, tot de dag waarop burgemeester en wethouders een besluit nemen omtrent het raadsvoorstel inzake de vaststelling van het bestemmingsplan.

Uittreding als bedoeld in dit artikel brengt met zich dat de uitgetreden Exploitant en de Gemeente vanaf het moment van uittreden jegens elkaar geen verplichtingen meer hebben. De Gemeente is ten aanzien van een uitgetreden Exploitant niet langer verplicht diens projectdeel op te nemen in het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4.1.

- 12.2 Uittreding als bedoeld in artikel 12.1 geschiedt door schriftelijke mededeling aan de Gemeente en de overige Exploitanten, met dien verstande dat de Gemeente de schriftelijke mededeling binnen één van de in artikel 12.1 genoemde termijnen moet hebben ontvangen.
- 12.3 Indien het projectdeel van de uittredende Exploitant een ruimtelijke samenhang heeft met het projectdeel van een overblijvende Exploitant, bijvoorbeeld wanneer het projectdeel dient als investering in de ruimtelijke kwaliteit ten behoeve van het andere projectdeel, beoordeelt de Gemeente in hoeverre de overblijvende Exploitant deel kan blijven nemen aan deze overeenkomst. Als een overblijvende Exploitant geen deel kan blijven nemen aan deze overeenkomst, wordt hij geacht te zijn uitgetreden.
- 12.4 De Exploitanten die niet op grond van de voorgaande artikelen uittreden blijven onverkort verbonden aan het bepaalde in deze overeenkomst.
- 12.5 Uittreding als bedoeld in 12.1 geeft geen recht op restitutie van de bijdragen bedoeld in artikel 5, noch aan de uittredende Exploitant, noch aan de Exploitanten die deel blijven nemen aan deze overeenkomst.
- 12.6 Indien de uittredende Exploitant zijn projectdeel afzonderlijk wil voortzetten, treden de betreffende Exploitant en de Gemeente daarover in overleg. De Gemeente behoudt het recht om bij afzonderlijke voortzetting kosten in rekening te brengen.

Artikel 13: Overdracht contractpositie

Het is Exploitanten niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente hun rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, dan wel op hun eigendom zakelijke rechten te vestigen, hun eigendom te verhuren of anderszins in gebruik te geven. De Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger(s) zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbind(t)(en) tot al hetgeen waartoe Exploitanten jegens de Gemeente gehouden zijn, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden. De Gemeente zal haar toestemming slechts weigeren indien er grond is om aan te nemen dat de overeenkomst door aspirant-rechtsopvolger(s) niet of niet volledig zal worden nageleefd.

Artikel 14: Onvoorziene omstandigheden

Indien zich omstandigheden voordoen waarin deze overeenkomst niet voorziet en die met zich meebrengen dat ongewijzigde uitvoering van de overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet verlangd kan worden, zullen partijen in overleg treden over aanpassing van onderhavige overeenkomst. De partij aan wiens zijde zich een onvoorziene omstandigheid voordoet, is gehouden de andere partijen daar onverwijld schriftelijk mededeling van te doen.

Artikel 15: Niet nakoming en boetebeding

- 15.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de gemeente besluiten de betreffende Exploitant een boete op te leggen van € 50.000,- bij de niet nakoming betrokken inrichting van het gebied, met de bevoegdheid van de gemeente om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 15.2 Ingeval het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst zich voordoet, wordt voorafgaande aan het opleggen van een boete als bedoeld in artikel 15.1 de Exploitant in de gelegenheid gesteld de bedoelde verplichtingen binnen redelijke termijn na te komen door een schriftelijke ingebrekestelling van Gemeente aan de Exploitant.
- 15.3 De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 15.4 Naast de bedoelde boete kan de Gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,00 per dag bedragen.
- 15.5 Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de Gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 16: Ontbinding

- 16.1 Deze overeenkomst kan naast in geval van toerekenbare tekortkoming worden beëindigd:
 - a. in het geval bedoeld in artikel 6.4, in de aldaar gegeven omstandigheden en op aldaar vermelde wijze;
 - b. door de Gemeente, ingeval een Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling wordt verkregen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Beëindiging van de overeenkomst ingevolge dit onderdeel betreft alleen contractpositie van de Exploitant bedoeld in dit onderdeel. Het bepaalde in artikelen 12.3, 12.4 en 12.5 is van overeenkomstige toepassing.
 - c. door partijen, in geval de benodigde planologische maatregel ten behoeve van de plannen als bedoeld in artikel 1 niet kan worden genomen of er zich andere omstandigheden voordoen die de realisering van het bouw- dan wel inrichtingsplan onmogelijk hebben gemaakt.
- 16.2 Indien het geval van artikel 16.1 onder a en/of c zich voordoet behouden beide partijen zich het recht voor deze overeenkomst te ontbinden. Alvorens zij een beroep op deze ontbindingsclausule zullen mogen doen, verplichten zij zich gedurende een periode van minimaal drie en maximaal zes maanden, nadat dit voornemen schriftelijk aan de wederpartij kenbaar is gemaakt, tot wederzijdse onderhandeling omtrent de alsdan ontstane situatie. Gedurende deze periode bezien partijen of zij middels een gewijzigde planopzet tot een vergelijkbaar resultaat kunnen komen.

- 16.3 In het geval van een ontbinding heeft de Gemeente het recht om, indien zij zulks wenst, de inmiddels vervaardigde ontwerpen van de Exploitant over te nemen tegen de kosten verbonden aan de met instemming van de Gemeente ingeschakelde ontwerpers en adviseurs, e.e.a. ten hoogste vast te stellen op het bedrag dat ter zake van de ontwerpen verschuldigd zou zijn op grond van op de desbetreffende werkzaamheden van toepassing zijnde standaardregelingen.
- 16.4 Aan een ontbinding op grond van dit artikel zal de Exploitant geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van gemeente op vergoeding van de reeds gemaakte kosten bedoeld in artikel 5.4 van deze overeenkomst.

Artikel 17: Geschillen

Alle geschillen naar aanleiding van deze overeenkomst, dan wel die hieruit voortvloeien, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door een van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting daarvan, worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter in het arrondissement Overijssel.

Artikel 18: Bevoegd orgaan gemeente

Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 19: Openbaarheid overeenkomst

- 19.1 Exploitanten zijn ermee bekend dat de Gemeente binnen twee weken na sluiten van onderhavige overeenkomst verplicht is in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad kennis te geven van het feit dat onderhavige overeenkomst is gesloten.
- 19.2 Exploitanten zijn ermee bekend dat de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van de onderhavige overeenkomst een document met een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de overeenkomst van de overeenkomst ter inzage moet leggen.

Artikel 20: Slotbepalingen

- 20.1 Op deze overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.
- 20.2 Wijziging en/of aanvulling van deze overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door betreffende partijen ondertekend te worden.
- 20.3 Deze overeenkomst komt tot stand na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders en nadat de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.

Artikel 21: Bijlagen

Bij deze overeenkomst horen onverbrekkelijk de volgende bijlagen:

- Bijlage 1.1 Exploitatiegebied 1 (Kanaaldijk Oost 16-18 Schalkhaar)
- Bijlage 1.2 Exploitatiegebied 2 (Kanaaldijk West 27 Schalkhaar)
- Bijlage 1.3 Exploitatiegebied 3 (Schapespikke 1 Bathmen)
- Bijlage 1.4 Exploitatiegebied 4 (Cröddendijk 6 Lettele)
- Bijlage 2.1a Erfinrichtingsplan Exploitatiegebied 1
- Bijlage 2.1b Toelichting erfinrichtingsplan Exploitatiegebied 1
- Bijlage 2.2a Erfinrichtingsplan Exploitatiegebied 2
- Bijlage 2.2b Toelichting erfinrichtingsplan Exploitatiegebied 2
- Bijlage 2.2c Schetsplan woning en bakhuis Exploitatiegebied 2
- Bijlage 2.3a Erfinrichtingsplan Exploitatiegebied 3
- Bijlage 2.3b Toelichting erfinrichtingsplan Exploitatiegebied 3
- Bijlage 2.3c Bouwkundige aanpassingen Exploitatiegebied 3
- Bijlage 2.3d Situering bouwkundige aanpassingen Exploitatiegebied 3
- Bijlage 2.4a Erfinrichtingsplan Exploitatiegebied 4
- Bijlage 2.4b Toelichting erfinrichtingsplan Exploitatiegebied 4
- Bijlage 2.4c Beeldkwaliteit Exploitatiegebied 4
- Bijlage 2.4d Natuurinclusief bouwen Exploitatiegebied 4
- Bijlage 2.4e Sloopoverzicht Exploitatiegebied 4

Aldus overeengekomen en getekend te Deventer op

DE GEMEENTE,
Mevrouw E.G. Grijzen,

.....

EXPLOITANTEN 1,

De heer ...

mevrouw ...

.....

.....

EXPLOITANTEN 2,

De heer ...

de heer ...

.....

.....

EXPLOITANTEN 3,

De heer ...

mevrouw ...

.....

.....

De heer ...

mevrouw ...

.....

.....

EXPLOITANTEN 4,

De heer ...

mevrouw ...

.....

.....

CONCEPT

Bijlage 1.1 Exploitatiegebied 1 (Kanaaldijk Oost 16-18 Schalkhaar)



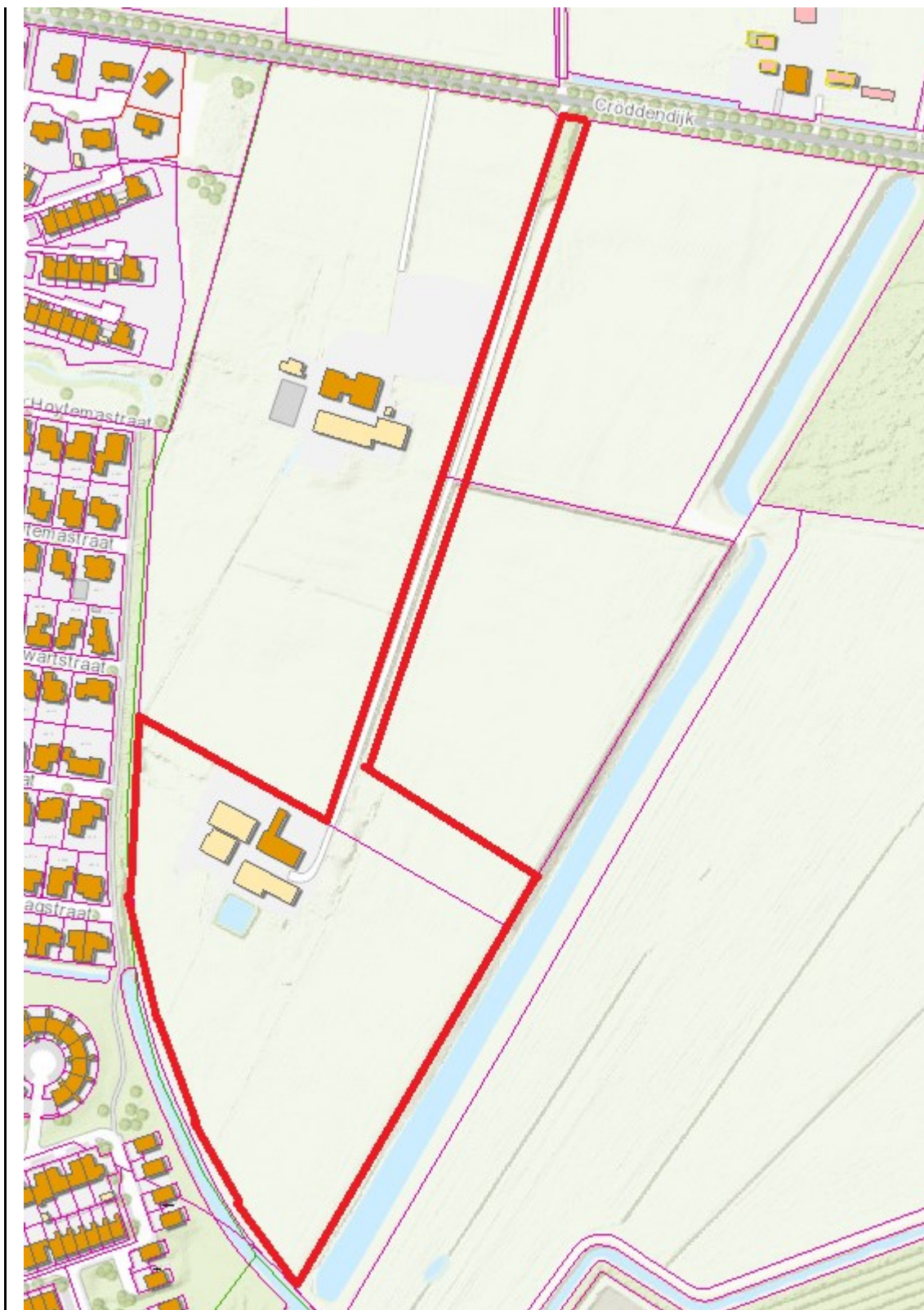
Bijlage 1.2 Exploitatiegebied 2 (Kanaaldijk West 27 Schalkhaar)



Bijlage 1.3 Exploitatiegebied 3 (Schapespikke 1 Bathmen)



Bijlage 1.4 Exploitatiegebied 4 (Cröddendijk 6 Lettele)



CONCEPT

CONCEPT

CONCEPT

CONCEPT

CONCEPT

CONCEPT

CONCEPT

CONCEPT

CONCEPT

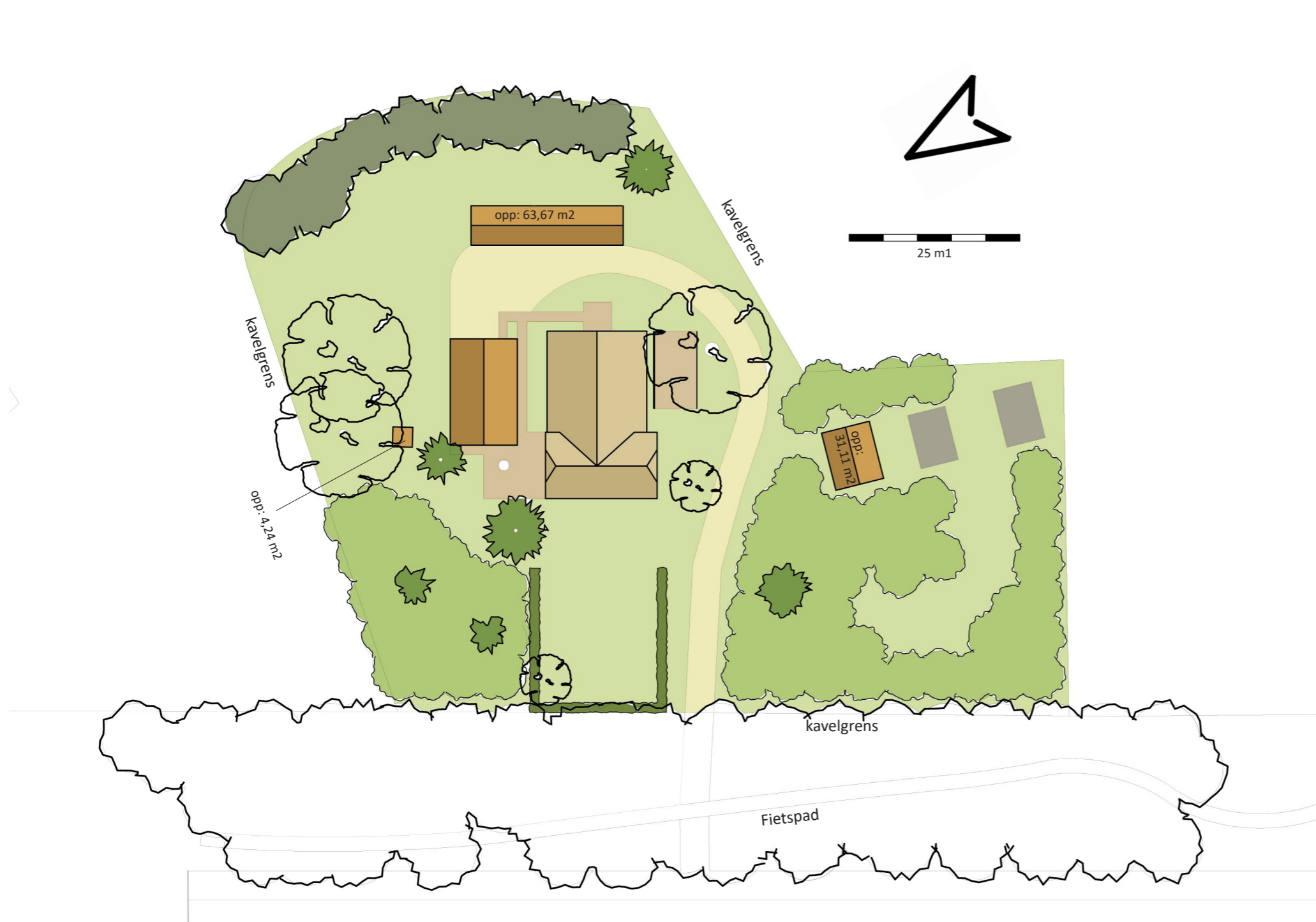
CONCEPT

CONCEPT

CONCEPT

CONCEPT

CONCEPT



-  Woonhuis
-  Bijgebouwen
-  Aanwezige tegel- en klinkerverharding wordt deels hergebruikt
-  Te verwijderen betonplaten
-  Halfverharding
-  Gazon / ruigte
-  Bosplantsoen deels handhaven (exoten verwijderen, zie lijst)
-  Te handhaven houtwal, hoofdzakelijk zomereiken
-  Te verwijderen bomen (zie lijst)
-  Te handhaven haagbeplanting
-  Te handhaven beeldbepalende/monumentale boom

Te verwijderen bomen:

- Picea abies fijnspar 2 stuks
- Pseudotsuga menziesii Douglasspar 4 stuks

Te verwijderen uit bosplantsoen:

- Coniferen, verschillende soorten 10 stuks
- Bamboe, verschillende soorten 2 stuks

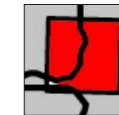
KLANTGEGEVENS:

NAAM: De heer Westra en mevrouw van Haagen
 ADRES: Kanaaldijk-Oost 16
 POSTCODE: 7433 PP
 PLAATS: Schalkhaar

OPDRACHTGEGEVENS:

Onderwerp: Schets huidige situatie
 SCHAAL: 1:500
 TEK. NR: 1.1
 FORMAAT: A3
 GETEKEND: Menno Boer

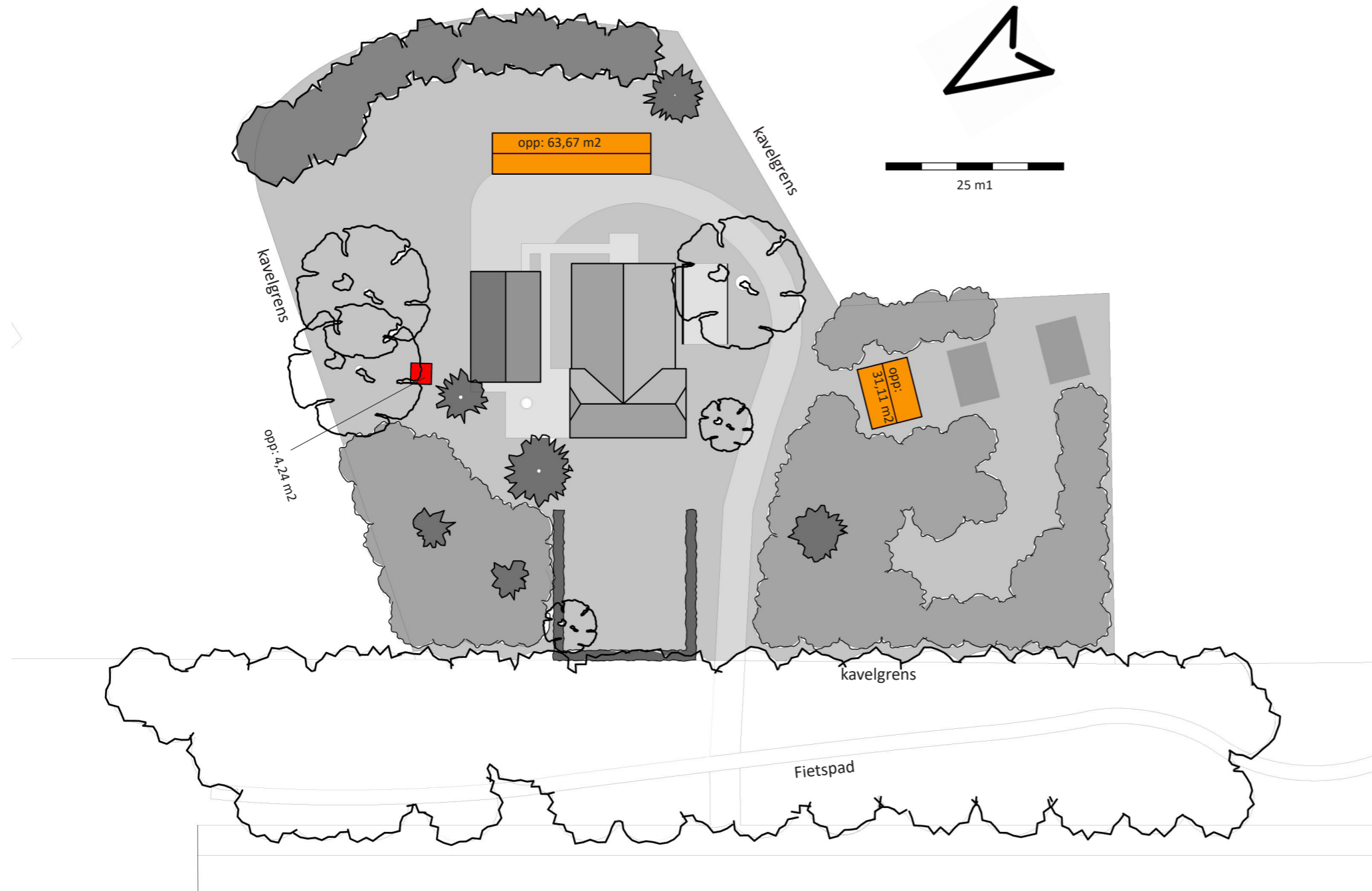
Aan deze ontwerp tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Bouw-en/of groenaanemers zijn verantwoordelijk voor de definitieve constructie, maatvoeringen en voorzieningen. Alle maten in het werk nameten. Aangegeven hoogtematen zijn bij benadering. Sfeer- en referentiebeelden dienen enkel als impressie.



Te slopen bijgebouwen



Te slopen en her te bouwen bijgebouwen



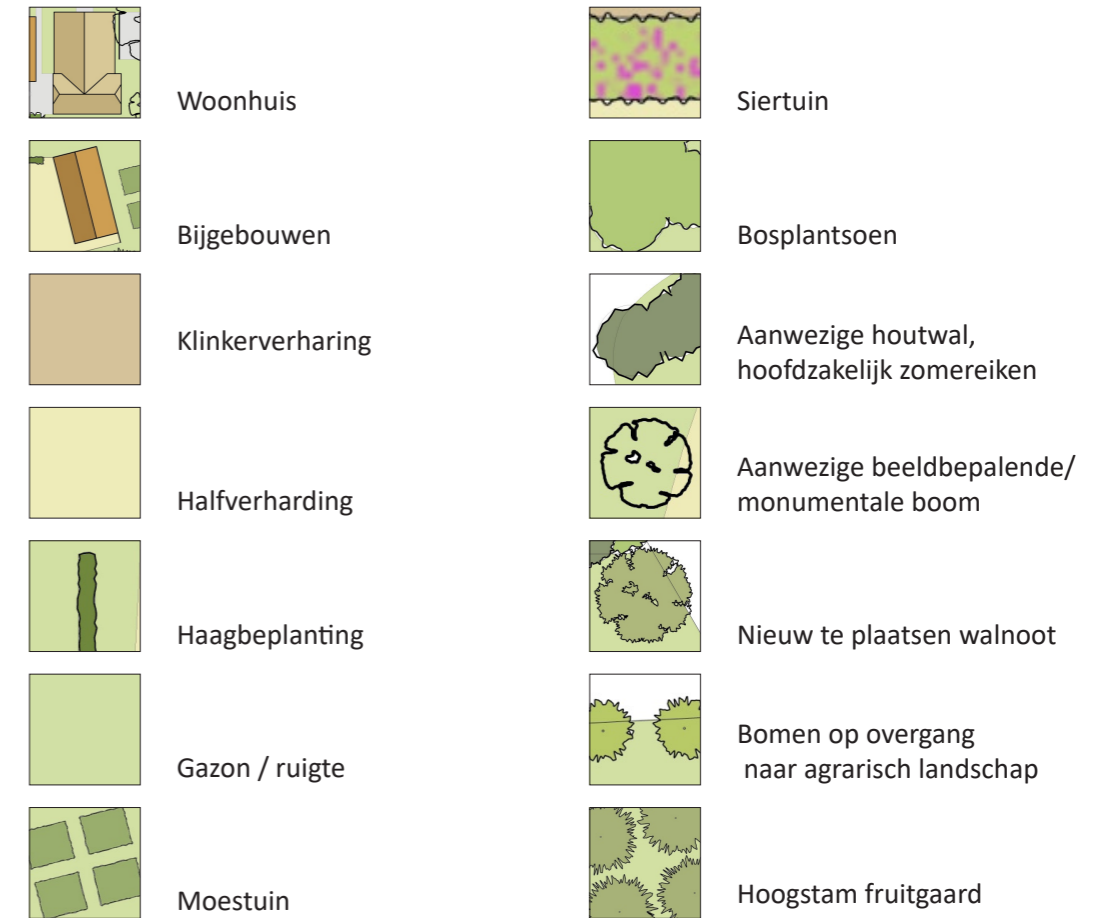
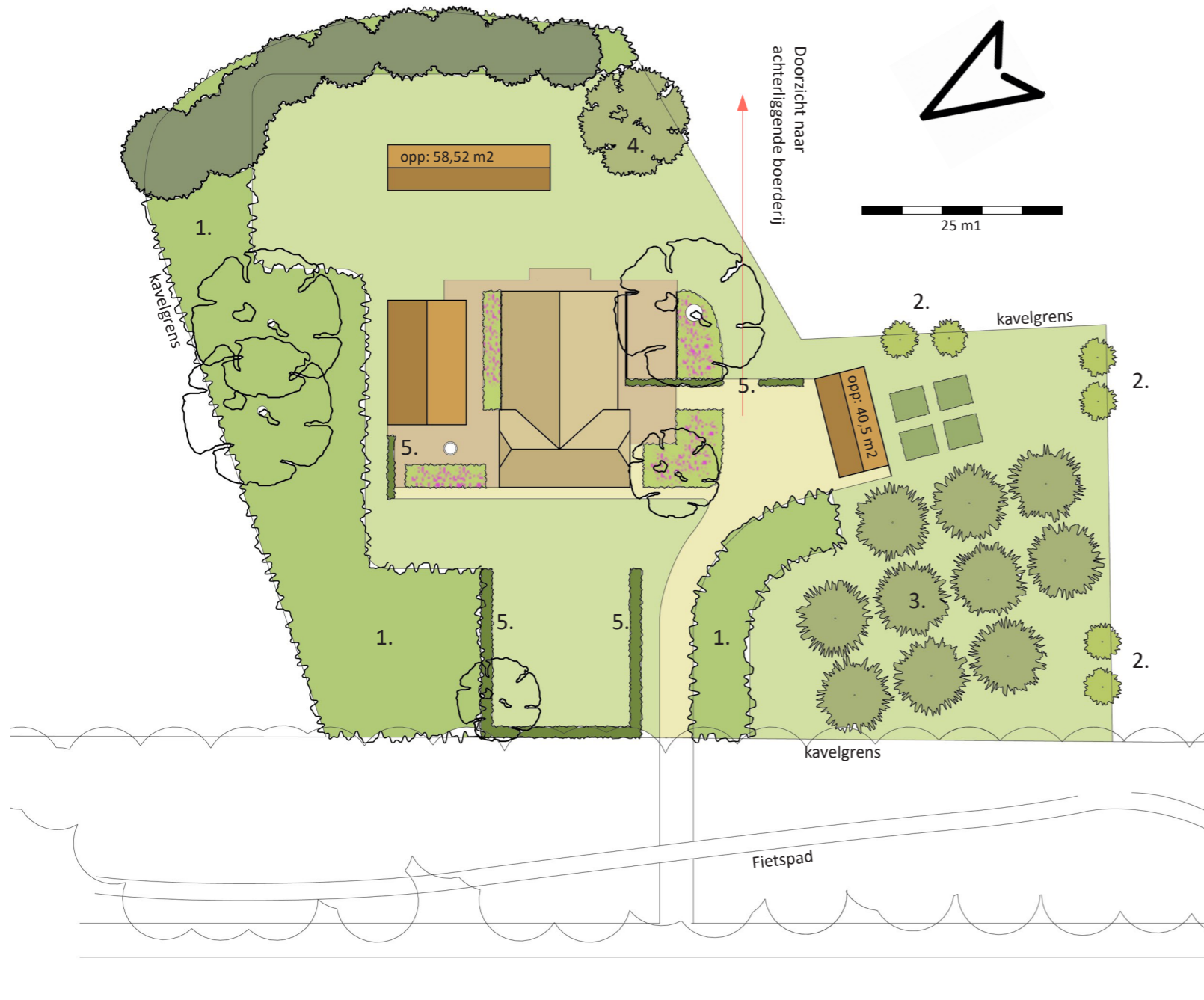
KLANTGEGEVENS:

NAAM: De heer Westra en mevrouw van Haagen
 ADRES: Kanaaldijk-Oost 16
 POSTCODE: 7433 PP
 PLAATS: Schalkhaar

OPDRACHTGEGEVENS:

Onderwerp: Schets huidige situatie
 SCHAAL: 1:500
 TEK. NR: 1.2
 FORMAAT: A3
 GETEKEND: Menno Boer

Aan deze ontwerp tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Bouw-en/of groenaannemers zijn verantwoordelijk voor de definitieve constructie, maatvoeringen en voorzieningen. Alle maten in het werk nameten. Aangegeven hoogtematen zijn bij benadering. Sfeer- en referentiebeelden dienen enkel als impressie.



1: Bosplantsoen

Aanwezig:

- Quercus Robur zomereik
- Populus alba witte abeel

Bijplanten:

- Corylus avellana gewone hazelaar 4 stuks
- Juniperus communis jeneverbes 4 stuks
- Ilex aquifolium gewone hulst 4 stuks
- Sorbus aucuparia gewone lijsterbes 4 stuks
- Prunus spinosa sleedoorn 4 stuks
- Sambucus nigra gewone vlier 4 stuks
- Pinus sylvestris grove den 4 stuks

2: Nieuwe bomen op overgang naar agrarisch landschap

- Fraxinus excelsior gewone es 3 stuks
- Crataegus leavigata tweestijlige meidoorn 3 stuks

3: Nieuwe Fruitgaard

- Oude hoogstamrassen naar keuze 10 stuks

4: Nieuwe solitaire bomen

- Juglans regia Walnoot 1 stuks

5: Hagen

- Aanwezig:
- Fagus sylvatica Beukenhaag 42 m1
- Bijplanten:
- Fagus sylvatica Beukenhaag 20 m1

MENNO BOER tuin & landschap

KLANTGEGEVENS:

NAAM: De heer Westra en mevrouw van Haagen
 ADRES: Kanaaldijk-Oost 16
 POSTCODE: 7433 PP
 PLAATS: Schalkhaar

OPDRACHTGEGEVENS:

Onderwerp: Schets nieuwe situatie
 SCHAAL: 1:500
 TEK. NR: 1.3
 FORMAAT: A3
 GETEKEND: Menno Boer

Aan deze ontwerp tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Bouw-en/of groenaanemers zijn verantwoordelijk voor de definitieve constructie, maatvoering en voorzieningen. Alle maten in het werk nameten. Aangegeven hoogtematen zijn bij benadering. Sfeer- en referentiebeelden dienen enkel als impressie.

Menno Boer tuin & landschap
 Oude Deventerweg 59
 7451 LT Holten
 www.mennoboer.nl
 info@mennoboer.nl

Copyright: Menno Boer

Erf- en landschapsplan Kanaaldijk Oost 16/18 Schalkhaar

Van 'Agrarisch' naar bestemming 'Wonen'



Schalkhaar, 15 juni 2020

Opdrachtgevers:
Sil Westa en Brenda van Haagen
Kanaaldijk Oost 16
7433 PP Schalkhaar
Telefoon: Sil, 06-54376380
E-mail: silwestra@gmail.com

Gemachtigde:
Harry ten Have
Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
E-mail: info@harrytenhave.nl
Website: www.harrytenhave.nl
Telefoon: 0570-532000
Mobiël: 06-51346628

De eigenaren, Sil Westra en Brenda van Haagen, van het erf aan de Kanaaldijk 16 Schalkhaar willen de bestemming 'Agrarisch' omzetten naar bestemming 'Wonen'. Gemeente Deventer heeft in haar principe besluit aangegeven hieraan mee te willen werken.

Sil en Brenda hebben aangegeven om de bestemmingsplan wijzigingsprocedure te willen realiseren in Combiplan 3 Buitengebied Deventer.

Voorafgaand aan de procedure moet een erfinrichtings/landschapsplan worden aangeleverd. Dit plan is opgesteld door Menno Boer Tuin en Landschap Holten en als bijlage bijgevoegd.



Bijgebouwen

Op het erf staan oude bijgebouwen. Deze worden gesloopt en herbouwd. Het sloop- en herbouwplan is als bijlage bijgevoegd.

Het noordelijke en oostelijke bijgebouw zijn opgetrokken uit hout en bevinden zich momenteel in zeer slechte staat van onderhoud. Beide bijgebouwen hebben groot onderhoud nodig. (vernieuwbouw) De bijgebouwen blijven op dezelfde locatie. Bij het groot onderhoud/vernieuwbouw worden bruikbare materialen hergebruikt. De volumes en verschijningsvorm blijven behouden om bestaande erfkwaliteiten te behouden. Ook de materialisering en het uiterlijk van de bijgebouwen blijven behouden. Het is de nadrukkelijke wens van de eigenaren om de uitstraling van het erf in huidige vorm te behouden.

Parkeren en ontsluiting

De bestaande ontsluiting van het erf blijft gehandhaafd.

Op het erf is ruim voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan parkeernormen.

Waterinfiltratie

Het hemelwater van de daken en de bestrating kan afvloeien en infiltreren in de naastgelegen akkers/weilanden/grasveldjes/beplantingsvakken. Hiervoor hoeven geen voorzieningen te worden gemaakt.

Te verwijderen beplanting

Doorgegroeide kerstsparren en douglassparren en alle uitheemse beplantingen worden verwijderd.

De te verwijderen beplanting op het erf bestaat uit fijnspar (2x), Douglas (4x), conifeer (10x) en bamboe struiken (2x). De te verwijderen beplanting is aangegeven op het landschapsplan.



