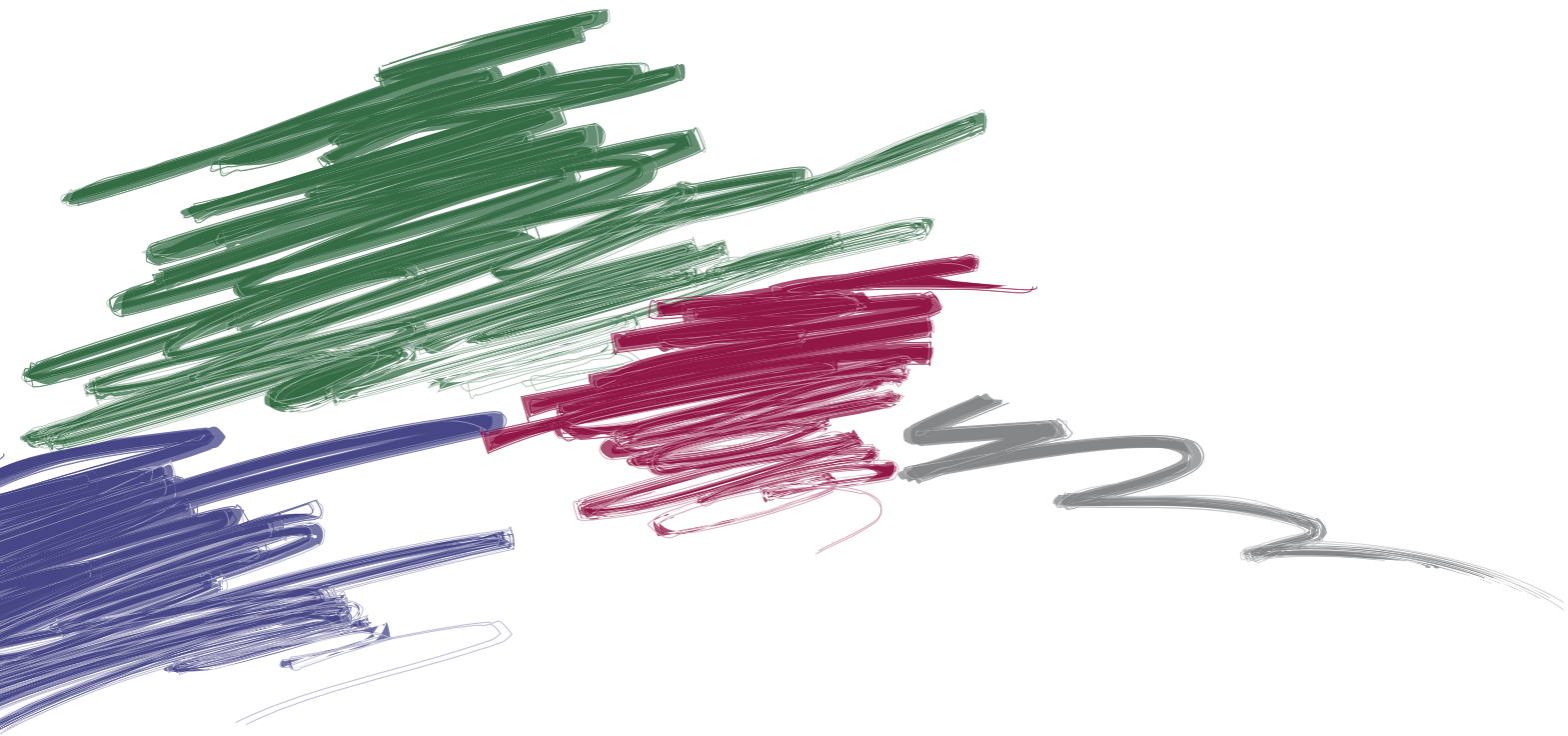


Rood voor Rood en Vab
Welsummerweg 16 Dalfsen
Emmerweg 7 Dalfsen




Eelerwoude
kleurt het landelijk gebied

**Rood voor Rood en Vab
Welsummerweg 16 Dalfsen
Emmerweg 7 Dalfsen**

Opdrachtgever:

Naam:

Adres: Welsummerweg 16

Postcode, plaats: 722 RP Dalfsen

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

Mossendamsdwarsweg 3

7472 DB Goor

Postbus 53

7470 AB Goor

Tel.: 0547 26 35 15

Fax: 0547 26 33 15

e-mail: info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 4763

Datum: november 2012

Projectleider:

Opgesteld:

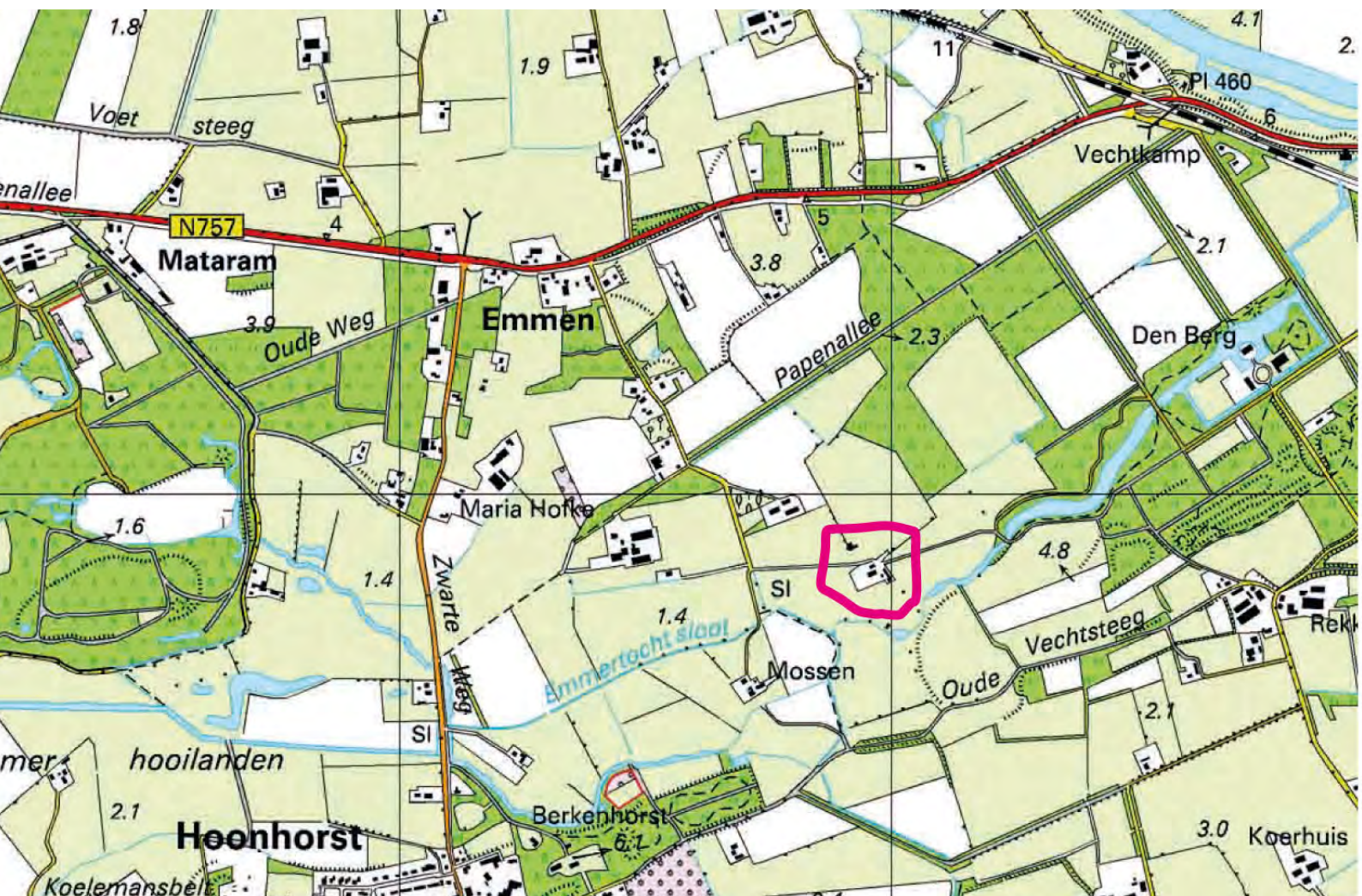


INHOUD

1 INLEIDING	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Toepassing Rood voor Rood-beleid	7
1.3 Toepassing functieveranderingsbeleid	9
1.4 Inrichtingsplan	9
2 BELEIDSANALYSE	11
2.1 Provinciaal beleid	11
2.2 Gemeentelijk beleid	17
2.3 Conclusie	23
3 PROJECTLOCATIE	11
3.1 Huidige situatie erf Welsummerweg 16	25
3.2 Historische relatie Welsummerweg 16	25
3.3 Bodemkaart Welsummerweg 16	27
3.4 Hoogteligging Welsummerweg 16	27
3.5 Overzicht locatie Welsummerweg 16	27
3.6 Advies van het Oversticht Welsummerweg 16	29
3.7 Huidige situatie erf Emmerweg 7	31
3.2 Historische relatie Emmerweg 7	31
3.3 Bodemkaart Emmerweg 7	31
3.4 Hoogteligging Emmerweg 7	31
4 RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING	33
4.1 Uitgangspunten initiatiefnemers	33
4.2 Overheid	33
4.3 Oversticht	35
5 ONTWERP	37
5.1 Ontwikkeling erf	37
5.2 Landschappelijke inrichting erf en omgeving	37
6 BEPLANTINGSPLAN	41
6.1 Beplantingsplan Welsummerweg 16	41
6.1 Beplantingsplan Emmerweg 7	43
7 FINANCIËLE ONDERBOUWING	47
7.1 Sloopkosten	47
7.2 30% gecorrigeerde vervangingswaarde	47
7.3 Investerings ruimtelijke kwaliteit	48