Beplantingsplan erfbosje
 Te beplanten oppervlakte: 175 m2
 Plantafstand 125x125 cm
 Aantal planten: 110 st
 Plantwijze: vrije keus
 Leveringskwaliteit plantmateriaal:
 bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Sortiment:	aantal/st
10% Rosa rubiginosa, egelantier	10
10% Rosa carmina, hondсроос	10
10% Ligustrum vulgare, liguster	10
10% Corylus avellana, hazelaar	10
10% Amelanchier lamarckii, krent	10
10% Sorbus aucuparia, lijsterbes	10
20% Viburnum opulus, gelderse roos	20
20% Prunus spinosa, sleedoorn	20

Erfinrichtingsplan Kanaaldijk West 27 Schalkhaar

Schaal 1: 500 , A3 formaat
 Datum: 3 februari 2020

Onderleggers; kadastrale kaart en BGT kaart

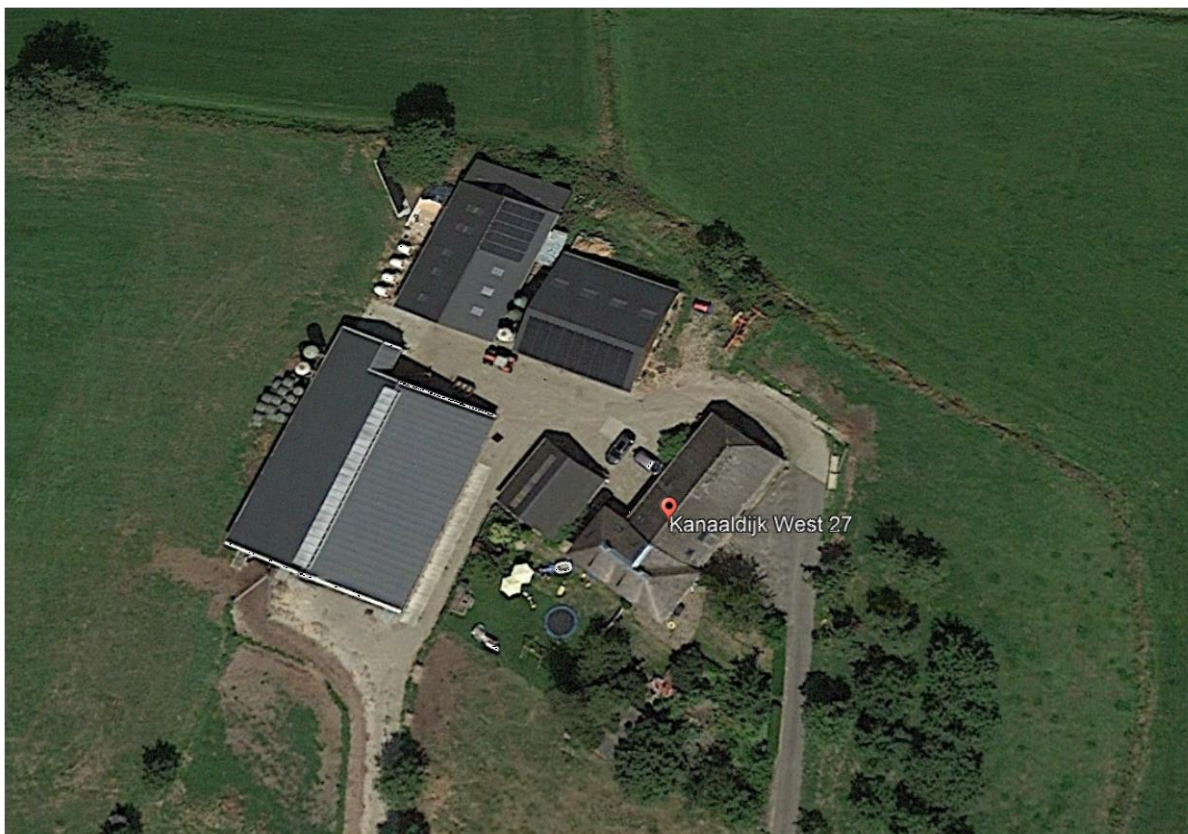
GroenAdviesbureau
H.A. ten Have
 Harry ten Have
 Tuin- en Landschapsadviseur

Sparjaardijk 53
 7433 PW SCHALKHAAR
 Tel. 0570 532 000
 Fax 0570 532 465
 Mobiel 0651 346 628

E-Mail info@harrytenhave.nl
 Internet www.harrytenhave.nl

Toelichting bouwplan en erfinrichtingsplan Kanaaldijk West 27 Schalkhaar

Toevoeging van woning aan erf met agrarische bestemming



28 april 2020

Opdrachtgever:

MTS Kolkman (Jan en Bart)
Kanaaldijk West 27
7433 PS Schalkhaar
Mobiel: Bart 06-13952757
Email: bartkolkman@outlook.com>

Gemachtigde:

Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
info@harrytenhave.nl
www.harrytenhave.nl
Telefoon: 06-51346628

Vader en zoon Kolkman hebben in maatschap een melkveehouderijbedrijf aan de Kanaaldijk West 27 te Schalkhaar. Beide zijn getrouwd en wonen op de boerderij. Er is te weinig woonruimte, graag willen zij de 'deel' verbouwen tot een zelfstandige wooneenheid.

Het erf heeft 'Agrarische' bestemming. Voor deze ontwikkeling moet de bestemming worden gewijzigd van 'Agrarisch met een wooneenheid' naar 'agrarisch met twee wooneenheden'.

Splitsing van de boerderij is mogelijk indien kan worden voldaan aan de voorwaarden zoals beschreven in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Deventer. In het bestemmingsplan heeft de boerderij aanduiding karakteristiek en de inhoud is ruim meer dan 1.000 m³. De informatie over de locatie uit het bestemmingsplan is als bijlage bijgevoegd.

Erfbezoek gemeente Deventer

In november 2019 zijn naar een erfbezoek van ambtenaren van de gemeente, de volgende suggesties en aandachtspunten aangegeven voor herstel en behoud van de karakteristieke waarden.

- Om een nieuwe woning te legitimeren voor dit perceel wordt splitsing van de bestaande hoofdboerderij beoogd. Om dat mogelijk te maken kijken wij naar de karakteristieke waarde van de boerderij, zowel vanuit het gebouw als vanuit het landschap. Uitgangspunt is daarbij een versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarde.
- Afhankelijk van het nog uit te voeren asbestsaneringsonderzoek wordt gekeken of de betonnen hoofdconstructie van de boerderij te redden is. Daar hebben wij een sterke voorkeur voor vanuit de karakteristieke waarde geredeneerd;
- Initiatiefnemer kiest voor zijn woonconcept bewust voor een lichtgewicht houtbouwconstructie. Hoewel dit architectonisch een fraaie woning kan opleveren, geeft het ingediende plan geen rekenschap aan de karakteristieken van de wederopbouwboerderij. Daar komt bij dat wij verwachten dat een dergelijk concept moeilijk verenigbaar is met de karakteristieken van een gemetselde en uit beton opgetrokken wederopbouwboerderij. Een respectvolle omgang met de aanwezige cultuurhistorische waarden vereist mogelijk een andere denkrichting;
- Een alom aanwezige schoorsteen is ruimtelijk gezien erg dominant en gaat ten koste van de hiërarchie tussen voorhuis en deel. Wij adviseren een eventuele schoorsteen in de deel dan ook zo bescheiden mogelijk vorm te geven;
- Nader overleg in het kader van asbestsanering is noodzakelijk om te achterhalen of de betonnen hoofdconstructie gehandhaafd kan blijven of niet. Wij hebben er een sterke voorkeur voor dat de hoofdconstructie voor zover mogelijk behouden kan blijven, ook omdat de andere geveldelen nog in goede staat verkeren. Met name de kap is nog in erg goede staat;
- De T-vorm van de boerderij is essentieel voor de karakteristiek van de boerderij. Het voorhuis dient in alle gevallen breder te zijn dan de deel;
- In de zijgevels van de deel bevinden zich voor de wederopbouw kenmerkende betonnen vensters. Deze bezitten hoge cultuurhistorische waarde. Wij adviseren deze te behouden, dan wel te herplaatsen in een eventueel nieuw volume. Imitatie is vanuit monumentenzorg bezien niet hetzelfde als hergebruik;
- Wij adviseren dat de bestaande staldeuren bij voorkeur herplaatst worden, inclusief de smeedijzeren duimen en duimhengen;
- De kap verkeert nog in uitstekende staat. Behoud van de kap is afhankelijk van de uitkomsten van het asbestonderzoek.
- Bij behoud van de hoofdconstructie en daarmee van de kap: Wij adviseren dat nieuwe dakramen bij voorkeur worden geplaatst tussen de sporen in een logische ritmiek in het dakvlak. Bij voorkeur zo smal mogelijk gedimensioneerd;
- Bij nieuwbouwvolume: Wij adviseren zoveel mogelijk nog goede sporen te hergebruiken bij de vormgeving van een nieuwe kap. Ook in het kader van de duurzaamheidsgedachte;
- Wij adviseren bij een nieuwbouwvolume zoveel mogelijk in te spelen op de gevelindelingen van de bestaande boerderij en deel. Die karakteristiek zit hem in:
 - De sterk symmetrische opzet van de achtergevel;
 - Een enigszins ingetogen uitstraling van de woning in het schuurgedeelte van het complex;
 - De Wolfseindkap;
 - De T-vorm van het totaalvolume;
 - Hergebruik van de karaktervolle en waardevolle betonnen ramen, in elk geval in de gevelzijde die richting de weg gericht is;
 - Het hergebruiken van de nog goede onderdelen van de boerderij, waaronder nog goede houten sporen en eventueel nog goede metselstenen;
 - Eventueel is het toevoegen van daglicht zoveel mogelijk te realiseren aan de erfzijde van het erf. Deze zijde is niet op de weg gericht. Mocht er de wens bestaan om meer daglicht te realiseren aan de wegzijde, dan adviseer ik het te zoeken in de volgende volgorde:
 - Meer glas in de gevel aan de erfzijde die niet zichtbaar van de weg
 - Nieuwe dakramen die de woning van bovenaf van licht voorzien (vide-gedachte)
 - Meer glas in de gevelopening ter plaatse van de staldeuren. De staldeuren kunnen bijvoorbeeld 'open' worden gezet en al dan niet tegen de gevel worden gefixeerd.
 - Eventuele nieuwe glazen vensters aan de onderzijde van de betonnen vensters.

- *Eventueel is het verlies van karakteristieke waarde te compenseren door een goede landschappelijke inrichting. De erfinrichting kent al meerdere waardevolle elementen waaronder de aanwezige hoogstamboomgaard. Aanknopingspunten voor een versterking van de landschappelijke inrichting kan bestaan uit het vervangen van de bestaande buxushaag door een haag met streekeigen beplanting rondom het voorhuis. Op het erf kan gekeken worden waar kansen liggen om de biodiversiteit op het erf te versterken (aanplant streekeigen beplanting, toevoegen nestgelegenheden in de nieuwbouw of op het*

Op basis van bovenstaande suggesties en aandachtspunten zijn een bouwplan en een erfinrichtingsplan gemaakt. Deze zijn als bijlagen bijgevoegd.

Toelichting bouwplan

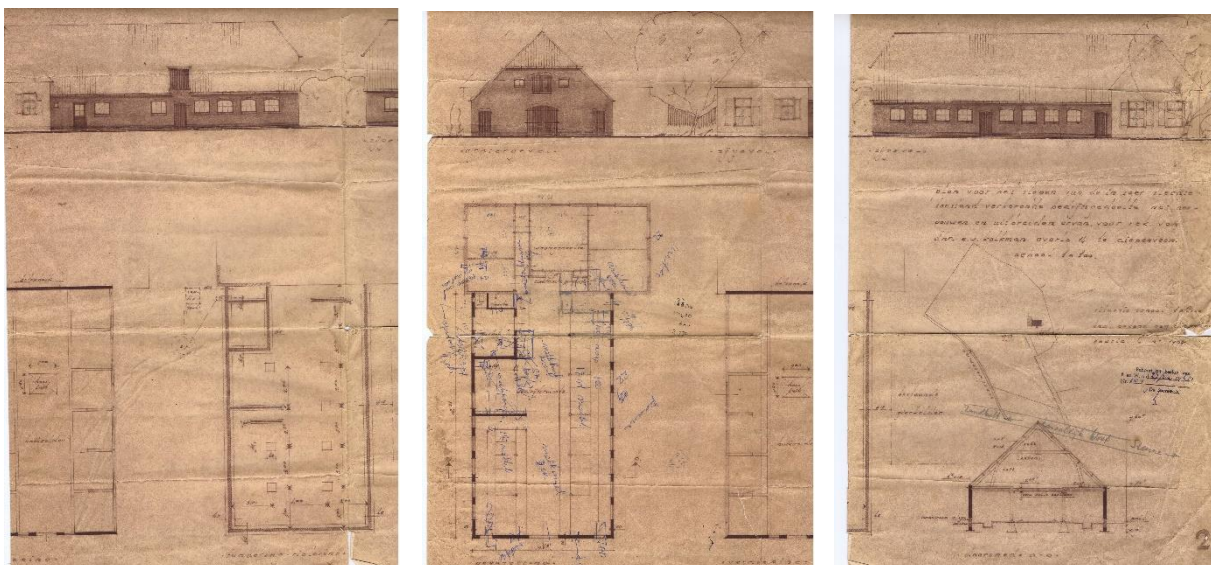
Door architect Harry Ehrenhard is een schetsplan gemaakt voor de nieuwe woning in het achterhuis. Dit plan is als bijlage bijgevoegd. In april 2020 is overleg geweest met bouwbedrijf Tibben uit Mariënheem. De volgende vraag is voorgelegd: “hoe kunnen we de stal verantwoord verbouwen met maximaal behoud van het karakteristiek”?

Het oorspronkelijke bouwplan 1963 en het asbestinventarisatierapport zijn de vertrekpunten.

In verband met de inpandige asbest, te lage plafondhoogte/verzakkingen en beperkte isolatie mogelijkheden gaat het plan uit van een forse verbouw. De buitengevels blijven behouden, ter plaatse van de wijzigingen in de gevel wordt dit zorgvuldig bouwkundig aangepast. Aanpassingen met gelijke steen en voeg. Voor de verbouwing worden de dakpannen en de houten kap verwijderd, zodat de verdiepingsvloer kan worden uitgezaagd en hierna worden/kunnen de asbesthoudende materialen/elementen worden verwijderd. Er wordt een nieuwe kapconstructie geplaatst uit staal en hout, waarbij de verdiepingsvloer in de dakspanten hangt zodat voldoende plafondhoogte op de begane grond gecreëerd kan worden. De bestaande dakpannen worden hergebruikt. Het hout uit de kap wordt eveneens zoveel mogelijk hergebruikt in de kapconstructie.

Hergebruik van nog bruikbare materialen is op een boerenerf in Salland al eeuwen gewoonte ‘boerenzuinigheid’ en ook hier nog steeds van toepassing.

De betonramen blijven behouden en worden voorzien van een hardglazen voorzet ramen aan de binnenzijde. De overige nieuwe kozijnen worden achter het buitenblad geplaatst. In het oorspronkelijke bouwplan heeft het achterhuis een hooiluik. Deze is een aantal jaren geleden verwijderd. In het verbouwplan wordt dit luik weer aangebracht. Zie bijlage schetsplan.



Figuur 1, afbeeldingen van de oorspronkelijke bouwtekening

Toelichting erfinrichtingsplan

De erfstructuur, het voor- en achtererf, is duidelijk herkenbaar en passend bij de karakteristieke boerderij. Aan de oostzijde ligt een oude hoogstam boomgaard met veel oude appel- en perensoorten, soorten van de IJsselstreek. Ook staan er diverse fruitbomen in de voortuin van de hoeve. Ook is de groente tuin nog aanwezig en functioneel. Op het erf en langs de koepaden zijn recent eikenbomen aangeplant.



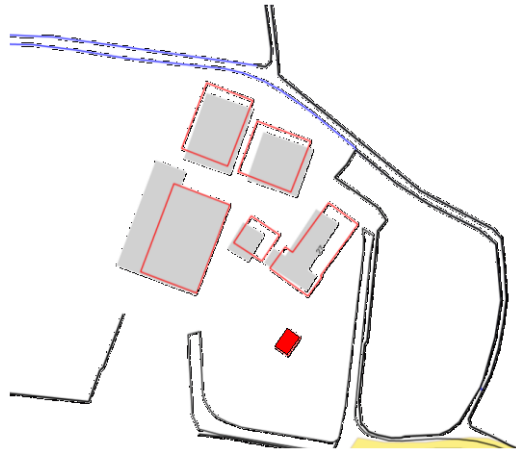
Figuur 2, overzicht van het erf

Flora en fauna op het erf

Het erf heeft een drietal 'open' veestallen. Erfvogels zoals zwaluwen en mussen zijn in grote getalen aanwezig. Eveneens is er een uit het erf als leefgebied. Op het erf zijn vele mogelijkheden om te kunnen foerageren. Een belangrijke hierbij te noemen is de oude boomgaard aan de oostzijde op het erf. Aan de voorzijde op het erf liggen drie zeer extensieve kalverweitjes, deze dragen in hoge mate bij aan de biodiversiteit en foerageermogelijkheden van erfvogels. Het bouwplan heeft geen invloed op erf flora en fauna. Er hoeven desgeens extra voorzieningen te worden toegevoegd.

Ter versterking/aanvulling van de ruimtelijk kwaliteit worden de volgende voorstellen gedaan:

1. Vervangen van de buxushagen door een beukenhaag;
2. Aanplant van een walnoot op het achtererf;
3. Aanplant van een erfbosje aan de noordzijde;
4. Slopen van een oude schuur in de voortuin en herbouwen van het oorspronkelijke bakhuis.