Abbeelding 1. Topografische kaart ligging projectgebied Welsummerweg 16 te Dalfsen



Abbeelding 2. Topografische kaart ligging projectgebied Emmerweg 7 te Dalfsen



1

INLEIDING

1.1 Inleiding

De familie is in 2010 gestart met de planvorming voor de herontwikkeling van het erf aan de Welsumerweg 16 te Dalfsen. Nu het agrarische bedrijf op deze locatie is gestaakt wil de familie de landschapontsierende bedrijfsbebouwing slopen, enkele waardevolle gebouwen behouden en hergebruiken, de woonboerderij vervangen (gezien de slechte bouwtechnische staat, zie ook bijlage 7) en een extra woning realiseren. Daarnaast wil de familie graag investeren in de ruimtelijke kwaliteit door onder andere te behouden bebouwing kwalitatief te verbeteren en door het nieuwe erf landschappelijk in te planten. De uitgangspunten van het plan van de familie voldoen aan het gemeentelijk Rood voor Rood-beleid (zie ook paragraaf 2.2.2) en het functieveranderingsbeleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (Vab-beleid).

1.2 Toepassing Rood voor Rood-beleid

De totale oppervlakte te slopen bebouwing op het perceel aan de Welsumerweg 16 bedraagt 582 m². Daarnaast wordt een gierkelder gesloopt van 22 m². Deze oppervlakte mag, conform de Rood voor Rood-regeling, voor de helft worden meegenomen. Gezien de cultuurhistorische en architectonische waarde van een aantal van deze grotendeels vervallen gebouwen (zie ook het bouwtechnisch rapport in bijlage 6) wordt 224 m² herbouwd. De totale reductie aan oppervlak bedrijfsbebouwing op dit erf bedraagt daarmee 369 m². Om in aanmerking te komen voor deelname aan de Rood voor Rood-regeling moet minimaal 850 m² landschapontsierende bebouwing worden gesloopt. Daartoe hebben de initiatiefnemers een tweede slooplocatie in de gemeente Dalfsen gevonden, aan de Emmerweg 7 te Dalfsen. Op deze locatie zijn de agrarische activiteiten ook gestaakt en is reeds 527 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt. De woningbouwkavel wordt op het erf aan de Welsumerweg 16 te Dalfsen gerealiseerd. Dit omdat op dit erf een woning gewenst is bij de bedrijfsactiviteiten die op dit erf worden uitgevoerd (zie paragraaf 1.3). Maar ook omdat op het erf aan de Emmerweg 7 te Dalfsen geen compensatiewoning is gewenst gezien de kwetsbaarheid van dit gebied (het huidige

Afbeelding 3. Topografische kaart ligging projectgebied



Afbeelding 4. Overzicht slooplocatie Welsummerweg 16 te Dalftsen



Afbeelding 5. Overzicht slooplocatie Emmerweg 7 te Dalftsen

erf is omgeven door de Ecologische Hoofdstructuur).

1.3 Toepassing functieveranderingsbeleid

De familie wil het noordelijke voormalige agrarische bedrijfsgebouw (310 m²) in gebruik nemen t.b.v. de opslag van tweedehands bouwmaterialen, kozijnen en dakpannen. Deze functieverandering past binnen het functieveranderingsbeleid van de gemeente Dalfsen (zie ook paragraaf 2.2.3). De beschrijving van de bedrijfsactiviteiten is opgenomen in bijlage 1.

1.4 Inrichtingsplan

Dit inrichtingsplan betreft de uitwerking van het voorgenomen plan voor de herontwikkeling van het erf aan de Welsumerweg 16. In dit rapport is tevens het erfinrichtingsplan van de andere betrokken projectlocatie opgenomen, het erf aan de Emmerweg 7 te Dalfsen. Het inrichtingsplan is een advies ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit opgesteld op basis van een beleidsmatige, landschappelijke en financiële onderbouwing.

Hoofdstuk 2 van dit rapport bevat de beleidsanalyse en hoofdstuk 3 de landschapsanalyse. Deze twee hoofdstukken vormen daarmee samen de basis voor de visie in hoofdstuk 4 en het ontwerp in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat het beplantingsplan. Hoofdstuk 8 bevat tot slot de financiële onderbouwing van het project.



Afbeelding 7. Luchtfoto Welsummerweg 16 te Dalfsen



Afbeelding 8. Luchtfoto Emmerweg 7 te Dalfsen



2

BELEIDSANALYSE

Om te kunnen deelnemen aan de Rood voor Rood-regeling moeten de ontwikkelingen binnen de gestelde kaders van het provinciale en gemeentelijke beleid passen. De provincie heeft haar ruimtelijke doelstellingen en ambities verwoord in de Omgevingsvisie. De gemeente Dalfsen heeft het van toepassing zijnde beleid in verschillende beleidsnotities weergegeven.

2.1 Provinciaal beleid

Het belangrijkste provinciale ruimtelijke plan voor dit project betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

2.1.1 Omgevingsvisie

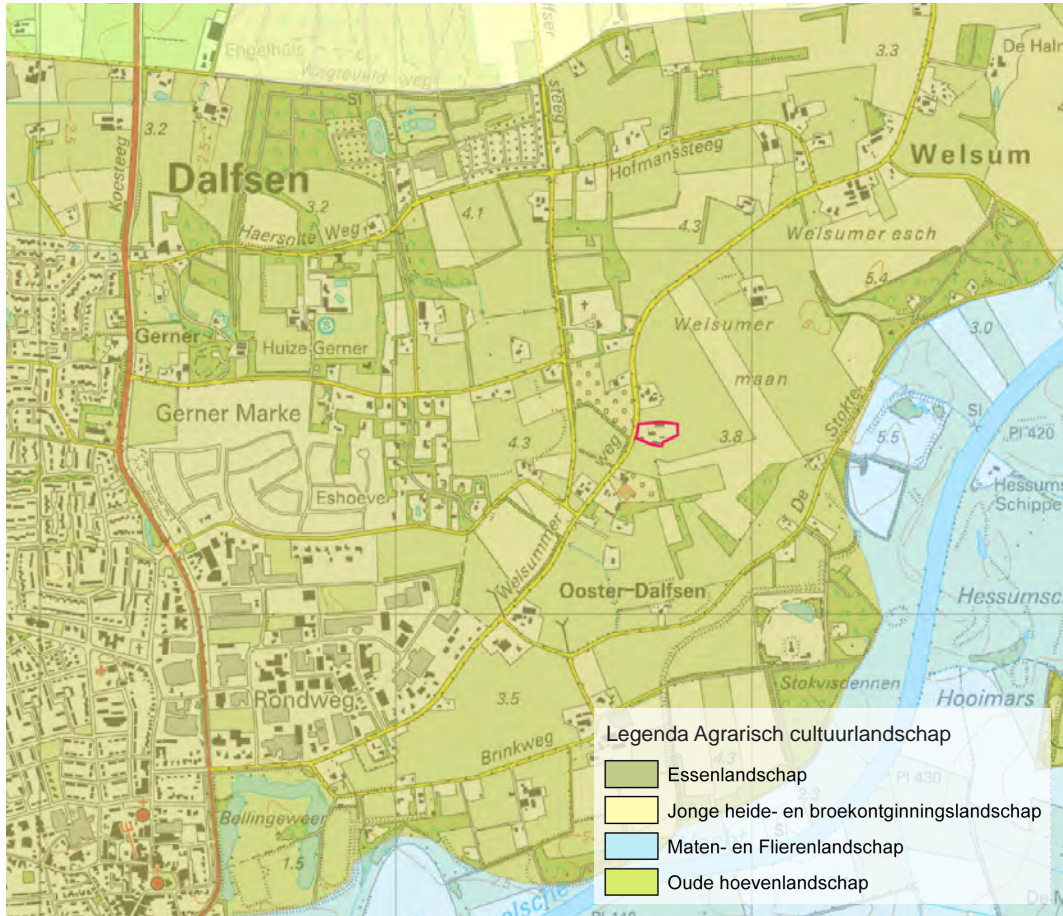
De Omgevingsvisie Overijssel is een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Leidende thema's zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen (zoals Rood voor Rood en Nieuwe landgoederen). Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' (het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie).