Figuur 4, BGT kaart met situering schuur in de tuin van de boerderij

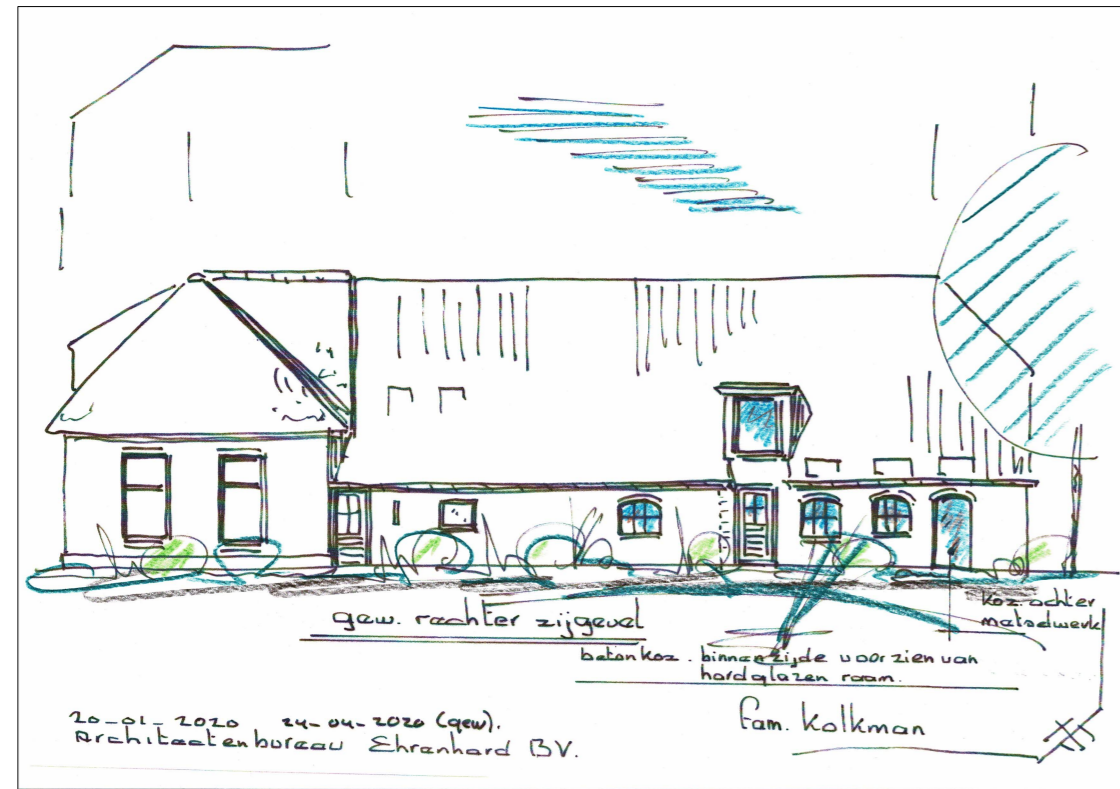


Figuur 3, foto van de te slopen schuur

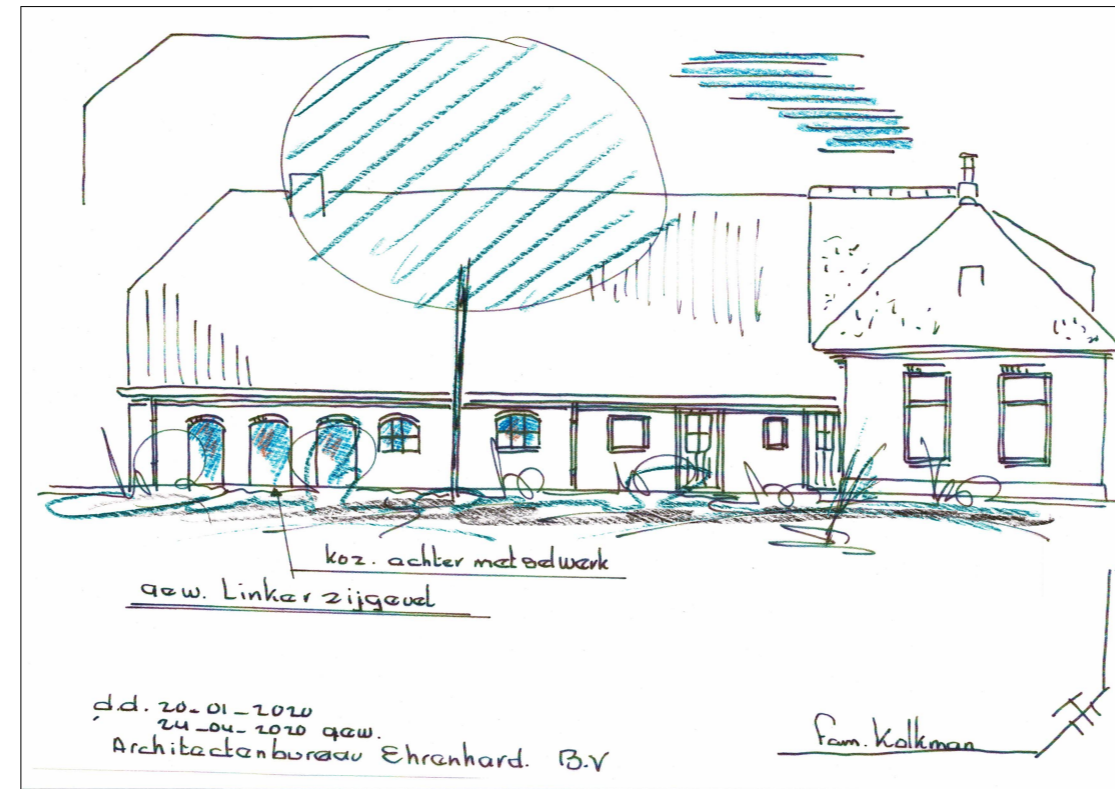
Bijlagen:

1. Schetsplan verbouw van het achterhuis en herbouw van bakhuis
2. Erfinrichtingsplan
3. Informatie vigerend bestemmingsplan
4. Rapportage asbestinventarisatie, rapport 1910984

Schetsplan woning in het achterhuis



Nieuw gevels-dak oostzijde



Nieuwe gevels-dak west zijde



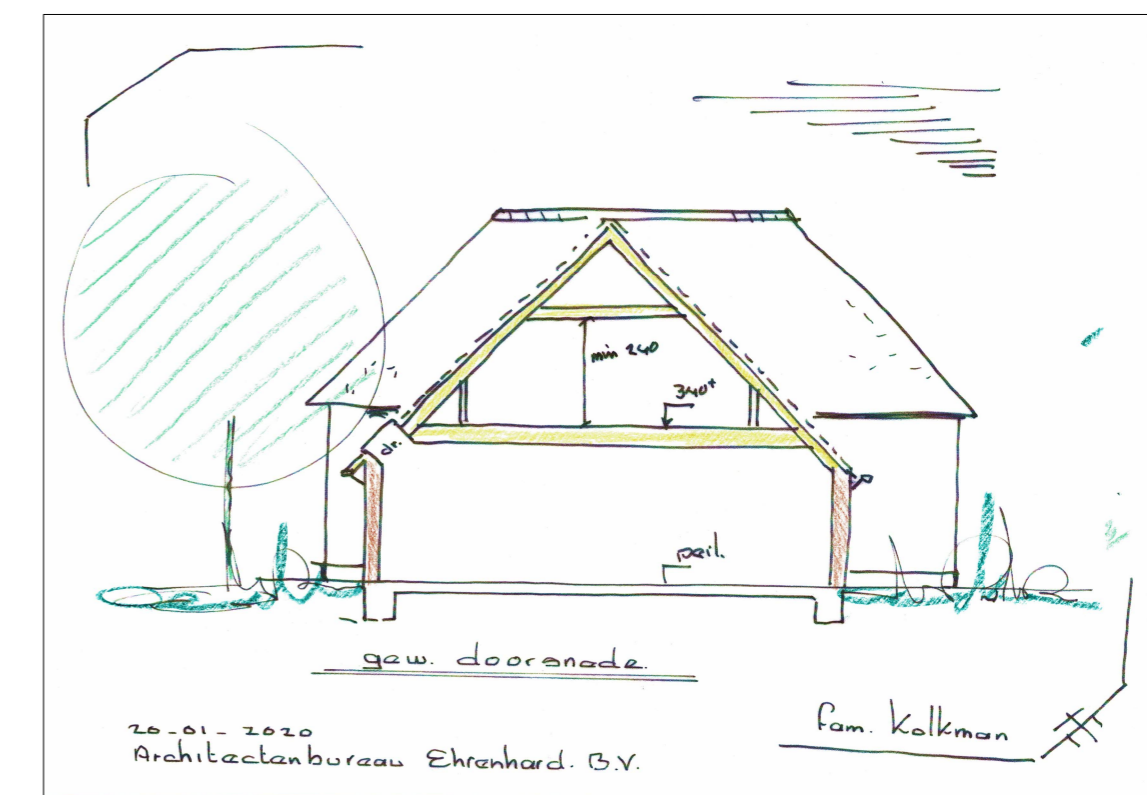
Nieuwe gevels-dak noordzijde (achtergevel)



Bestaande gevel-dak oostzijde



Bestaande gevels-dak noordzijde westzijde



Doorsnede tekening

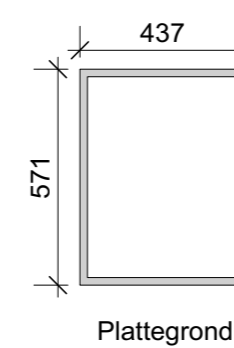
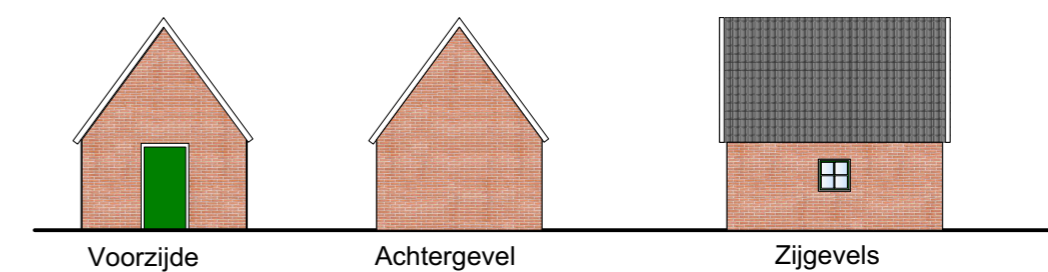
Schetsplan bakhuis



Bestaande situatie schuur in de voortuin















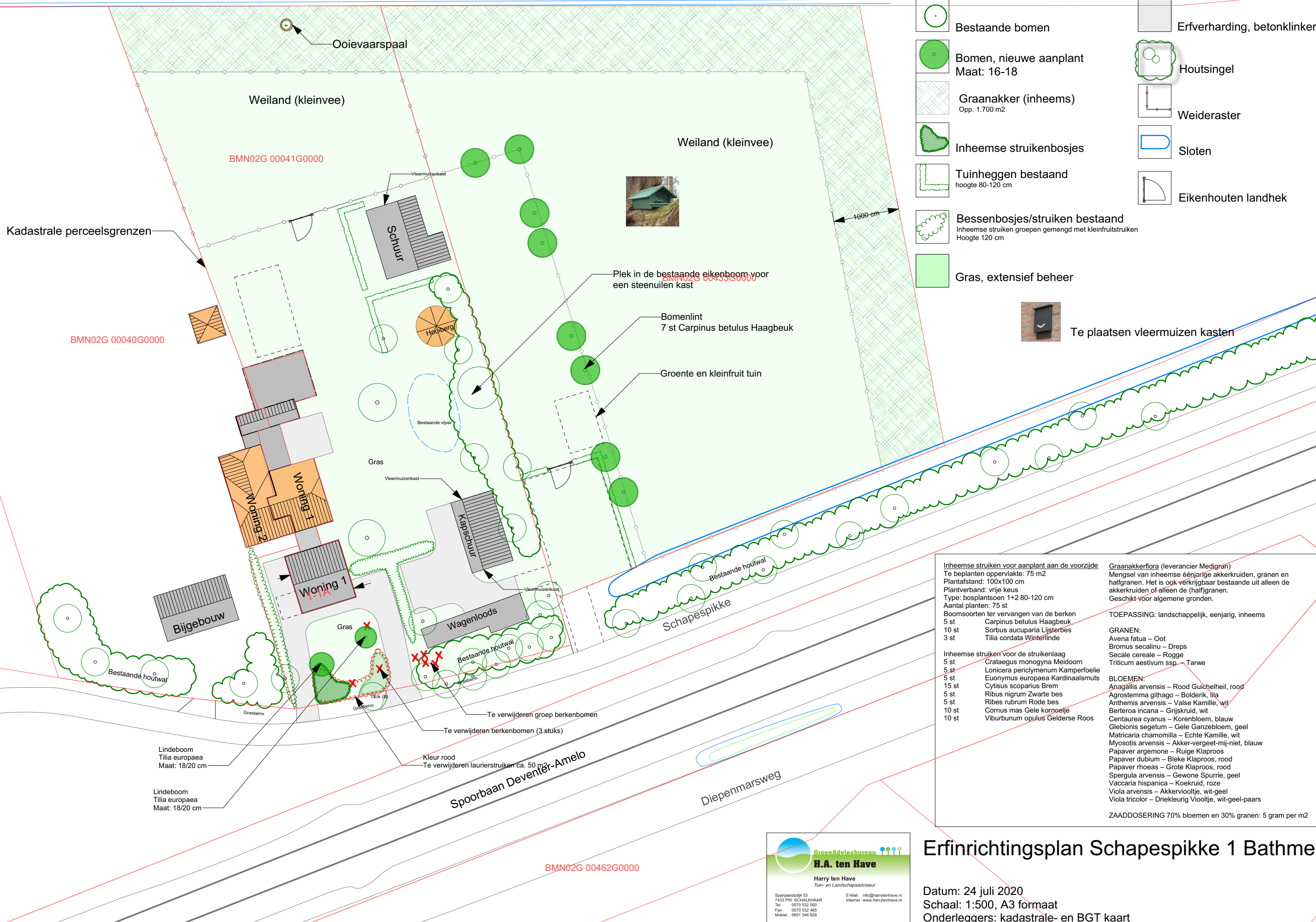
Foto van oorspronkelijke bakhuis in de voortuin



Schetsplan verbouw achterhuis en herbouw bakhuis
Erf Kanaaldijk West 27 Schalkhaar

Schaal: 1:200, A2 formaat
Datum: 28 april 2020

-  Bestaande bomen
-  Bomen, nieuwe aanplant
Maat: 16-18
-  Graanakker (inheems)
Opp. 1.700 m2
-  Inheemse struikenbosjes
-  Tuinheggen bestand
hoogte 80-120 cm
-  Bessenbosjes/struiken bestand
Inheemse struiken groepen gemengd met kleinfruitstruiken
Hoogte 120 cm
-  Gras, extensief beheer
-  Erfverharding, betonklinkers
-  Houtsingel
-  Weideraster
-  Sloten
-  Eikenhouten landhek



<p>Inheemse struiken voor aanplant aan de voorzijde Te beplanten oppervlakte: 75 m2 Plantafstand: 100x100 cm Plantverband: vrije keus Type: bosplantoen 1+2 80-120 cm Aantal planten: 75 st Boomsoorten ter vervangen van de berken 5 st Carpinus betulus Haagbeuk 10 st Sorbus aucuparia Lijsterbes 3 st Tilia cordata Winterlinde</p>	<p>Graanakkerflora (leverancier Medigran) Mengsel van inheemse éénjarige akkerkruiden, granen en halfgranen. Het is ook verkrijgbaar bestaande uit alleen de akkerkruiden of alleen de (half)granen. Geschikt voor algemene gronden. TOEPASSING: landschappelijk, eenjarig, inheems</p>
<p>Inheemse struiken voor de struikenlaag 5 st Crataegus monogyna Meidoorn 5 st Lonicera periclymenum Kamperfoelie 5 st Euonymus europaea Kardinaalsmuts 15 st Cytisus scoparius Brem 5 st Ribus nigrum Zwarte bes 5 st Ribes rubrum Rode bes 10 st Cornus mas Gele kornoelje 10 st Viburnum opulus Gelderse Roos</p>	<p>GRANEN: Avena fatua – Oot Bromus secalinu – Dreps Secale cereale – Rogge Triticum aestivum ssp. – Tarwe</p> <p>BLOEMEN: Anagallis arvensis – Rood Guichelheil, rood Agrostemma githago – Bolderik, lila Anthemis arvensis – Valse Kamille, wit Berteroa incana – Grijskruid, wit Centaurea cyanus – Korenbloem, blauw Glebionis segetum – Gele Ganzelbloem, geel Matricaria chamomilla – Echte Kamille, wit Myosotis arvensis – Akker-vergeet-mij-niet, blauw Papaver argemone – Ruige Klaproos Papaver dubium – Bleke Klaproos, rood Papaver rhoeas – Grote Klaproos, rood Spergula arvensis – Gewone Spurrie, geel Vaccaria hispanica – Koekruid, roze Viola arvensis – Akkerviooltje, wit-geel Viola tricolor – Driekleurig Viooltje, wit-geel-paars</p> <p>ZAADDOSERING 70% bloemen en 30% granen: 5 gram per m2</p>

GroenAdviesbureau
H.A. ten Have
 Harry ten Have
 Tuin- en Landschapsadviseur

Spanjaardsdijk 53
 7433 PW SCHALKHAAR
 Tel. 0570 532 000
 Fax. 0570 532 465
 Mobiel 0651 346 628

E-Mail info@harrytenhave.nl
 Internet www.harrytenhave.nl

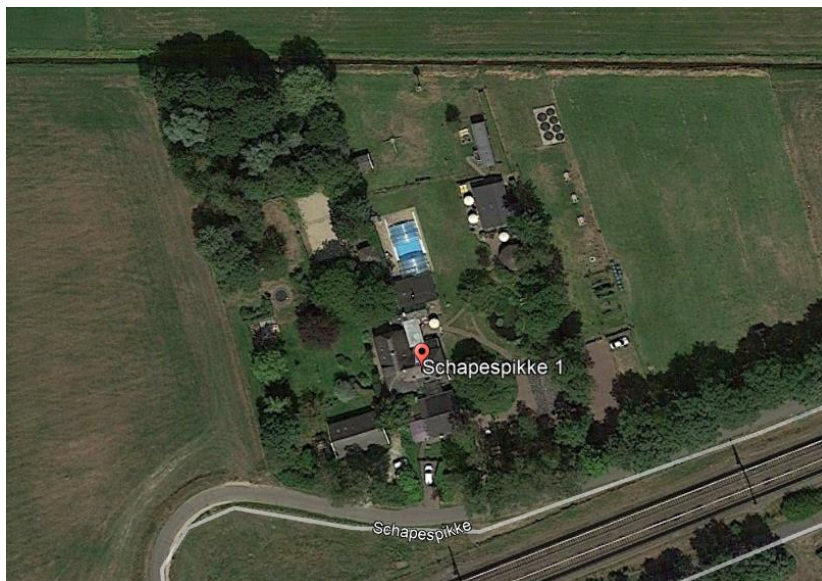
Erfinrichtingsplan Schapespikke 1 Bathmen

Datum: 24 juli 2020
 Schaal: 1:500, A3 formaat
 Onderleggers: kadastrale- en BGT kaart

BMN02G 00462G0000

Toelichting erfinrichtingsplan en bouwaanpassingen erf "Dikkeboer" Schapespikke 1 Bathmen

Toevoegen van wooneenheid
Behoud van een karakteristieke schuur



24 juli 2020

Opdrachtgever:

Branco ter Keurs
Schapespikke 1
7437 RL Bathmen
brancoterkeurs@gmail.com
Telefoon: 06-52801903

Gemachtigde:

Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
info@harrytenhave.nl
www.harrytenhave.nl
Telefoon: 06-51346628

De familie ter Keurs, wonende aan de Schapespikke 1 te Bathmen, kadastraal bekend gemeente Bathmen, sectie G, nummers 41 en 433, wil graag een bestaande woning, die is ontstaan in een karakteristieke schuur, toevoegen van een woning aan bestemmingsplan kaart. De Gemeente is bereid een proces te starten waarin onderzocht wordt of het mogelijk is om overeenstemming te bereiken over de haalbaarheid van de plannen. Hierover is een intentieovereenkomst gesloten met gemeente Deventer. In deze overeenkomst zijn een aantal landschappelijke en stedenbouwkundige maatregelen/voorstellen opgenomen voor het plangebied in het kader van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.



Foto van woning in de karakteristieke schuur

Naar aanleiding van een erfbezoek door ambtenaren van de gemeente zijn landschappelijke voorstellen gedaan voor inpassing en ecologische versterking van het erf. Eveneens zijn voorstellen gedaan voor maatregelen voor verbetering van de cultuurhistorische waarden.

Maatregelen:

Landschap

- Zicht op de schuur verbeteren vanaf de weg door het verlagen van een deel van de beplanting;
- Laurieren vervangen door streekeigen beplanting;
- Waar mogelijk biodiversiteit vergroten.
- Toevoegen landschapselementen (streekeigen beplanting) op het erf: bomen, struiken, hagen.

Cultuurhistorische waarden

- Het loskoppelen van de timmerschuur en de hoofdwooning door het 'neutraliseren' van de gevels van het tussenlid;
- Het loskoppelen van de luifel van de zijgevel. Hierdoor komt de zijgevel van de timmerschuur beter in het zicht te staan;

Op basis van de maatregelen/voorstellen zijn een erf- en landschapsplan, situatietekening en een schetsplan voor aan te passen bouwdelen gemaakt. Deze zijn als bijlagen toegevoegd.

Milieu-aspect

Omdat aan de zuidzijde van het erf de spoorlijn Deventer-Almelo ligt is vooraf een geluidsonderzoek gedaan om te onderzoeken of deze ontwikkeling mogelijk is. Omdat in de huidige situatie sprake is van bestaande woning kan conform het Bouwbesluit art 3.18 worden uitgegaan van het rechte verkregen geluidsniveau. Omdat het hier een reeds bestaande woning betreft ziet ProRail in deze ontwikkeling geen problemen. Onderstaand de reactie van Prorail. Op basis van haar reactie is het geluidsrapport redactioneel aangepast. Het rapport is als bijlage bijgevoegd.

Van: RO-ProRail@prorail.nl [<mailto:RO-ProRail@prorail.nl>]

Verzonden: woensdag 15 juli 2020 14:03

Aan: info@harrytenhave.nl

Onderwerp: RE: Wijziging bestemming Schapespikke 1 Bathmen

Beste heer Ten Have,

Dank voor het ons doen toekomen van de informatie m.b.t. de wijziging bestemming Schapespikke 1 Bathmen.

Een eerste korte beoordeling van rapport geluidsonderzoek geeft ons aanleiding om het volgende aan u kenbaar te maken.

In het rapport is in Hoofdstuk 4 Conclusies Geluidbelasting, paragraaf 4.6 Eis geluidwering een alinea "Nieuwbouw" opgenomen. Deze alinea beschrijft een nieuwbouwsituatie. Het betreft hier echter een bestaande situatie. De alinea "Nieuwbouw" voegt niets toe en kan worden geschrapt.

Op termijn ziet ProRail graag het (voor)ontwerpbestemmingsplan c.q. de ruimtelijke onderbouwing tegemoet.

ProRail neemt aan u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en behoudt zich het recht voor in de verdere procedure aanvullende c.q. nieuwe opmerkingen/zienswijzen kenbaar te maken.

Met vriendelijke groet,

Jeannette van Barreveld | Vakspecialist ruimtelijke inpassing |

Leefomgeving, Juridische zaken en Vastgoed

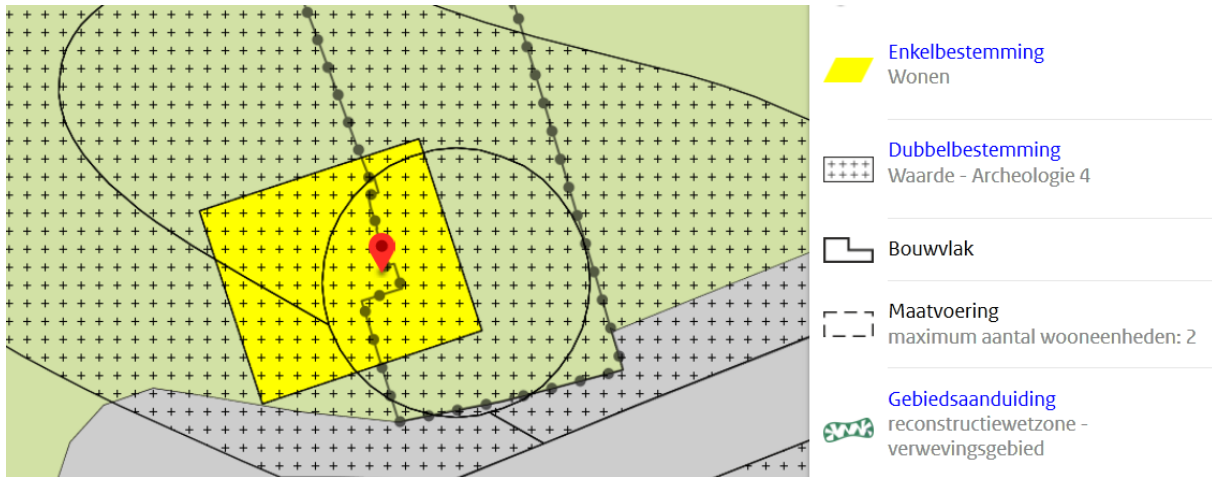
088 231 1515 | www.prorail.nl

Tulpenburgh 1.63, Moreelsepark 2, 3511 EP Utrecht |

Postbus 2038, 3500 GA Utrecht

Huidige bestemming bestemmingsplan

De verbeelding, in het bouwblok 'Wonen' zijn twee wooneenheden aangegeven. Het verzoek is om hier een derde wooneenheid aan toe te voegen. Door deze toevoeging is geen wijziging van het bouwblok nodig.



Het plan

In een bestaand gedeelte van de bebouwing, een bestaande voormalige timmerschuur, is in het verleden een woning gerealiseerd. Deze woning wordt bewoond door een zoon met zijn partner. Het voornemen is om deze woning in het bestemmingplan als zelfstandige wooneenheid te gaan bestemmen.



Foto's van de toe te voegen wooneenheid

Bijgebouwen op het erf

Op het erf staan een aantal schuren. Dit zijn voormalige agrarisch schuren/gebouwen. De totale oppervlakte is ongeveer 225 m². Door het toevoegen van een woning aan het erf is geen extra bijgebouw noodzakelijk. Ook de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan staan dit niet toe.

Toelichting landschappelijke inpassing

Het erf ligt direct aan de Schapespikke en de spoorlijn Deventer – Almelo. Langs de Schapespikke ligt een houtwal. De beplanting op het erf sluit aan op deze houtwal. Het erf is ruim voorzien van groen: zoals vele erfbomen en een houtsingel. Toevoegen van robuuste landschapselementen is niet nodig.

Verbeteren zichtbaarheid

Het plan is om aan de voorzijde de laurierbeplanting en berkenbomen te verwijderen. Ter vervanging hiervan wordt nieuwe aanplant van inheemse struikensoorten te realiseren alsmede de aanplant van twee lindebomen. Dit om de zichtbaarheid te verbeteren en de ecologie te versterken door aanplant

van inheemse soorten. Dit 'ombouw' proces moet geleidelijk worden uitgevoerd in verband met het geluidsaspect van het spoortracé.

Kavelgrensbomen aan de oostzijde.

Aan de oostzijde is een half verharde parkeervoorziening voor gebruikers van de boerderijkamers. Door deze toevoeging is het wenselijk om de begrenzing van het erf en de overgang naar het landschap te versterken door aanplant van een 7 tal Haagbeuken.

Ecologische versterkingen

Om de ecologie te versterken worden de volgende maatregelen genomen:

- Plaatsen van een ooievaarspaal met nest; deze is acht jaar geleden aangebracht en wordt ook ca. 5 jaar bewoond;
- Aanbrengen van drie vleermuizenkasten;
- Aanbrengen van een uilenkast voor steenuilen;
- Extensivering van het grasbeheer, zowel op het erf als in weilandjes, ontwikkeling van flora- en kruidenrijk grasland;
- Aanleg van 1.700 m² graanakker, inzaai met inheemse soorten (leverancier MediGran);
- Voor een bijdrage aan het bestrijden van Eiken Processie Rups (EPR) worden 20 mezen kasten aangebracht;
- Vlinder kasten en insectenkasten hangen reeds op diverse plekken op het erf.

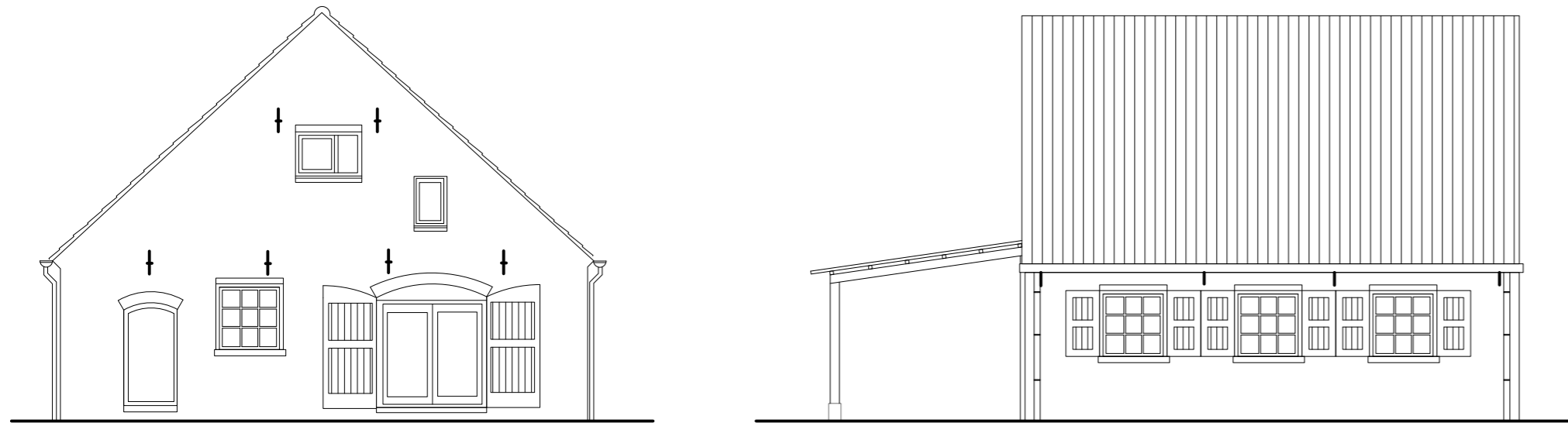


Foto's de ooievaars anno voorjaar 2020

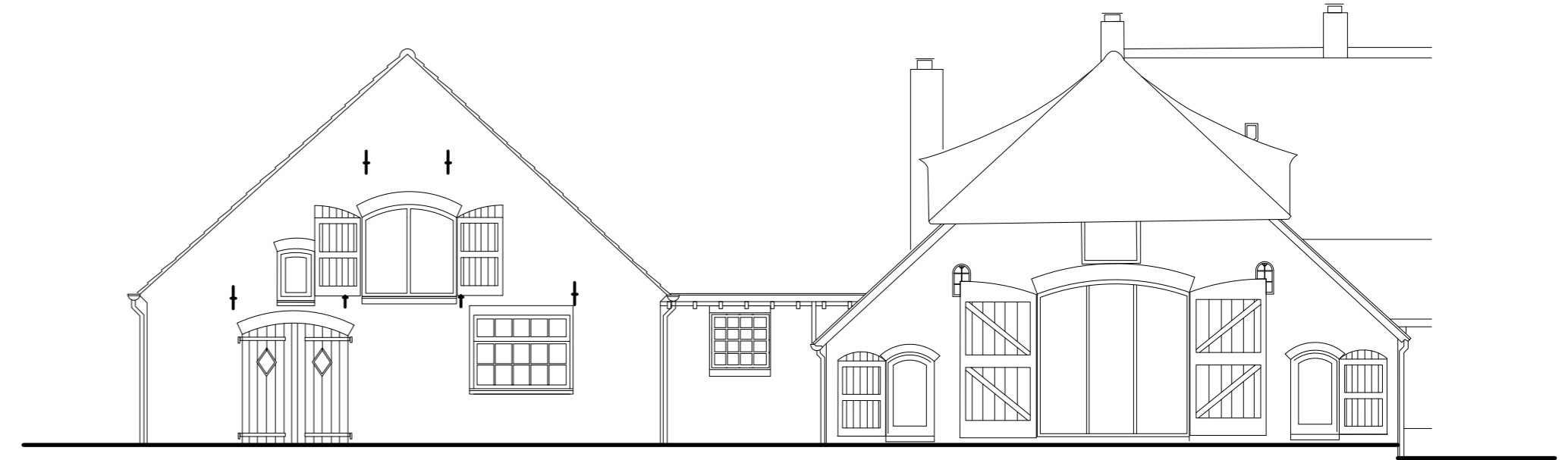
Bijlagen:

- Erfinrichtingsplan
- Situatietekening aan te passen bouwdelen
- Schetsplan aan te passen bouwdelen
- Rapport geluidsonderzoek