Afbeelding 9. Natuurlijke laag



Afbeelding 10. Agrarisch cultuurlandschap

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Om deze opgaven, kansen en beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Aan de hand van deze drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen in het plangebied. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is.

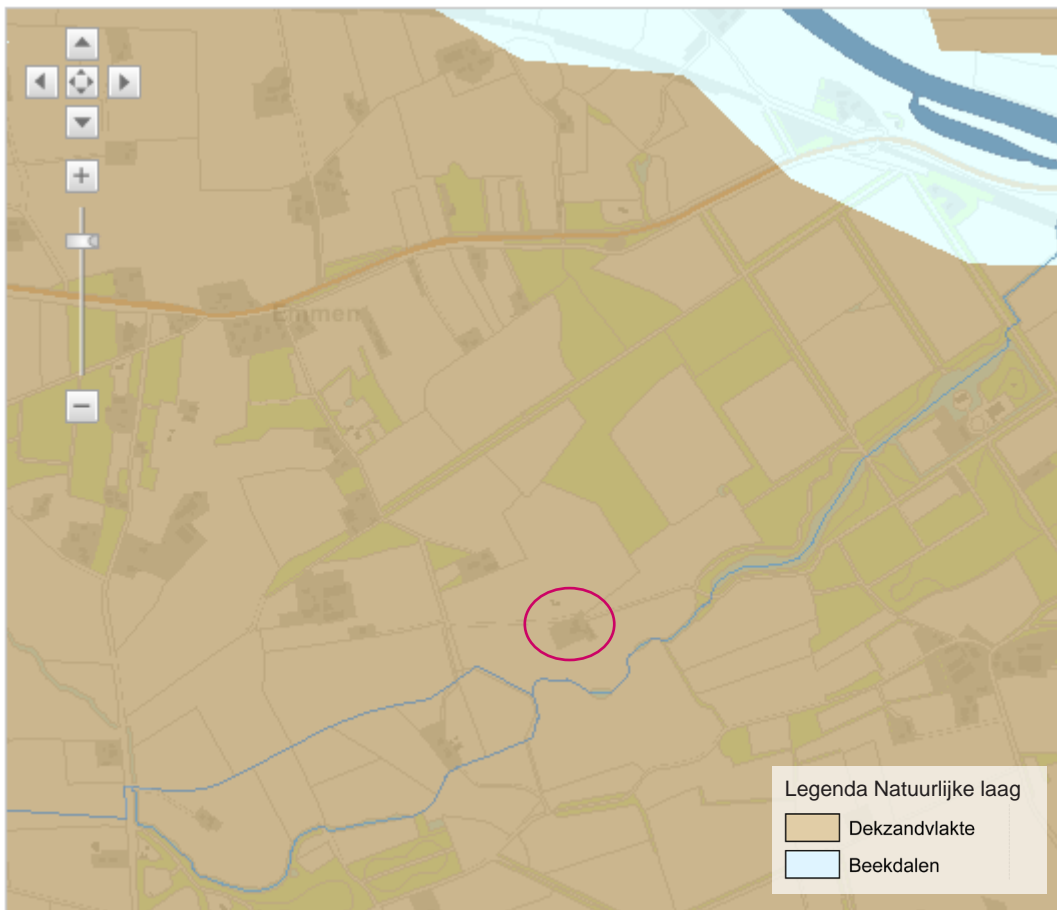
Ontwikkelingsperspectieven

De plangebieden aan de Welsummerweg 16 en Emmerweg 7 te Dalfsen vallen in de ontwikkelingsperspectieven van de Omgevingsvisie binnen het kader 'mixlandschap'. In dit gebied ligt het accent op de veelzijdigheid van de gebruikruimte. Landbouw, natuur, water en wonen zijn goede buren. Ontwikkelingen dienen samen te gaan met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat hierbij voorop.

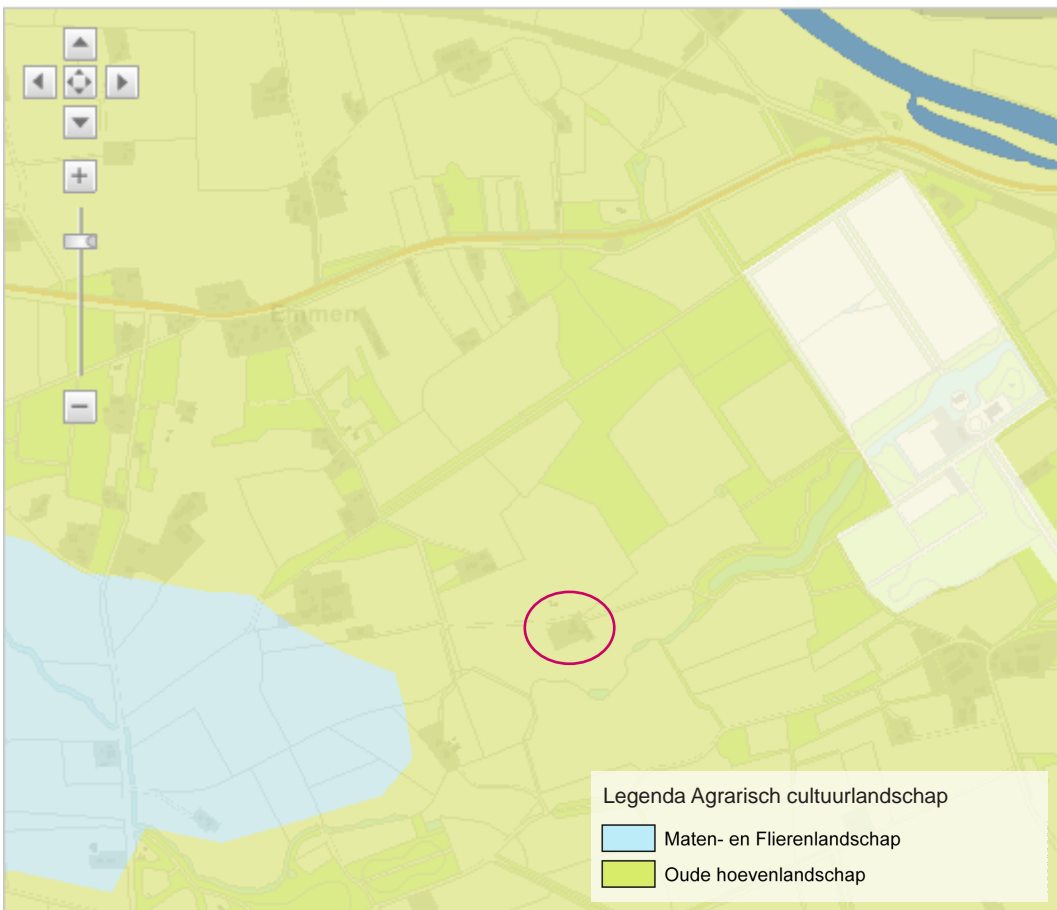
Het voorliggende plan sluit goed aan bij het ontwikkelingsperspectief. Landschapontsierende bebouwing verdwijnt op twee locaties in het buitengebied en beide locaties worden landschappelijk ingepast. Het perspectief brengt dus geen belemmering met zich mee voor het Rood voor Rood-project.



Afbeelding 11. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 12. Natuurlijke laag



Afbeelding 13. Agrarisch cultuurlandschap

Gebiedskenmerken

Ruimtelijke ingrepen hebben effect op de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie heeft de provincie Overijssel de eigenschappen van gebieden verwoord en verbeeld in de gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken zijn opgebouwd uit een viertal lagen: de natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. In het inrichtingsplan moet rekening worden gehouden met deze gebiedskenmerken en dienen deze waar mogelijk versterkt te worden.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan door abiotische processen, zoals weersinvloeden, waterstromen, vestiging plant en dier, etc. Afbeeldingen 7 en 11 is een weergave van de natuurlijke laag op de projectlocaties. Beide erven liggen in het 'zandgebied', aangeduid als 'dekzandvlakte en ruggen'. De Omgevingsvisie spreekt de ambitie uit, in het dekzandvlakte en ruggengebied, de verschillen in hoog en laag, droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. Het reliëf dient daarbij ruimtelijk bepalend te zijn. Doorgangen naar andere landschappen dienen te worden geaccentueerd en het zicht er op te worden versterkt. Grote openheid maakt het reliëf beleefbaar.

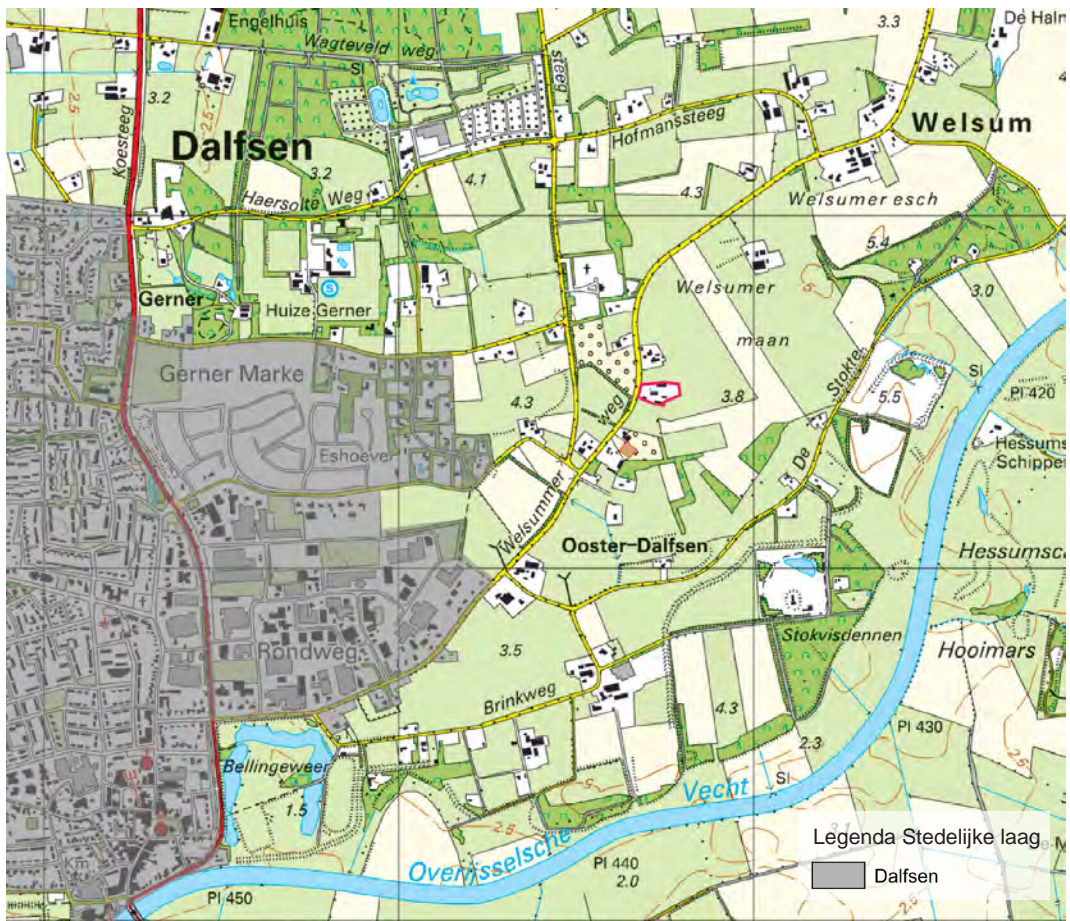
Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag met betrekking tot de plangebieden:

- De openheid van het gebied versterken;
- Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en beleefbaarder te worden gemaakt;
- Bepanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.

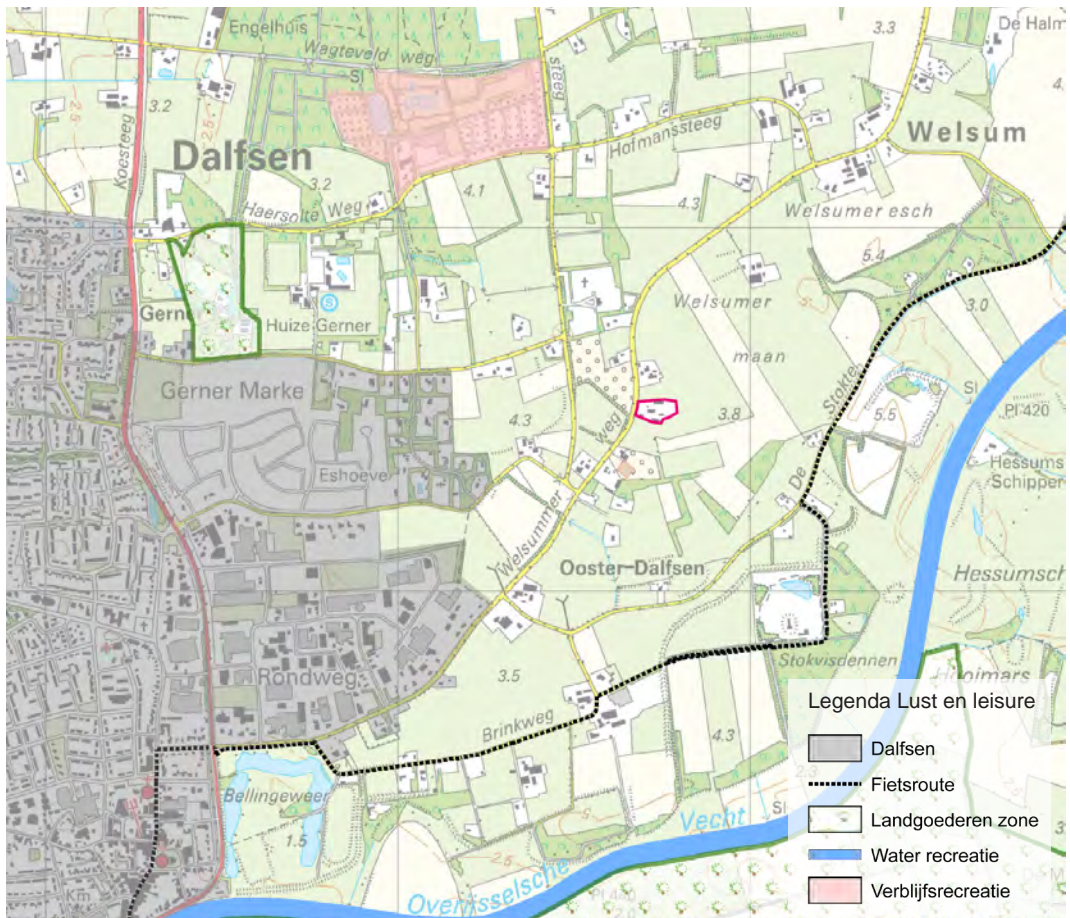
Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het agrarisch cultuurlandschap geeft de antropogene invloed op de natuurlijke omstandigheden weer. In de laag van het agrarisch cultuurlandschap ligt de locatie aan de Welsummerweg in het 'essenlandschap'. Afbeelding 8 is een weergave van de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Het "essenlandschap" ten oosten van Dalfsen is in het verre verleden ontstaan op de rivierduinen van de Vecht. Het landschap kenmerkt zich door kleine hoogteverschillen, de essen. Het landschap is opgebouwd uit met verspreide erven, bosjes, houtwallen, bomenrijen, akkers en weilanden.

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: de openheid van de essen, de kleinschalige mozaïek op de flanken (randen) van de essen, de open beekdalen en de vroegere heidevelden. Door de overgang tussen deze landschapsonderdelen te versterken krijgt de samenhang nieuwe vorm en inhoud. De flank van de es bied eventueel ruimte voor ontwikkeling, voorwaarde hierbij is wel dat de erven, bepanting, structuur en landschap wordt versterkt.



Afbeelding 14. Stedelijke laag



Afbeelding 15. Lust en lesurelaag

Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de laag van het agrarische cultuurlandschap met betrekking tot het plangebied:

- Het behouden van de es als ruimtelijke eenheid;
- Het versterken van het contrast tussen de es, de flank, het beekdal en de vroegere heidevelden;
- Ontwikkeling kan op de flanken mits deze bijdragen aan de bebouwingsstructuur en het landschappelijk raamwerk versterken.

De locatie aan de Emmerweg ligt in de laag van het agrarisch cultuurlandschap in het 'oude hoevenlandschap'. Afbeelding 12 is een weergave van de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Dit landschap heeft verspreide erven met vaak een 'eigen' es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen 'bezet' waren. Dit leidde tot een landschap die dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, individuele en jongere variant. Dit is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het betreft contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en –ontginningen. Daartussen kleinere bovenlopen van beken. De ambitie is de kenmerkende afwisseling te versterken. Het gaat hierbij met name om de open es, de routes over de erven, de erven en de landschapsbeplanting.

Uitgangspunt:

- Structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes versterken.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.

Stedelijke laag

In de stedelijke laag is het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk en ordenend principe. Vestiging werd bepaald door efficiëntie en nabijheid. Steden zijn de economische motors van de provincie. Afbeeldingen 9 en 13 zijn een weergave van de stedelijke laag voor de projectlocaties.