Bestaande situatie

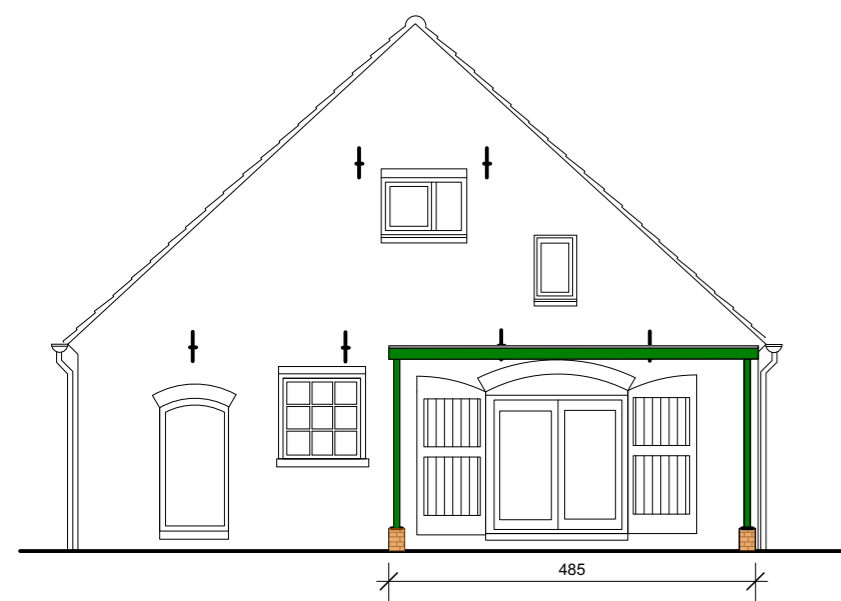


Bestaande situatie

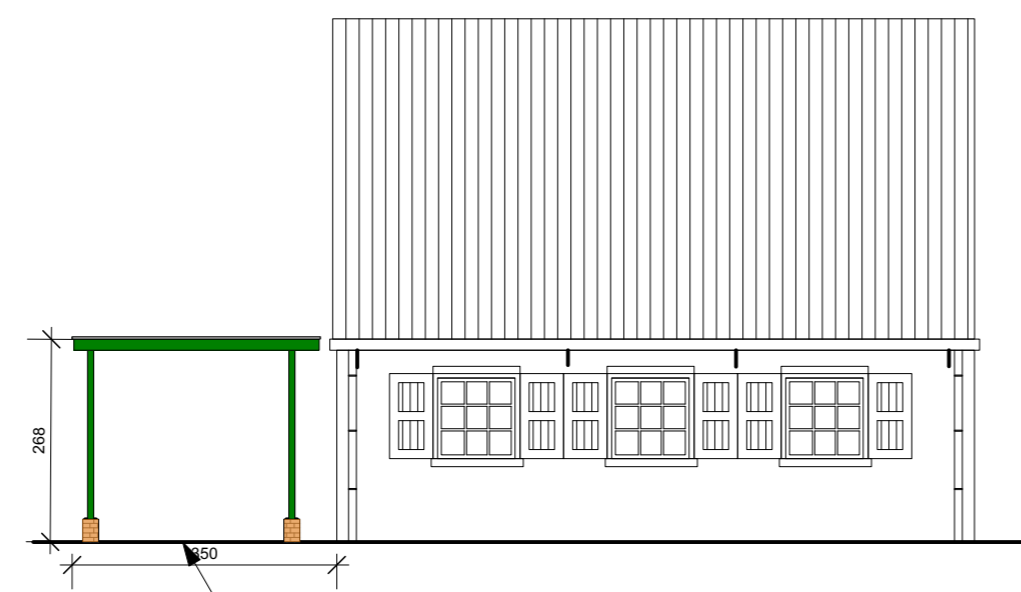


Nieuwe situatie

Vooraanzicht

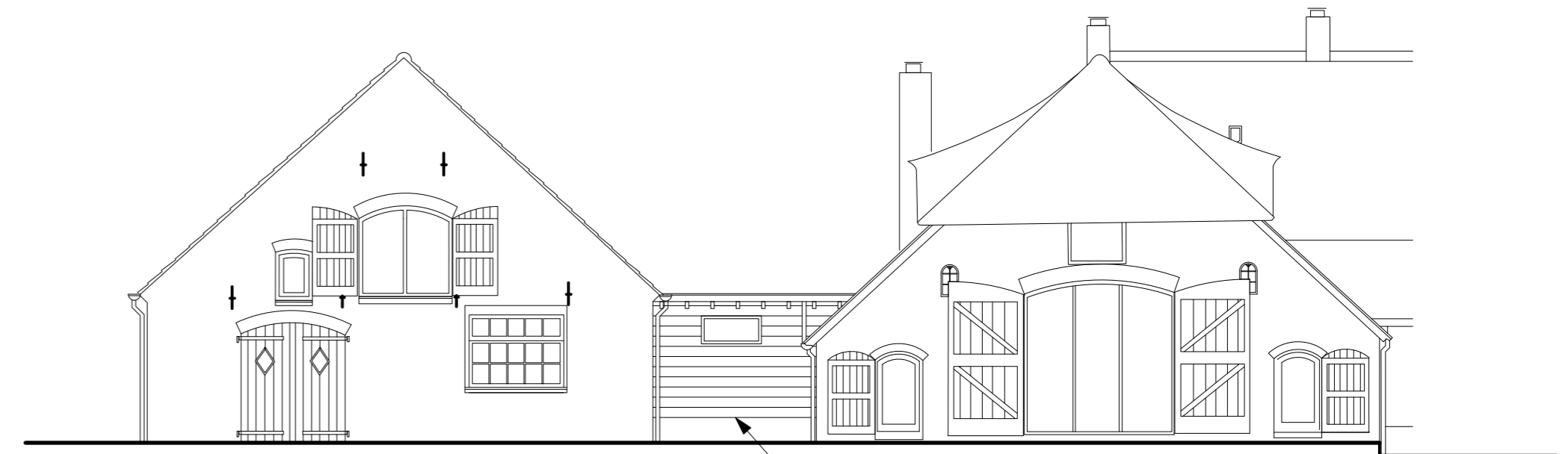


Zijaanzicht (zijde Schapespikke)



Nieuwbouw vrijstaande luifel, afmetingen 350x310 cm, hoogte 268 cm
 Constructie: staal/aluminium (vrijstaand)
 Staanders: staal diameter 80 mm
 Boeiplank: kleur gelijk aan de luiken van de woning, zinken kraal

Nieuwe situatie



Potdeksel gevelbekleding, beide gevels
 Materiaal: hout
 Kleur: antraciet



Bouwkundige aanpassingen

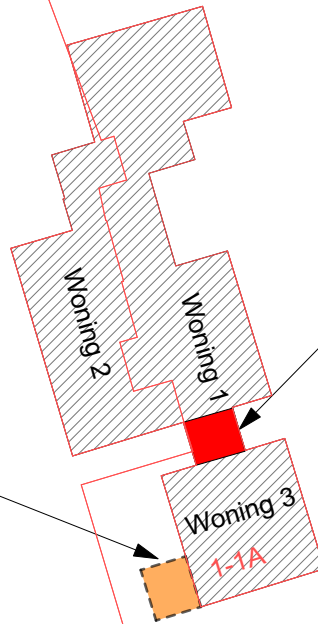
Erfinrichtingsplan Schapespikke 1 Bathmen

Datum: 24 juli 2020
 Schaal: 1:500, A3 formaat
 Onderleggers: kadastrale- en BGT kaart

BMN02G 00041G0000

BMN02G 00433G0000

BMN02G 00040G0000



Aan te passen gevels van het tussenlid



Te verwijderen afdak



Schapespikke

Diepenmarsweg

BMN02G 00462G0000

Situering te verwijderen bouwdelen

Erfinrichtingsplan Schapespikke 1 Bathmen

GroenAdviesbureau
H.A. ten Have
Harry ten Have
Tuin- en Landschapsadviseur

Spanjaardedijk 53
7433 PW SCHALKHAAAR
Tel. 0570 532 000
Fax 0570 532 465
Mobiel 0651 346 628

E-Mail info@harrytenhave.nl
Internet www.harrytenhave.nl

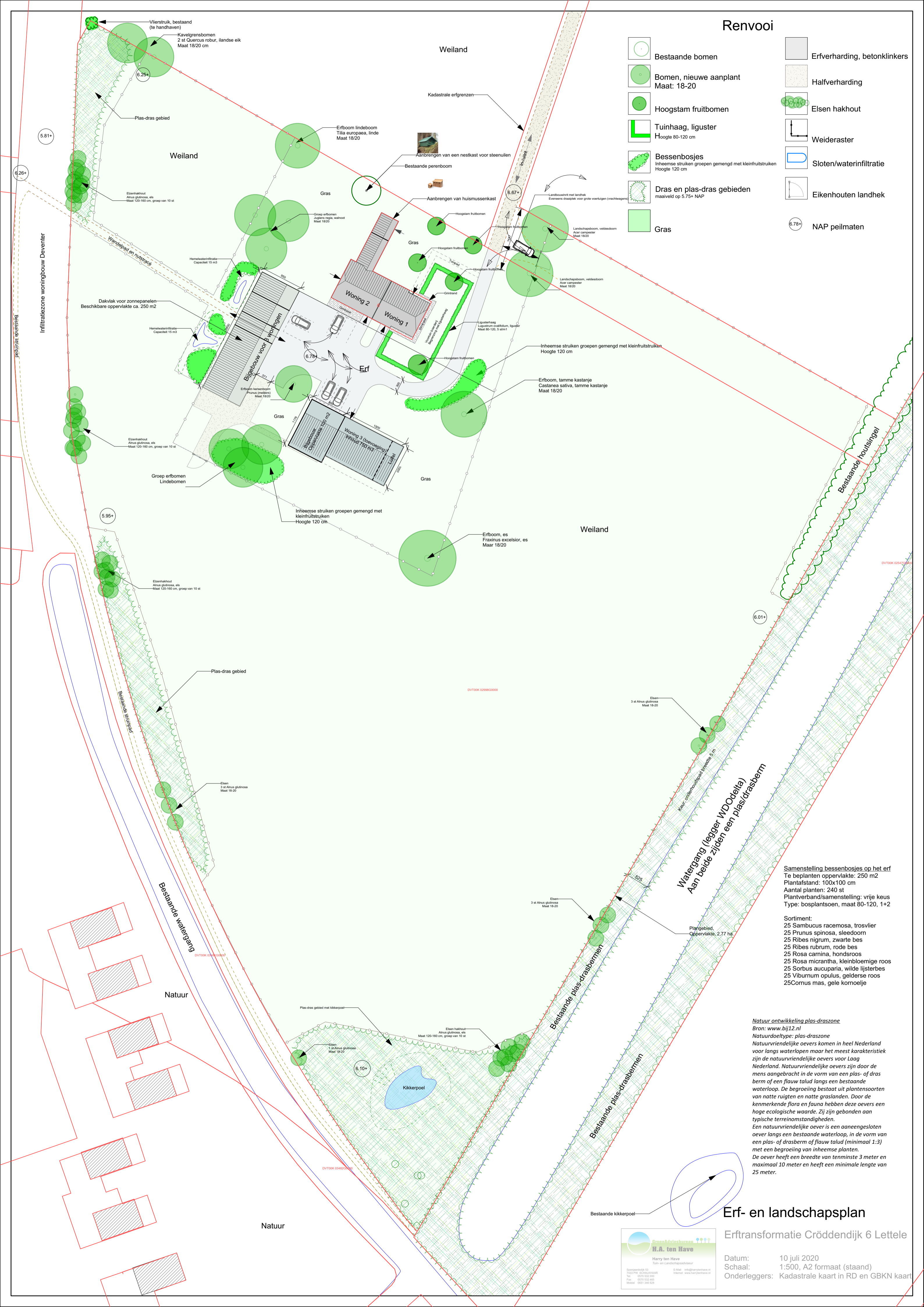
Datum: 27 mei 2020

Schaal: 1:500, A3 formaat

Onderleggers: kadastrale- en BGT kaart

Renvooi

- Bestaande bomen
- Bomen, nieuwe aanplant
Maat: 18-20
- Hoogstam fruitbomen
- Tuinhaag, liguster
Hoogte 80-120 cm
- Bessenbosjes
Inheemse struiken groepen gemengd met kleinfruitstruiken
Hoogte 120 cm
- Dras en plas-dras gebieden
maaiveld op 5.75+ NAP
- Gras
- Erfverharding, betonklinkers
- Halfverharding
- Elsen hakhout
- Weideraster
- Sloten/waterinfiltratie
- Eikenhouten landhek
- NAP peilmaten



Samenstelling bessenbosjes op het erf
 Te beplanten oppervlakte: 250 m²
 Plantafstand: 100x100 cm
 Aantal planten: 240 st
 Plantverband/samenstelling: vrije keus
 Type: bosplantsoen, maat 80-120, 1+2

Sortiment:
 25 Sambucus racemosa, trosvlier
 25 Prunus spinosa, sleedoorn
 25 Ribes nigrum, zwarte bes
 25 Ribes rubrum, rode bes
 25 Rosa canina, hondсроos
 25 Rosa micrantha, kleinbloemige roos
 25 Sorbus aucuparia, wilde lijsterbes
 25 Viburnum opulus, gelderse roos
 25 Cornus mas, gele kornoelje

Natuur ontwikkeling plas-draszone
 Bron: www.bij12.nl
Natuuroedtype: plas-draszone
 Natuurvriendelijke oevers komen in heel Nederland voor langs waterlopen maar het meest karakteristiek zijn de natuurvriendelijke oevers voor Laag Nederland. Natuurvriendelijke oevers zijn door de mens aangebracht in de vorm van een plas- of dras berm of een flauw talud langs een bestaande waterloop. De begroeiing bestaat uit plantensoorten van natte ruigten en natte graslanden. Door de kenmerkende flora en fauna hebben deze oevers een hoge ecologische waarde. Zij zijn gebonden aan typische terreinomstandigheden. Een natuurvriendelijke oever is een aaneengesloten oever langs een bestaande waterloop, in de vorm van een plas- of drasberm of flauw talud (minimaal 1:3) met een begroeiing van inheemse planten. De oever heeft een breedte van tenminste 3 meter en maximaal 10 meter en heeft een minimale lengte van 25 meter.

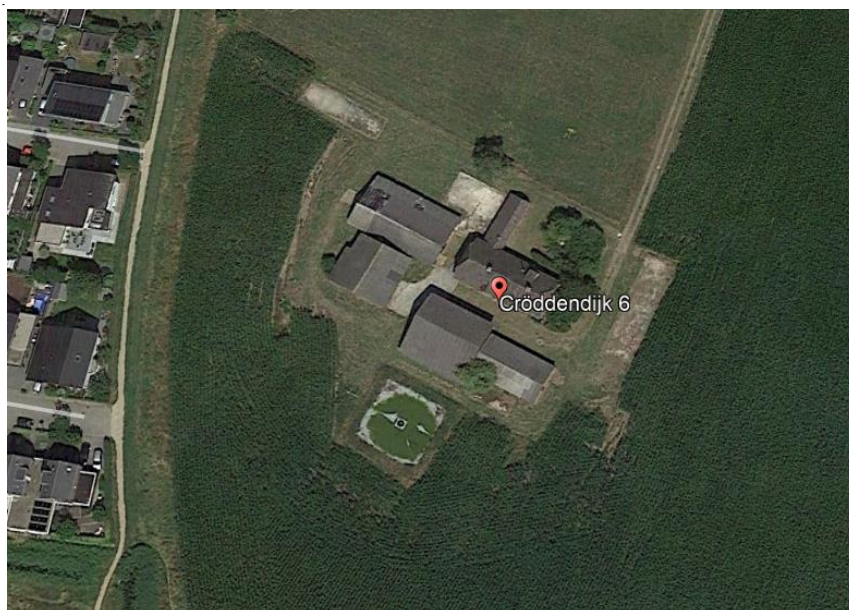
Erf- en landschapsplan

Erftransformatie Cröddendijk 6 Lettele

Datum: 10 juli 2020
 Schaal: 1:500, A2 formaat (staand)
 Onderleggers: Kadastrale kaart in RD en GBKN kaart

Toelichting erf – en landschapsplan

Wijzigen bestemming Cröddendijk 6 Lettele
Splitsen van karakteristieke boerderij en toevoegen van rood voor rood woning



10 november 2020

Opdrachtgevers:

Dhr. M.J.M. Meulenbroek
Mevr. M.H.G. Mulder
Beyerinckstraat 22
7424 BC Deventer
m.meulenbroek@atd.nl
Telefoon: 0570-620680

Gemachtigde:

Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
info@harrytenhave.nl
www.harrytenhave.nl
Telefoon: 06-51346628

Familie Meulenbroek heeft recentelijk de boerderij met 2.8 hectare agrarische grond aan de Cröddendijk 6 te Lettele gekocht. De agrarische activiteiten zijn een aantal jaren geleden beëindigd. Familie Meulenbroek wil het erf een nieuwe toekomst geven. Met de regeling “Kansen uit Buiten” en de splitsingsregeling, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, willen zij het erf transformeren.



Vogelvlucht foto van het bestaande erf

Huidige situatie en bestemming

Het erf heeft de Enkelbestemming ‘Wonen’



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Deventer

Het plan

Sloop van schuren

Op het erf staan drie schuren, allen hebben asbesthoudende daken. Deze schuren worden gesaneerd en gesloopt. De oppervlakte van deze schuren is 760 m². Alle schuren op het erf worden gesloopt. Op het erf is een mestzak aanwezig en een kuilvoerplaat, ook deze worden verwijderd. Het sloopoverzicht is als bijlage bijgevoegd.

De boerderij

Op het erf staat een wederopbouwboerderij. Deze is gebouwd in 1948. De footprint van de boerderij heeft een oppervlakte van 255 m². De inhoud van de boerderij is ruim 1200 m³. Het plan gaat ervan uit dat deze boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. De gehele boerderij inclusief de aangebouwde varkensstal wordt herbouwd. De voormalige varkensstal wordt ingezet voor beide woningen.



Foto's van bestaande boerderij en detail van gevelsteen

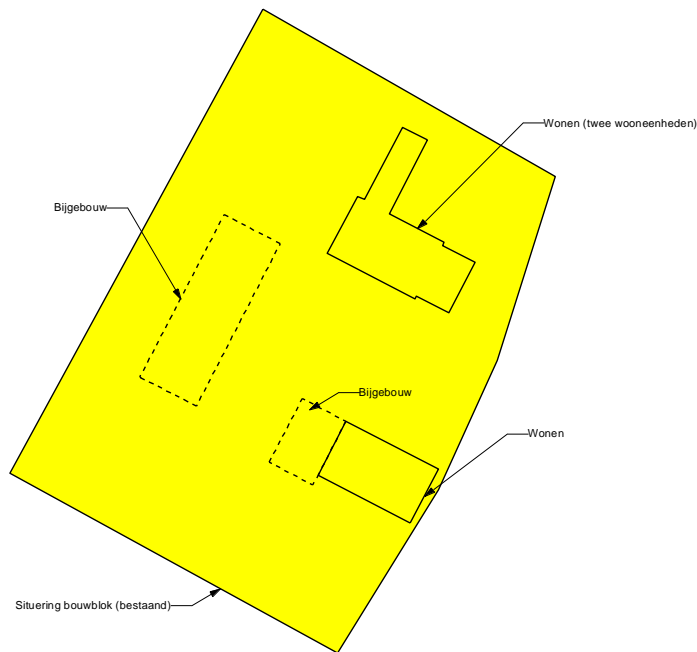
Nieuwe woning

Ter compensatie van de sloop en investeringen in groene ruimtelijke kwaliteit wordt aan de zuidzijde van het erf een nieuwe (schuur) woning toegevoegd. De footprint van de woning heeft een oppervlakte van 249 m². Van deze oppervlakte is 100 m² inpandig bijgebouw. De footprint van het woongedeelte is 15 x 10 m². De inhoud van de woning is 750 m³.

Nieuw bijgebouw

Aan de westzijde wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd. Dit is een bijgebouw voor drie woningen. De footprint heeft een oppervlakte van 281 m².

Oppervlakte bijgebouw voor twee woning in de bestaande boerderij is maximaal $2 \times 100 = 200$ m²
Oppervlakte bijgebouw voor de toegevoegde rood voor rood woning, inclusief hobbyboer regel, is maximaal 250 m². Totale oppervlakte bijgebouwen is maximaal 350 m², waarbij de compensatie woning met inpandig bijgebouw 1.100 m³ inhoud heeft. In het plan totaal 380 m² aan bijgebouwen opgenomen. Dit is 30 m² meer dan rekenkundig toegestaan. Rondom het erf ligt 2,77 ha agrarische grond. Het erf en de agrarische percelen worden landschappelijk ingepast met veel nieuwe natuur en landschapselementen. Het is te billijken om voor instandhouding en beheer 30 m² bijgebouw meer te mogen realiseren.