Aangezien de projectlocaties niet direct in de stedelijke laag ligt en dus geen belemmerende ontwikkeling vormen op de aanwezige verbindingen, zijn specifieke normen en richtingen uit deze laag niet van toepassing.

Lust- en leisurelaag

De lust- en leisurelaag kenmerkt zich door het welbehagen, trots en beleving. In deze laag komen recreatieve gebiedskenmerken voor, zoals een landgoed, recreatiepark of recreatieve route. Uit afbeeldingen 10 en 14 blijkt dat de locaties in het donkerter gebied liggen.

2.2 Gemeentelijk beleid

In de Plattelandsvisie van de gemeente Dalfsen heeft de gemeenteraad zijn integrale visie gegeven op de ontwikkelingen in het buitengebied en de kleine kernen. De plattelandsvisie



Afbeelding 16. Stedelijke laag



Afbeelding 17. Lust en leisurelaag

is in dit verband een richtinggevend strategisch beleidsdocument voor zowel Rood voor rood, Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Het doel van de Plattelandsvisie is om de ontwikkelingen die in het buitengebied van de gemeente Dalfsen spelen in samenhang in beeld te brengen en om de toekomstige ontwikkelingsrichting van het landelijk gebied en de kleine kernen aan te geven. De Plattelandsvisie geeft zowel een algemene visie voor het platteland als een specifieke visie per deelgebied. De projectlocatie is gelegen in het deelgebied 'Ankum-Welsum'.

'Ankum-Welsum'

In Ankum-Welsum is sprake van een afwisseling van openheid en beslotenheid. De kwaliteit daarvan wordt echter minder hoog beoordeeld dan bijvoorbeeld Hoonhorst, Dit ook vanwege de ligging nabij de kern Dalfsen. Hierdoor zijn er ruime mogelijkheden voor ontwikkelingen. In de waardevolle overgangszone naar de Vecht (rondom de Ruitenborghweg) zijn minder ontwikkelingsmogelijkheden. Behoud van de aanwezige kwaliteiten staat hier voorop.

Streefbeeld 'Ankum-Welsum'

Ankum-Welsum is een overgangslandschap van de natuur van het Vechtdal naar het noordelijke open agrarische landschap met veel mogelijkheden voor ontwikkelingen. Met name in de rand grenzend aan het Vechtdal is zorgvuldige inpassing van ontwikkelingen in het aanwezige landschap van groot belang. In de bestaande essen is behoud van de openheid het streefbeeld.

'Het Vechtdal'

Binnen het plangebied is het Vechtdal het deelgebied met de hoogste landschappelijke kwaliteiten. Het heeft bijzondere kenmerken die te maken hebben met de kernkwaliteiten van het gebied: de fraaie rivier de Vecht die heel bijzondere landschappen heeft gevormd en de uitgestrekte bosterreinen. Door deze kernkwaliteiten zijn in dit gebied diverse landgoederen en landhuizen gerealiseerd. Door de bijbehorende bebouwing en landschappelijke inrichting heeft dit gebied nog meer waarde gekregen. Gezien de aanwezige kwaliteiten is het hier logisch om te kiezen voor een behoudendere strategie ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen. Deze strategie leidt er toe dat nieuwe ontwikkelingen per geval worden beoordeeld en worden ingepast in het bestaande landschap.

Streefbeeld 'Het Vechtdal'

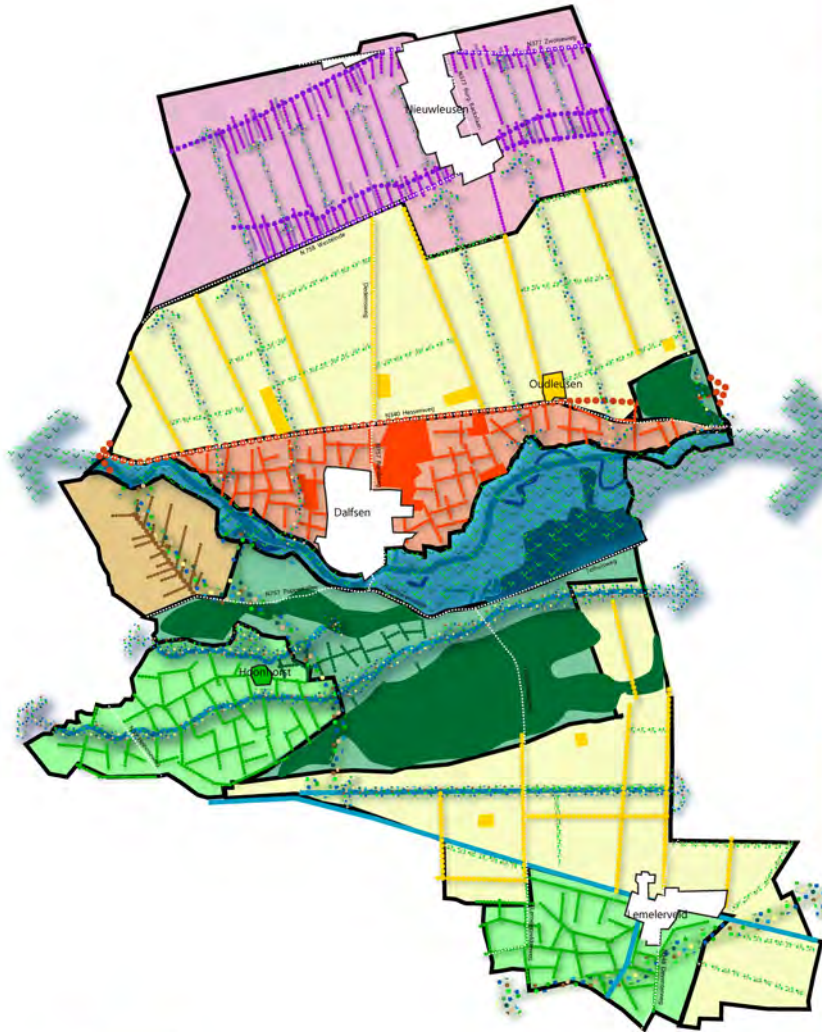
Behouden en versterken van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke kwaliteiten en de recreatieve en cultuurhistorische aantrekkelijkheid. Instandhouding van de aanwezige landgoederen.

2.2.1 Landschapsontwikkelingsplan gemeente Dalfsen

De locatie aan de Welsumerweg ligt volgens het Landschapsontwikkelingsplan in het deelgebied "essenlandschap". Voor dit deelgebied gelden de volgende kernpunten waarmee rekening moet worden gehouden in het inrichtingsplan. In zijn algemeenheid

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN DALFSEN

Scenario Ontwikkelen



Legenda

Droge landschapselementen (houtwallen, weg- en kavelgrensbeplantingen, solitaire bomen, bosjes)							
Natte landschapselementen (poelen, meanders, broekbosjes)							
Extensief beheer oevers, zone aanleg poelen							
Natuurlijk wegbermbeheer							



Versamingslagen

- Verspreiden landschapspijpige structuur (houtwallen, afhekkingslinies, kavelgrensbeplantingen)
- Extensief beheer oevers, zone aanleg poelen
- Recreatiegebieden recreatie uitbreiden (aankomstgebieden, verblijfsgebieden tussen Verchold en Heerde) en routes vanuit bebouwingsconcentraties

Soorten

Reiderontginningen

- Verspreiden noord-zuidgerichte structuur van weg-beplanting en kavelgrensbeplantingen
- Extensief beheer oevers, zone aanleg poelen
- Natuurlijk wegbermbeheer
- Recreatiegebieden recreatie uitbreiden (aankomstgebieden, verblijfsgebieden tussen Verchold en Heerde) en routes vanuit bebouwingsconcentraties
- Opwaarderen verbeteren beeldkwaliteit rondom Heerde-Moer

Soorten

Verdicht

- Compacter, dichtere bebouwing (aanpakken van bebouwing, afbreken van bebouwing, aanpakken van bebouwing)
- Extensief beheer oevers, zone aanleg poelen
- Verspreiden landschapspijpige structuur (houtwallen, afhekkingslinies, kavelgrensbeplantingen)
- Aankomstgebieden recreatie uitbreiden (aankomstgebieden, verblijfsgebieden tussen Verchold en Heerde)

Soorten

Broekontginningen

- Compacter, dichtere bebouwing (aanpakken van bebouwing, afbreken van bebouwing, aanpakken van bebouwing)
- Extensief beheer oevers, zone aanleg poelen
- Verspreiden landschapspijpige structuur (houtwallen, afhekkingslinies, kavelgrensbeplantingen)
- Aankomstgebieden recreatie uitbreiden (aankomstgebieden, verblijfsgebieden tussen Verchold en Heerde)

Soorten

Natuurontginningen

- Verspreiden landschapspijpige structuur (houtwallen, afhekkingslinies, kavelgrensbeplantingen)
- Compacter, dichtere bebouwing (aanpakken van bebouwing, afbreken van bebouwing, aanpakken van bebouwing)
- Extensief beheer oevers, zone aanleg poelen
- Recreatiegebieden recreatie uitbreiden (aankomstgebieden, verblijfsgebieden tussen Verchold en Heerde)

Soorten

Kampvriendelijk

- Compacter, dichtere bebouwing (aanpakken van bebouwing, afbreken van bebouwing, aanpakken van bebouwing)
- Extensief beheer oevers, zone aanleg poelen
- Verspreiden landschapspijpige structuur (houtwallen, afhekkingslinies, kavelgrensbeplantingen)
- Aankomstgebieden recreatie uitbreiden (aankomstgebieden, verblijfsgebieden tussen Verchold en Heerde)

Soorten

Kampvriendelijk

- Compacter, dichtere bebouwing (aanpakken van bebouwing, afbreken van bebouwing, aanpakken van bebouwing)
- Extensief beheer oevers, zone aanleg poelen
- Verspreiden landschapspijpige structuur (houtwallen, afhekkingslinies, kavelgrensbeplantingen)
- Aankomstgebieden recreatie uitbreiden (aankomstgebieden, verblijfsgebieden tussen Verchold en Heerde)

Soorten

Afbeelding 18. LOP Dalfsen

geldt daarbij dat de afwisseling en rijkdom aan landschapselementen en cultuurhistorische elementen in dit landschapstype groot en kenmerkend is.

- Het versterken van steilranden met beplanting;
- Het aanleggen van erfbeplanting met eik, beuk, es, linde en kastanje;
- Het uitbreiden van wegbeplanting en houtwallen tot een samenhangende structuur (dit versterkt tevens de biotoop voor bijvoorbeeld vleermuizen, dassen en andere dieren);
- Aanleg of herstel van Kerkepaden en boerenlandpaden als ommetje om Dalfsen of Oudleusen vergroot de mogelijkheden voor beleving van dit landschap door bewoners;
- Bestaande recreatiebedrijven zouden zich mogen ontwikkelen onder voorwaarde dat ook een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke versterking, bijvoorbeeld door het aanleggen van houtsingels, solitair en lanen. Uiteraard worden alleen gebiedseigen soorten toegepast zoals bijvoorbeeld eik, beuk, es, linde en esdoorn;
- Karakteristieke en historische bebouwing moet gekoesterd worden zoals boerderijen, bakhuisjes, authentieke kapschuren, hoويمijten en dergelijke. Aandacht voor herstel;
- Door ecologisch bermbeheer langs zandwegen en akkerrandbeheer op de essen wordt de belevingswaarde maar ook ecologische waarde versterkt;
- In dit deelgebied zullen nieuwe locaties voor waterberging vlakvormig moeten zijn, gekoppeld aan structuur van het landschap. Goede plaatsen zijn gelegen tegen de oude hoogwatergrenzen van de Vecht (oude dijken en kades) die daardoor ook beter herkenbaar worden.

De locatie aan de Welsumerweg ligt volgens het Landschapsontwikkelingsplan in het deelgebied “kampenlandschap”.

- Kleinschalig landschap versterken.
- Beleving herkenbare dorpskern.
- Kleinschalige recreatieve ontwikkelingen.
- Niet karakteristieke bebouwing (zowel agrarisch als woonfunctie).
- Gebrek aan inpassing nieuwe woonwijk in omliggend landschap.
- Lichte glooiingen hebben het landschap structuur gegeven, zoals het feit dat het dorp
- Afwisseling tussen houtwallen met onderbegroeiing, laanbeplanting, bosjes en solitaire
- bomen in weilanden geven het landschap veel variatie.
- Open agrarische gebieden worden afgewisseld.
- Bossen van Mataram en de Horte vormen biotoop voor das, bosvogels.
- Waterhuishouding is voorwaarde voor natte hooilanden maar ook voor ringslang, libellen,
- amfibieën.
- Afwisseling op korte termijn levert grote biodiversiteit in dit gebied op.
- Kansen voor agrotourisme, kleinschalige recreatie, verbrede landbouw

2.2.2 Rood voor Rood

Het landelijk gebied van Nederland verandert. De hoofdgebruiker van het buitengebied is de landbouw. De veranderingen komen voort uit onzekerheden met betrekking tot complexe en beperkende regelgeving, schaalvergroting, epidemieën, etc. Wanneer er sprake is van bedrijfsbeëindiging nemen andere bedrijven veelal quota en landbouwgronden over. Het effect hiervan is dat er schaalvergroting optreedt. De agrarische gebouwen verliezen hun oorspronkelijke functie en in veel gevallen betekent dit dat verpaupering en verrommeling optreedt. Om de verrommeling, en dus ook de achteruitgang, van het landelijk gebied te beperken is met de Rood voor Rood-regeling de mogelijkheid geboden deze problematiek tegen te gaan. De provincie heeft kaders aangegeven voor het Rood voor Rood-beleid. Gemeenten hebben deze beleidskaders nader uitgewerkt, zo ook de gemeente Dalfsen. Het doel van de Rood voor Rood-regeling is de landschappelijke kwaliteiten en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken.

Het hoofddoel van het Rood voor Rood-beleid in de gemeente Dalfsen is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Om in aanmerking te komen voor de Rood voor Rood-regeling dient er minimaal 850 m² landschapontsierende agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt te worden. Het is toegestaan om twee locaties te koppelen wanneer er op de perceel minder dan 850 m² gesloopt kan worden. Wanneer dit gebeurd dient in principe teruggebouwd te worden op de locatie waar het meeste wordt gesloopt. De nieuw te bouwen woning op de bouwkaavel mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³. De gemeente Dalfsen heeft het buitengebied opgesplitst in deelgebieden en per deelgebied aangegeven of het terugbouwen van een woning wenselijk is. Het perceel aan de Welsummerweg 16 te Dalfsen ligt in het deelgebied 'Ankum- Welsum'. In dit deelgebied mag een compensatiewoning worden teruggebouwd, mits de natuur-, landschappelijke- danwel cultuurhistorische waarden of andere bijzondere waarden worden versterkt.

Op het erf aan de Welsummerweg 16 vindt een reductie van het oppervlak aan bedrijfsgebouwen plaats van 369 m². Om in aanmerking te komen voor deelname aan de Rood voor Roodregeling moet minimaal 850 m² landschapontsierende bebouwing worden gesloopt. Daartoe hebben de initiatiefnemers een tweede slooplocatie in de gemeente Dalfsen gevonden, aan de Emmerweg 7 te Dalfsen. Op deze locatie wordt 527 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt.

Met de in totaal 896 m² aan te slopen landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt voldaan aan de minimum sloopeis in het kader van de Rood voor Rood-regeling.

2.2.3 Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)

De gemeenteraad heeft op 26 november 2007 beleidsregels vastgesteld voor Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Eind 2009/begin 2010 is de regeling geëvalueerd en zijn enkele wijzigingen aangebracht. De gewijzigde regeling geldt vanaf 3 februari 2010.

Het beleidskader VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) gaat over mogelijkheden voor werken en wonen in vrijkomende agrarische bebouwing met in de eerste plaats een sociaal-economisch doel: benutten van de resterende economische waarde van VAB voor andere functies: werken en wonen (wonen alleen in karakteristieke bebouwing). Dit wel met gelijktijdige verbetering van de ruimtelijke kwaliteit: een blijvende landelijk uitstraling van de gebouwen en de omgeving is vereist.

Het beleidskader kent een aantal voorwaarden waaraan moet worden voldaan om een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw te mogen benutten voor niet-agrarische activiteiten. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- De hergebruikfunctie moet qua aard en omvang passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.
- De karakteristiek van de bebouwing en het erf dient in stand te blijven.
- De vervolgactiviteit mag geen achteruitgang betekenen voor natuur, landschap en milieu ten opzichte van het agrarisch bedrijf, maar bij voorkeur een verbetering.
- De verkeersaantrekking mag slechts in beperkte mate toenemen (in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten) en de bestaande infrastructuur mag niet verzaamd worden.
- De activiteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing.

Daarnaast zijn de mogelijkheden in de gemeente Dalfsen per deelgebied uitgesplitst. Voor dit van toepassing zijnde deelgebied (Ankum-Welsum) gelden ruime ontwikkelingsmogelijkheden wat betreft de typen functies. Het plan voor hergebruik van het noordelijk gelegen bedrijfsgebouw (conform de beschrijving van bedrijfsactiviteiten in bijlage 2) voldoet aan dit beleid.