Figuur 1, voorstel verbeelding bestemmingsplan

Het nieuwe erf

Rondom het hart van het erf worden twee nieuwe gebouwen gerealiseerd, een woning en een bijgebouw. De gebouwen komen op de plek waar de oude schuren worden gesloopt. De verharding van het nieuwe erf 'loopt' van woning-woning-bijgebouw en door deze verbinding van de gebouwen ontstaat een samenhangend compact erf. Het erf heeft een breedte, van boerderij tot de gevel van de nieuwe woning, van 22,5 m. Deze breedte is nodig voor parkeren, draaien en ontsluiten. Aan de westzijde is een nieuw bijgebouw gesitueerd. Dit gebouw staat op 7 meter afstand van de boerderij en op 13 m afstand van de nieuwe woning. Door deze situering blijft het erf voldoende 'los' van de westelijk gelegen nieuwbouwwijk van Deventer. De nokrichting van de nieuwbouw is evenwijdig of haaks op de bestaande boerderij waardoor de samenhang is geborgd.

Parkeren en ontsluiten

Het erf wordt ontsloten met een half verhard weggetje vanaf de Cröddendijk. Deze ontsluiting blijft gehandhaafd. Het erf biedt voldoende ruimte voor het parkeren en draaien van auto's. De ruimte is voldoende om te kunnen voldoen aan de parkeernorm van minimaal 2.2 auto parkeerplekken per woning. 7 parkeerplaatsen zijn nodig volgens de norm. Er is ruimte op het erf voor 8 parkeerplekken. Aan de oostzijde van het erf, voor de boerderij, is extra capaciteit beschikbaar (parkeren in het gras). De auto's moeten op het erf kunnen draaien om het erf te kunnen verlaten. Er is rekening gehouden met parkeervakken van 520x300 cm en in- en uitrijbaan met een breedte van 9 meter. Hierbij is er rekening gehouden dat ook een busje van de pakketbezorger moet kunnen draaien op het erf. Ook moet het erf toegankelijk zijn voor hobbymatige agrarische voertuigen zodat de agrarische hobbyschuur goed kan worden bereikt. Voor grote landbouwvoertuigen is bij de entree van het erf een landbouwinrit naar de weilanden gesitueerd.

Door deze situering zijn de auto's op het erf vanuit het landschap niet of nauwelijks zichtbaar.

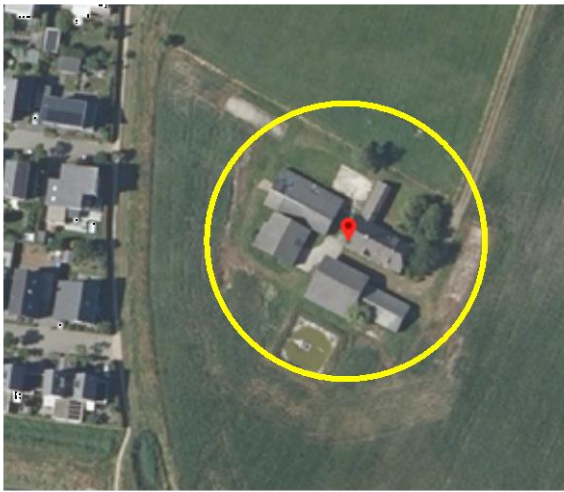
Verschijningsvorm en architectuur van de gebouwen

Voor dit splitsingsplan, nieuwe woning en bijgebouwen, is een beeldkwaliteitsplan gemaakt door Marten Jansen (Marten Ontwerpt). Dit plan is als bijlage bijgevoegd.

Landschappelijke inpassing

Landschappelijke situatie

Het erf ligt in een hoevelandschap direct aan de rand van de stedelijk bebouwing van de stad Deventer. Kenmerken van het landschap zijn de vrijliggende boerenerven, houtwallen. Een coulisselandschap met kleine beekdalen. In de directe omgeving zijn de houtwallen nog aanwezig. Het erf ligt aan de rand, de westzijde, van landgoed De Bannink.



Ligging van het erf t.o.v. van de stadsrand

Ontstaan en ontwikkeling van het erf en het landschap (bij elke periode een uitsnede uit de topografische kaart)

Periode 1900-1930

In deze periode is er nog geen bebouwing. Het gebied is een beekdal van een van de zijtakken van de Soestwetering. In de directe omgeving liggen kleine bospercelen en heideveldjes. De weilanden worden veelal begrenst door kavelgrensbomen. Het landschap heeft een 'lappendekenstructuur'



Periode 1930-1950

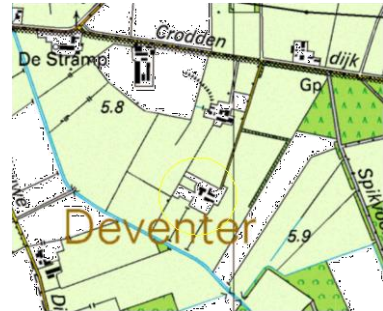
Rond 1935 is de eerste boerderij gebouwd. Deze is op het einde van de twee wereldoorlog afgebrand. In 1948 is de boerderij herbouwd in kader van herstel oorlogsschade. De kenmerkende boerderij is nu nog aanwezig. De heideveldjes zijn verdwenen. Er zijn diverse percelen beplant met bomen voor de houtteelt. De structuur van het landschap is in tact gebleven.



Periode 1950 -2010

In deze periode is er actief geboerd. Zoals op vele Sallandse erven zijn op het erf koeien en varkensschuren toegevoegd alsmede een kapschuur voor opslag van hooi en machines.

Het landschap is veel 'kaler' geworden door schaalvergroting en efficiënter maken van de veehouderij in dit gebied. Vele bomen en houtwallen zijn verdwenen.



Periode 2010- heden

Omstreeks 2010 is grootschalig nieuwbouw ontwikkeld door gemeente Deventer. De rand van de wijk De Vijfhoek komt op korte afstand van het erf te liggen. De boer heeft grond verkocht voor nieuwbouw aan de gemeente en is langzamerhand gestopt met agrarische activiteiten. In 2020 is de boerderij verkocht.



Analyse van het landschap

Op basis van de huidige situatie moet het erf worden getransformeerd naar een nieuwe toekomst. Voor de bijbehorende weilanden moet nieuwe invulling worden gezocht. Door de ligging van het erf ten opzichte van de stadsrand moet met deze nieuwe situatie een landschappelijke inrichting worden gedaan die past bij zowel het erf als de stadsrand.

De overgang van de stadrand is, gezien vanuit het landschap, hard en confronterend.

Het is mogelijk om robuuste landschapselementen te plaatsen langs de rand van de wijk. Vanuit de bewoners van de stadsrand zal dit zeker onwenselijk worden geacht. Daarnaast is het wenselijk dat het erf 'los' blijft van de stad.

Bodem

De bodem in het plangebied bestaat uit Eerdgrond (beekerdgrond) (bron; Atlas Overijssel).

Landschappelijke inpassing

Gekozen is om aan te sluiten bij de natuurontwikkeling van het gehele gebied.

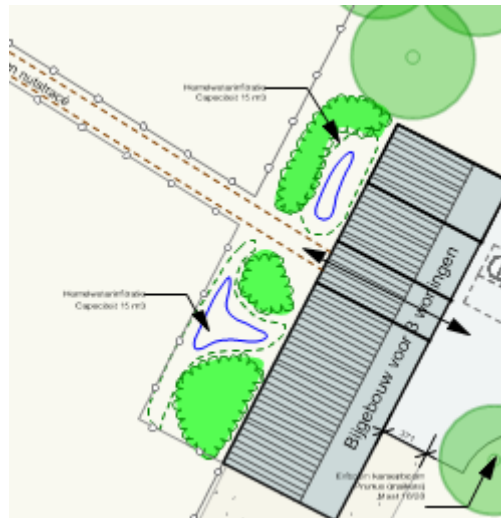
In het plangebied wordt aansluiting gezocht bij de ontwikkeling en versterking van de 'natte' kenmerken. Langs de randen van het weiland het ontwikkelen van plas-draszones en aanplant van

elzen- en wilgenhakhoutbosjes. Hierdoor ontstaat een transparante zachte overgang met natuur van de stedelijk bebouwing naar het landschap.

De agrarisch weidegrond behoudt de bestemming 'Agrarisch' en wordt als zodanig ingezet. Het betreft ca. 2 ha. weiland.

Waterinfiltratie van gesloten verhardingen

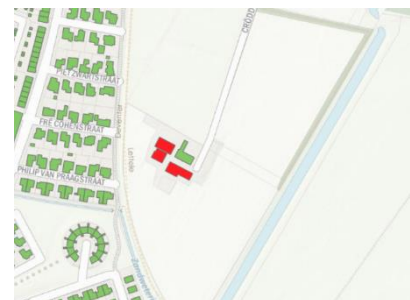
De oppervlakte bebouwing wordt 760 m². De hoeveelheid gesloten erfverharding is ca. 600 m². De bergingscapaciteit van HW moet zijn 1.360 m² x factor 0,02= 27.2 m³. Er is geen rekening gehouden met zijwaartse afvloeiing van regenwater van de verhardingen. Aan de westzijde, achter de schuur zijn drie kleine wadi's gesitueerd. De oppervlakte van de wadi's is 65 m². De diepte is 60 cm. De capaciteit is 2 x15 m³ = 30 m³. Dit is ruim voldoende capaciteit voor berging en infiltratie van hemelwater.



Kwaliteit Impulsen Groene Omgeving (de KGO's)

1. Sloop en sanering

Er worden 760 m² landschapontsierende schuren gesloopt en 912 m² asbesthoudende daken gesaneerd.



Uitsnede Atlas Overijssel
(asbestinventarisatie)

2. Aanleg kikkerpoel

In de kavelpunt aan de zuidzijde wordt een kikkerpoel aangelegd.

3. Aanleg van plas-dras zones met elzenhakhout

Langs de Westgrens en aan de zuidzijde worden plas-dras zones aangelegd.

De oppervlakte is ongeveer 1.950 m². In de randen van de plas-dras zone worden op 5 plekken elzenhakhoutbosjes aangeplant. Eveneens worden langs de oostgrens 6 stuks Elzen aangeplant.

Natuur ontwikkeling plas-draszone

Bron: www.bij12.nl

Natuurdoeltype: plas-draszone

Natuurvriendelijke oevers komen in heel Nederland voor langs waterlopen maar het meest karakteristiek zijn de natuurvriendelijke oevers voor Laag Nederland. Natuurvriendelijke oevers zijn door de mens aangebracht in de vorm van een plas- of dras berm of een flauw talud langs een bestaande waterloop. De begroeiing bestaat uit plantensoorten van natte ruigten en natte graslanden. Door de kenmerkende flora en fauna hebben deze oevers een hoge ecologische waarde. Zij zijn gebonden aan typische terreinomstandigheden. Een natuurvriendelijke oever is een aaneengesloten oever langs een bestaande waterloop, in de vorm van een plas- of drasberm of flauw talud (minimaal 1:3) met een begroeiing van inheemse planten. De oever heeft een breedte van tenminste 3 meter en maximaal 10 meter en heeft een minimale lengte van 25 meter.

4. Aanplant van erfbomen

Op het erf worden 12 stuks inheemse bomen aangeplant.

5. Erfbosjes (bessenbosjes) en aanleg van wadi

Op een aantal plaatsen worden erfbosjes aangeplant. De inplant wordt gedaan met inheemsen struikensoorten. Achter de nieuw te bouwen schuur worden wadi's gemaakt, rondom de wadi's worden een drietal erfbosjes aangeplant.

6. Aanplant van heg

Aan de voorzijde van de bestaande boerderij wordt 70 m1 ligusterheg aangeplant

7. Voorzieningen voor ervvogels en natuurinclusief bouwen

In de bestaande oude perenboom wordt een steenuilenkast geplaatst. Door aanplant van bessenbosjes, houtsingel en erfbomen ontstaat een goed leefgebied voor ervvogels. Voor nestgelegenheid van ervvogels zoals mussen, zwaluwen en uilen worden in het bouwplan voorzieningen opgenomen. (natuur inclusief bouwen) Zie www.bouwnatuurinclusief.nl
Het plan is als bijlage bijgevoegd.



Communicatie

Op donderdag 20 augustus 2020 is het plan gecommuniceerd met 32 bewoners van woningen uit de directe omgeving van het plangebied. Het communicatieverslag van is als bijlage bijgevoegd.

Bijlagen:

- Overzicht te slopen gebouwen
- Erf- en landschapsplan
- Beeldkwaliteitsplan gebouwen
- Plan natuurinclusief bouwen
- Communicatieverslag

BEELDKWALITEIT

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor het nieuwe erf aan de Cröddendijk 6 te Lettele.

Na deelname aan de rood voor rood regeling zal er een nieuw erf ontstaan. Om te zorgen voor het (boerderij) erf gevoel is het belangrijk dat er een duidelijk onderscheid tussen de bestaande (te handhaven) boerderij en de nieuw op te richten gebouwen ontstaat. Op deze manier komt de natuurlijke hiërarchie tot uiting.

Omdat de bestaande boerderij karakteristiek is, is er de mogelijk deze te splitsen in twee woningen. Opdrachtgever zal gebruik maken van deze optie.

Bestaande Boerderij.

Dit is een typische wederopbouw boerderij. De uiterlijke kenmerken moeten zoveel als mogelijk gehandhaafd blijven. De nieuwe ontwikkelingen op het erf zijn hier dan ook op gericht. Om onderstaande redenen is ervoor gekozen de bestaande boerderij te slopen en op dezelfde plek te herbouwen.

- 1 De bestaande vloerhoogtes in met name de voormalige deel van de boerderij zijn veel te laag. De onderzijde van enkele constructieve draagbalken is lager dan 2,1 mtr . Deze maat is ver beneden hetgeen gewenst is, daarnaast laat ook het bouwbesluit een dergelijke vrije hoogte niet toe.
- 2 De bestaande boerderij woning heeft geen gasaansluiting. Na realisatie van beide woningen worden de woningen verwarmd middels een gasloze techniek. Hierbij valt te denken aan lucht warmte pompen. Deze technieken verwarmen de woningen middels lage temperatuur verwarming. Dit vraagt om een zeer goed geïsoleerd huis en om een huis dat voorzien is van zeer hoogwaardige lucht- en kierdichting. Omdat de boerderij in de jaren veertig gebouwd is beschikt de woning niet over deze kwaliteiten. De boerderij is uiteindelijk wel zodanig te isoleren en te voorzien van de nodige afdichtingen, dit leidt echter tot zeer hoge kosten en een afbreuk van de karakteristiek van de boerderij.
- 3 De bestaande daken, buitenwanden en vloeren zijn niet tot nauwelijks geïsoleerd. Gezien bovenstaande moet de boerderij grotendeels afgebroken worden om de goede isolatie alsnog te bereiken.
- 4 De kenmerkende uitbouw aan de boerderij blijft gehandhaafd. Vanwege de zeer geringe hoogte aan de achterzijde, zal de goothoogte in de nieuwe situatie verhoogd worden. Echter zodanig dat de goot onder goothoogte van de boerderij blijft.

Voorwaarden om de boerderij te herbouwen:

- 1 Waar mogelijk gebruik maken van bestaande dakpannen, kozijnen/deuren en gevelstenen.
- 2 Bestaande goot- en nokhoogtes zoveel als mogelijke handhaven.
- 3 Kenmerkende gevelindeling, betonnen ramen met ventilatie openingen handhaven. (deze in de nieuwe situatie voorzien van voorzet kozijnen)
- 4 Op een aantal (goed gekozen) plekken kunnen wijzigingen plaatsvinden in de gevelopeningen. Hiermee kan het woongenot en de lichtbeleving in de boerderij verbeterd worden.
- 5 Geen kunststof kozijnen toepassen.
- 6 Goten & hemelwaterafvoeren uitvoeren in zink.
- 7 Geen zogenaamde wiener sprossen toepassen.
- 8 Het bestaande metselverband en wijze van voegen handhaven.
- 9 Negges uitvoeren gelijk aan bestaande negges van de boerderij

Nieuwe woning

De nieuwe toe te voegen woning moet niet alleen qua vormgeving maar ook qua materialisering ondergeschikt zijn aan de bestaande boerderij. De typologie welke daar het best bij past is die van een schuurwoning. Onderstaand enkele referentie beelden. De nieuwe woning zal naar de erfzijde zo veel mogelijk gesloten moeten aanvoelen. Naar de buitenzijde van het erf kan de woning zich meer openen. Ondanks dat de woonbeleving aan buitenzijde van het erf zit is het waardevol de woning vanaf grote afstand te laten voelen als een schuur. Dit kan o.a. door het toepassen van lamellen/schuifpanelen enz.

De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing.

Variabele plattegronden, woning en bijgebouw uitgevoerd als 1 volume.

Nok richting evenwijdig aan de bestaande boerderij

Toepassen van zadeldak (geen wolfseinden)

Goothoogte Maximaal 3,3 mtr.. Nokhoogte 8 mtr.

Gevels van diverse materialen (metselwerk of hout) uitgevoerd in ingetogen (donkere) kleuren. (eventueel gecombineerd met natuurlijke hout accenten)

Dakpannen kleur antraciet

Schoorsteen:

- Geen gemetselde schoorsteen op het dak toepassen. (rookkanaal kan bovendaks toegepast worden, alleen dan wanneer deze in een donkere kleur wordt uitgevoerd, zoveel als mogelijk gelijk aan de kleur van de dakpannen.
- Situeren op het dakvlak dat naar het landschap is gekeerd en niet op het dakvlak dat naar het erf is gekeerd
- Situeren halverwege het dakvlak, althans zodanig dat de schoorsteen vanaf het erf en de openbare weg zo gering mogelijk te zien is

Nieuw bijgebouw

Dit wordt een gezamenlijk bijgebouw voor alle woningen. Qua materiaal gebruik moet deze vergelijkbaar zijn met de nieuwe woning (ondergeschikt en ingetogen) In het volume wordt ook de onderdoorgang naar de naastgelegen woonwijk opgenomen.