2.3 Conclusie

Het Rood voor Rood-project aan de Welsummerweg 16, in combinatie met de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de Emmerweg 7 te Dalfsen, voldoet aan het van toepassing zijnde ruimtelijke beleid. Hierbij is het wel noodzakelijk dat de inrichtingsplannen voor beide locaties laten zien dat er een kwaliteitsverbetering plaatsvindt, die past binnen de kenmerken van het gebied.





3

PROJECTLOCATIE NADER BEKEKEN

Om een op de plek afgestemd advies te kunnen geven en antwoord te kunnen geven op de gestelde beleidsuitgangspunten, volgt in deze paragraaf een beknopte analyse voor de projectlocaties Welsummerweg 16 te Dalfsen en Emmerweg 7 te Dalfsen. Deze gaat in op een aantal aspecten die richting geven aan de erfinrichting en invulling van de verschillende landschapselementen.

3.1 Huidige situatie erf Welsummerweg 16

Het huidige erf bestaat uit een woonboerderij en enkele bedrijfsgebouwen. De boerderij is met de voorzijde naar de es gelegen en de achterzijde naar de weg. De weg is beplant met eiken. De voorzijde van het erf grenst aan de open es.

De agrarische activiteiten zijn gestaakt. Momenteel wordt er gewoond en vinden er kleinschalige bedrijfsactiviteiten in de vorm van handel in tweedehands bouwmaterialen, kozijnen en dakpannen plaats.

De huidige erfbepanting is bijzonder sober. Aan de zuidzijde en aan de rand van de es staan enkele markante eiken. Ook aan de noordzijde staan enkele eiken. Het erf wordt omgeven door graslanden.

3.2 Historische relatie Welsummerweg 16

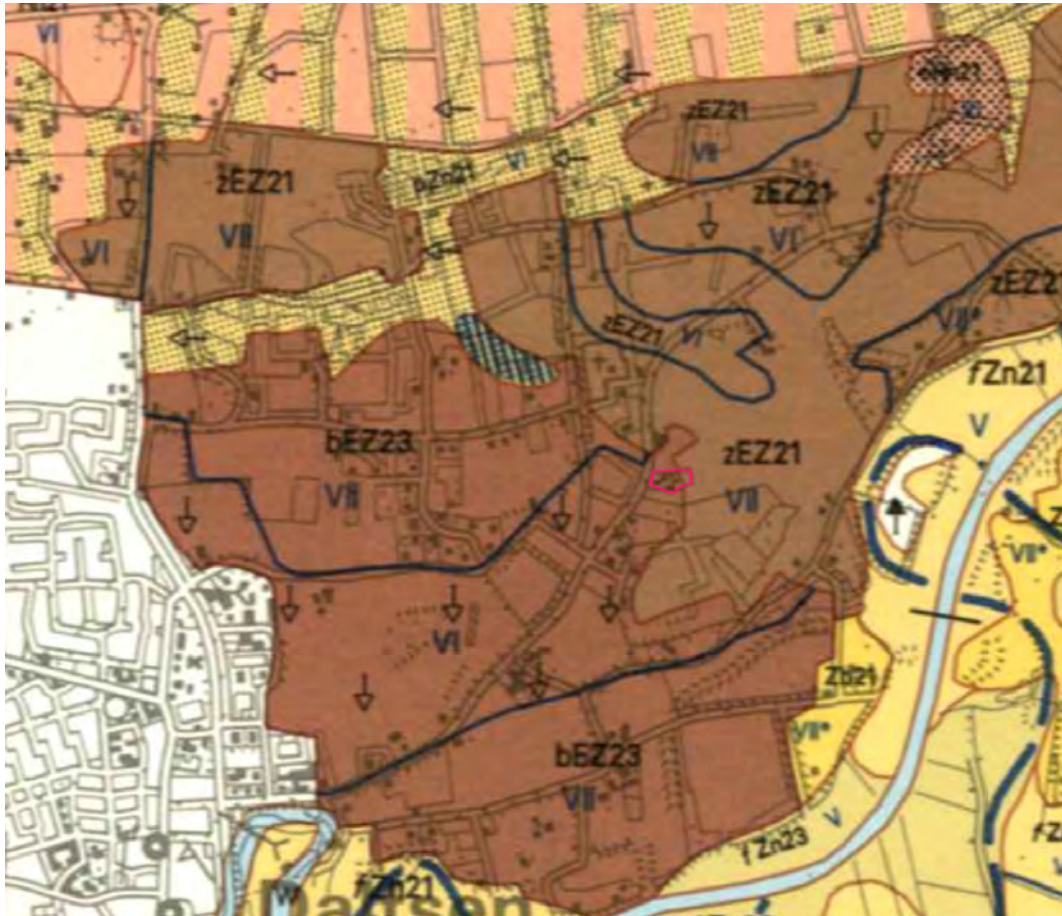
Kenmerkend voor het landschap van Dalfsen zijn de natuurlijke verhogingen, de oude 'esschen' waaronder de Welsummer Esch en Ankummer Esch bij Dalfsen en de rivier de Vecht.

In de buurt van de Vecht, op de hogere rivierduinen, vestigden zich de eerste mensen. Op de oude rivierduinen werden gemeenschappelijke akkers aangelegd, de essen. Deze akkercomplexen werden intensief gebruikt en daarom moest de vruchtbaarheid op peil worden gehouden. Dat gebeurde vanaf de 13^e eeuw door plaggenbemesting, waarbij heideplaggen werden vermengd met mest (potstalsysteem). In de loop der tijd ontstond zo een humeus cultuurdek, het esdek. Deze werden wel twee meter dik, waardoor de essen steeds hoger in het landschap kwamen te liggen.

Het essenlandschap kenmerkt zich door de hooggelegen essen, omgeven door houtwallen en door de aanwezigheid van verspreide boerderijen en dorpen. (Bron: LOP Dalfsen).



Afbeelding 20. Historische kaart omstreeks 1911



Afbeelding 21. Bodemkaart

Op de historische kaart uit 1911 (zie afbeelding 11) is duidelijk onderscheid te maken tussen de es (wit) en de lager gelegen gronden. Het erf ligt aan de rand van de es. Dit sluit aan op de traditie dat bebouwing zich op de rand van de es bevindt waardoor de waardevolle landbouwgrond beschikbaar blijft voor agrariërs.

3.3 Bodemkaart Welsummerweg 16

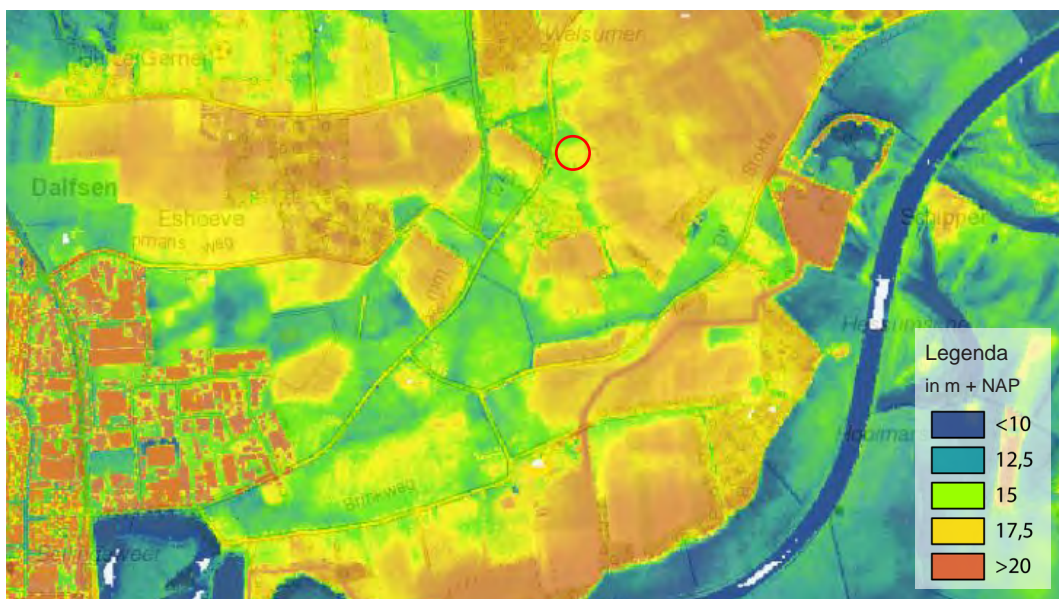
Het projectgebied ligt op de scheiding van een hoge bruine- en hoge zwarte enkeerdgrond (zie afbeelding 12). Deze gronden zijn ontstaan door eeuwenlange bemesting volgens het potstalsysteem op basis van een bestaande hoogte. De bodem heeft een voedselrijke bovenlaag en komt in de weide omgeving voor. Ze zijn vaak aan één of meer zijden begrensd door steilranden. Dit gebied kenmerkt zich door de hogere ligging in het landschap (bron: Bodemboek Zwolle 21 Oost, Stiboka)

3.4 Hoogteligging Welsummerweg 16

Op de hoogtekartaart (zie afbeelding 13) is een verfijnd beeld te zien van de situatie. Het erf ligt op het hogere gedeelte. Het hoogteverschil binnen het gebied dat is weergegeven is circa 10 meter.