De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing.

Variabele plattegronden (uitgevoerd als 1 volume)

Nok richting haaks op de bestaande boerderij

Toepassen van zadeldak (geen wolfseinden)

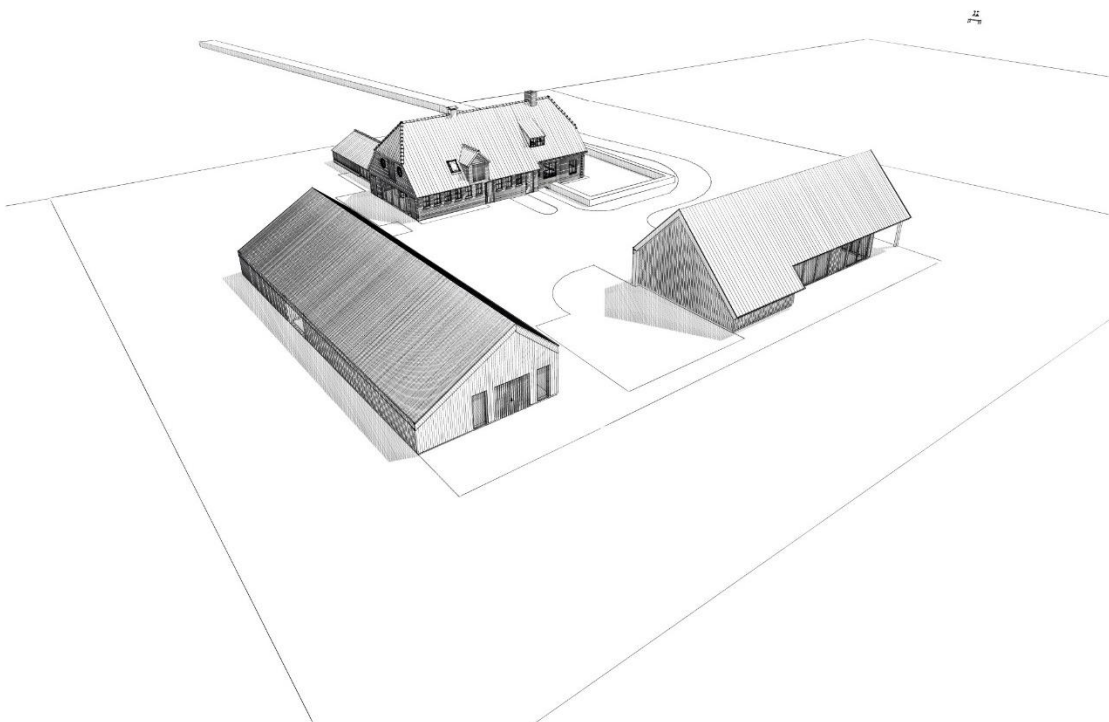
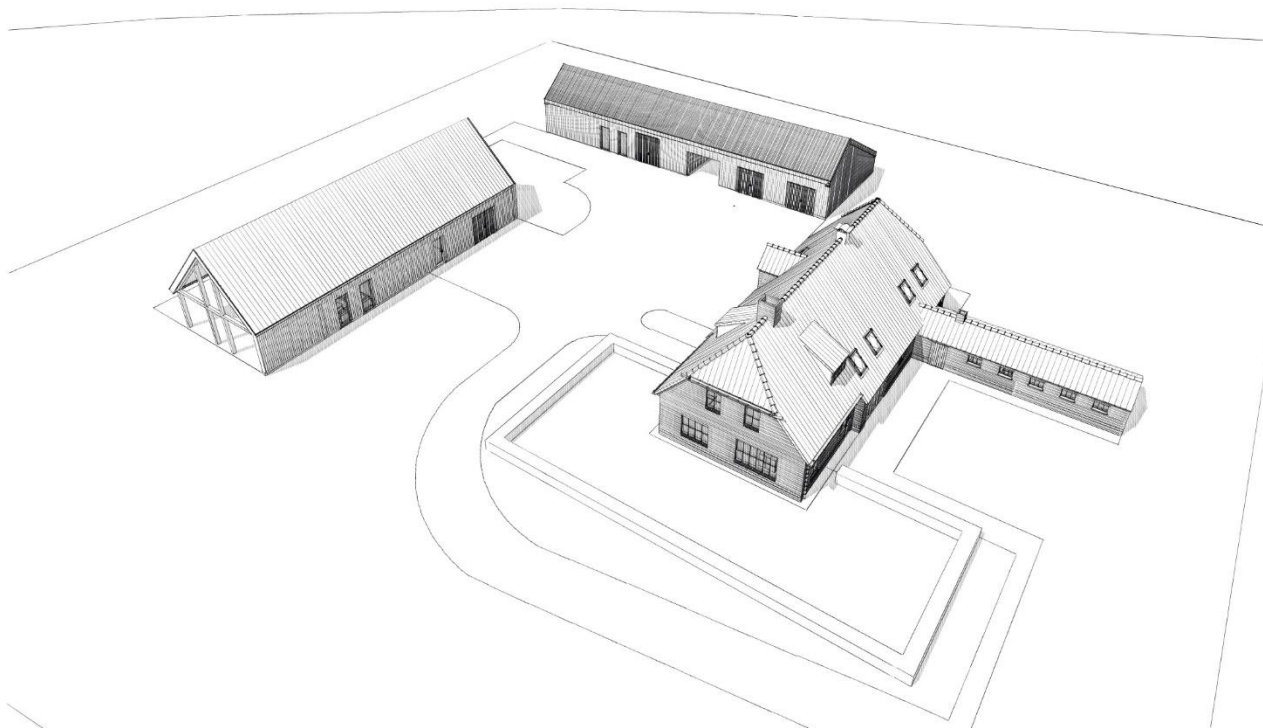
Goothoogte Maximaal 3,3 mtr.. Nokhoogte 8 mtr.

Gevels van metselwerk van hout uitgevoerd in ingetogen (donkere) kleuren. (geen andere kleur accenten toepassen)

Dakpannen/Golfplaten kleur antraciet

Voor beide nieuwe gebouwen is een impressie gemaakt welke de positie t.o.v. van de bestaande boerderij goed weergeeft. Tevens is hierop goed te zien hoe deze zich qua hoogtes verhouden tot de bestaande boerderij. (deze impressies zijn nadrukkelijk nog geen ontwerpen voor de woning en de bijgebouwen) Op dit nieuwe bijgebouw moeten de zonnepanelen gepositioneerd worden voor alle woning. Op de bestaande boerderij mogen in geen geval zonnepanelen gelegd worden.

Impressie:



Referentie afbeeldingen nieuwe woning:

10-10-2020



Referentie afbeelding bijgebouw:



Mogelijke aanpassingen gevelindelingen bestaande boerderij.

Voorgevel:



VOORGEVEL (bestaand)



VOORGEVEL (nieuw)

Linkergevel:

10-10-2020



LINKERGEVEL (bestaand)



LINKERGEVEL (nieuw)

Achtergevel:

10-10-2020



Rechtergevel:



RECHTERGEVEL (bestaand)



RECHTERGEVEL (nieuw)

toevoeging

Kenmerkend voor deze boerderij is de uitstulping aan de rechterzijde. Deze is heel laag & smal uitgevoerd. Voor het gebruik van destijds, namelijk het huisvesten van varkens, voldeed de hoogte & breedte prima. Nu de functie veranderd (in een leefruimte) zal de goothoogte verhoogd en verbreedt moeten worden. Verbreding met maximaal een halve meter. In het uiteindelijke ontwerp zal met name de laagste zijde verhoogd worden, hiermee zal een symmetrische kap ontstaan. De gootlijn van de boerderij zal gerespecteerd worden. De gootlijnen van de uitstulping zullen lager blijven.

NATUURINCLUSIEF BOUWEN,

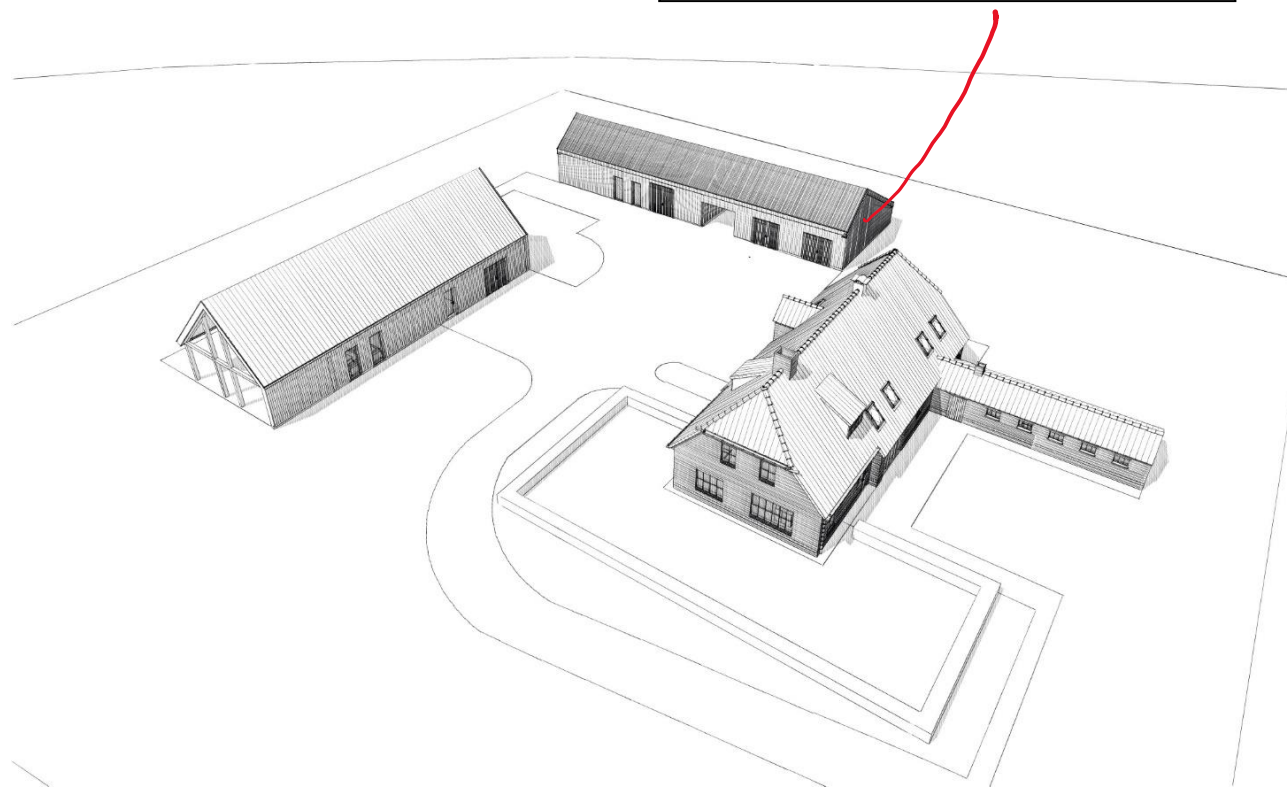
Om de natuur ook in de toekomst een goede kans op het perceel te blijven bieden worden op het perceel en in/aan de gebouwen voorzieningen opgenomen. De landschappelijke voorzieningen zijn verwoord in het landschapsplan van Harry ten Have.

In dit stuk gaat het om de voorzieningen die de toekomstige gebouwen opgenomen moeten worden. De voorzieningen worden aangelegd zoals omschreven in de brochure **“op je stek”** uitgegeven door de gemeente Deventer (2020)
Om de authenticiteit van de bestaande boerderij woningen zoveel mogelijk te behouden is ervoor gekozen hier geen voorzieningen voor vogels o.i.d. op te nemen. De nieuwe gebouwen lenen zich hier beter voor.

In de twee kopse gevel van het nieuwe (gezamenlijke) bijgebouw, worden voorzieningen ingebouwd voor de huismus (hiertoe wordt een nestkast achter de gevel geplaatst, met een kleine openingen in de gevel). Op de achterzijde van het woonhuis worden een tweetal vleermuis kasten geplaatst. (dit is de zuidwest zijde, plaatsingshoogte minimaal 4 mtr)

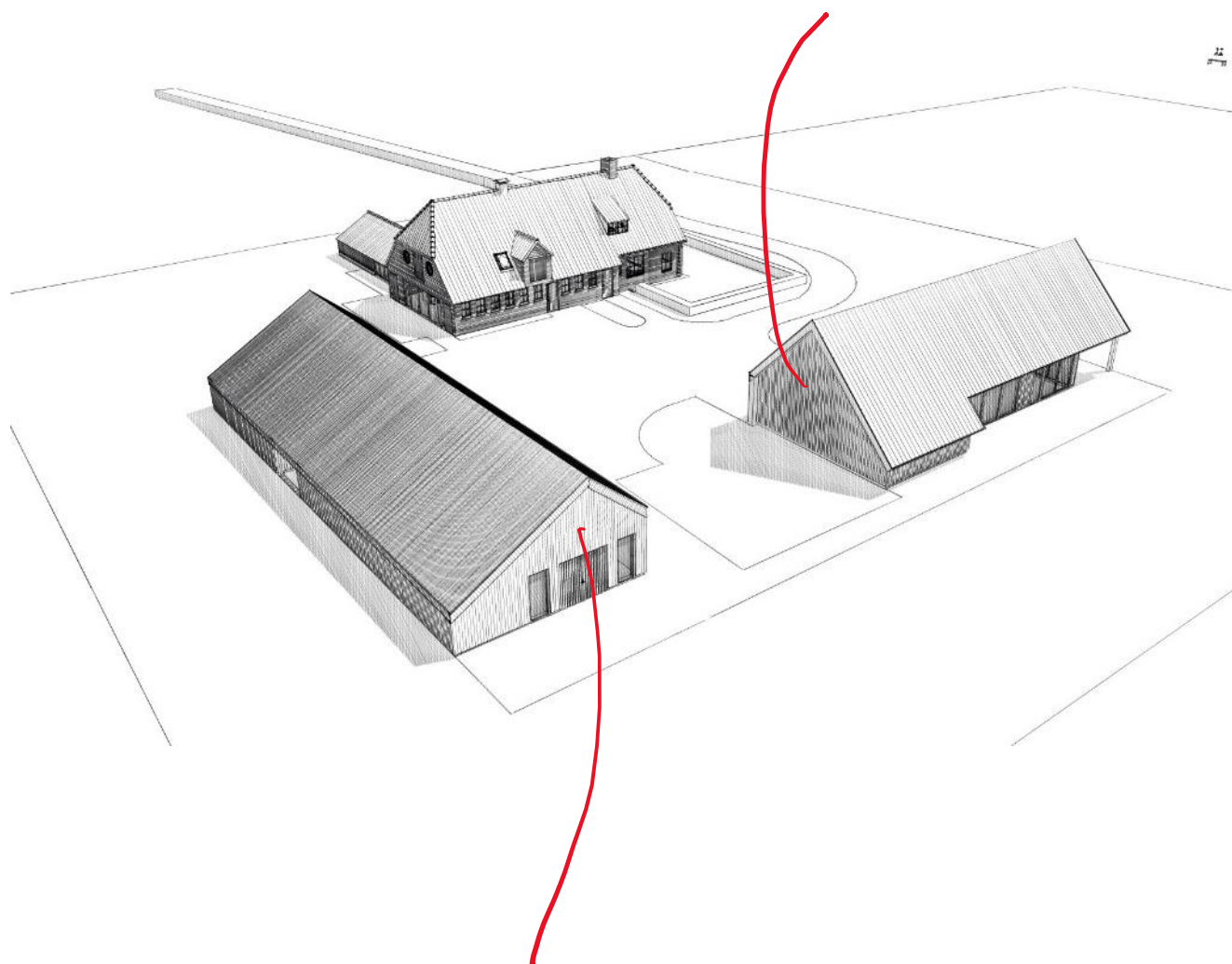
Weergave maatregelen natuurinclusief bouwen:

Nestkasten huismus aan de bovenzijde van de kopgevel



4-11-2020

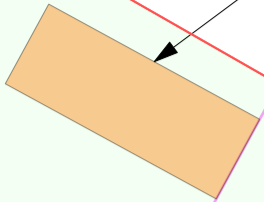
Twee (in pandige) kasten vleermuizen.
(plaatsings) Hoogte minimaal 4 mtr



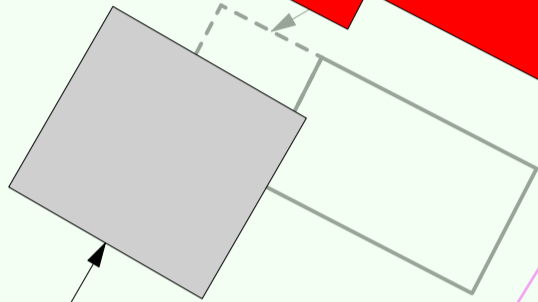
Nestkasten huismus aan de bovenzijde
van de kopgevel



Te verwijderen kuilvloerplaat



Situering bouwblok (bestaand)
Te verwijderen mestzak



Te slopen schuren, oppervlakte 762 m2

Overzicht te slopen gebouwen

Erftransformatie Cröddendijk 6 Lettele

Datum: 7 mei 2020
Schaal: 1:500, A2 formaat (staand)
Onderleggers: Kadastrale kaart in RD en GBKN kaart

GreenAdresbureau
H.A. ten Have
Harry ten Have
Taan- en Landschapsarchitectuur

Spaansdijk 53
7423 PW SCHALMHAARD
Tel: 0575 532 500
Fax: 0575 532 485
Mobiel: 0651 346 828

E-Mail: info@harrytenhave.nl
Internet: www.harrytenhave.nl