3.5 Overzicht locatie Welsummerweg 16

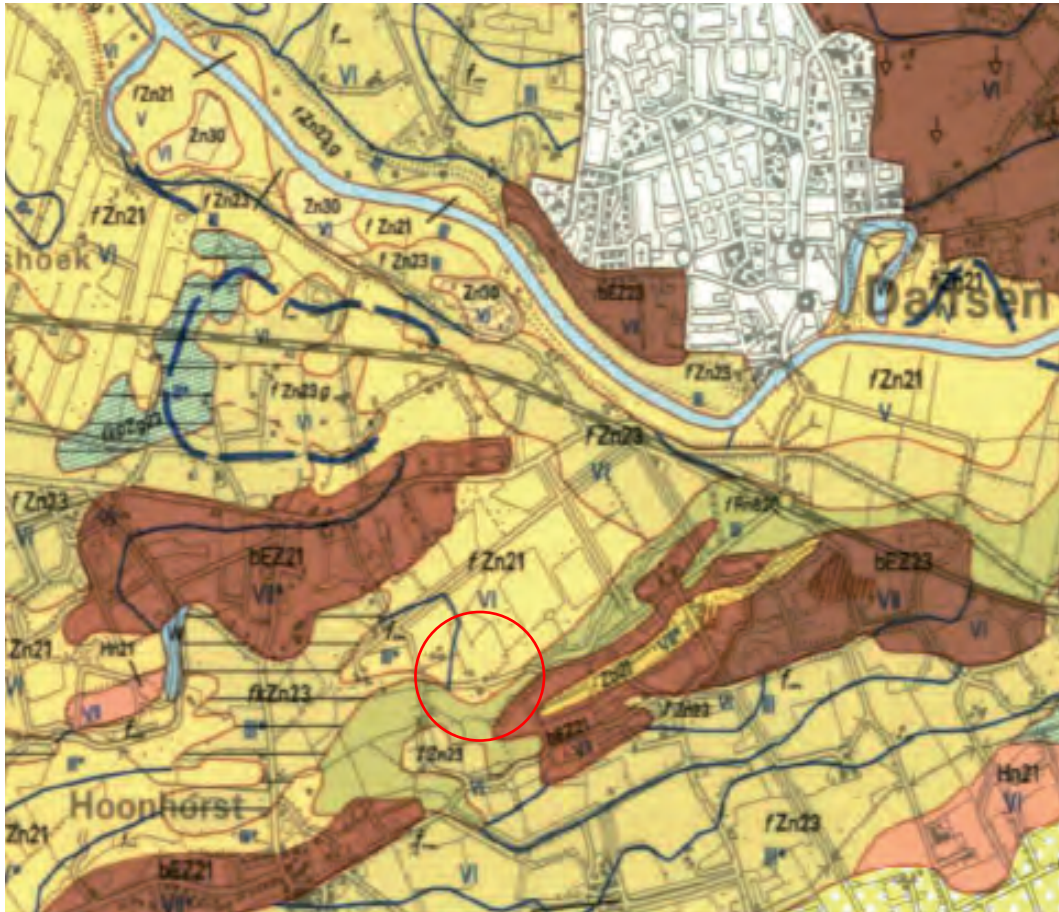
De foto's op pagina 26 geven een beeld van de huidige situatie van het erf. Op erf wordt 369 m² aan landschapsontsierende schuren gesloopt, blijft een bestaand gebouw van 310 m² behouden voor een nieuwe functie, en wordt 224 m² aan waardevolle bebouwing kwalitatief verbeterd en gedeeltelijk herbouwd. Tevens wordt de bestaande vervallen woonboerderij vervangen.



Afbeelding 22. Hoogtekartaart



Afbeelding 23. Historische kaart omstreeks 1911



Afbeelding 24. Bodemkaart

3.6 Advies van het Oversticht Welsummerweg 16

Sloop- en bouwlocatie Welsummerweg:

Het Oversticht heeft na een erfbezoek een advies uitgebracht over de indeling van het erf en de aanwezige gebouwen. Een paar voorwaarden zijn meegegeven:

Het hergebruik van de stenen schuur aan de noordzijde van het erf waardeert het Oversticht. Het voorstel tot het aanpassen van deze schuur met meer streekeigen materiaal draagt zeker bij aan de kwaliteit. Bij deze schuur kan een nieuwe woning worden gebouwd. Deze woning kan gericht worden met de voorzijde naar de Welsummerweg. Zo is zicht op de 'klant' die het erf oprijdt. Het onderbrengen van de opslag op het erf in deze schuur draag zeer bij aan herstel van de ruimtelijke kwaliteit.

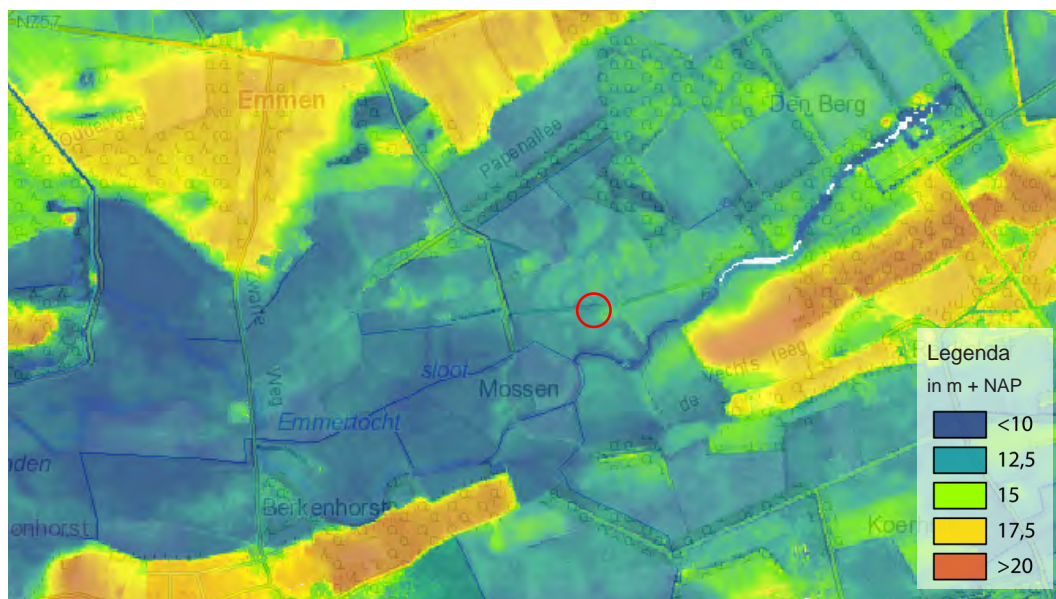
De eikenrij aan de zijde van het erf en de es kan aangevuld worden met nieuwe eiken. Zo wordt de rand van de es versterkt. Een aanplant van hoogstamfruit, hagen, een singel, en enkele solitaires op het erf is passend. Door deze aanplant kan de nieuwe en de te behouden bebouwing worden ingepast. Zo blijft het erf een geheel. De populieren kunnen worden verwijderd.

De boerderij en enkele bijgebouwen kunnen gesloopt worden.

Enkele bijgebouwen kunnen hersteld worden waarna een duurzaam gebruik mogelijk wordt. De twee kleine kapschuurtjes onder de twee monumentale eiken en de schuur op het zijerf nabij de weg lenen zich hier voor. De gebouwen moeten zicht voegen in het lint aan de Welsummerweg.

3.7 Huidige situatie erf Emmerweg 7

Het huidige erf is enige tijd geleden geheel gesloopt. Boerderij en bijgebouwen waren in dermate slechte staat dat behouden en restaureren geen optie was. Het vormalige erf van een typisch voorbeeld van een traditioneel erf. Het bestond uit een kleine hallehuis boerderij en enkele losse schuren en schuurtjes. Het erf ligt op enige afstand van de doorgaande weg en is bereikbaar middels een lange oprijlaan. Rond de boerderij stronden



Afbeelding 25. Hoogtekaart



Afbeelding 26. Voorkant huidig woonhuis Welsummerweg 16



Afbeelding 30. Achterkant huidig woonhuis Welsummerweg 16



Afbeelding 27. Te verplaatsen schuur Welsummerweg 16



Afbeelding 31. Te behouden schuur Welsummerweg 16



Afbeelding 28. Te verbeteren schuren Welsummerweg 16



Afbeelding 29. Zijkant huidig woonhuis Welsummerweg 16

diverse bomen en fruitbomen. Een deel daarvan is behouden. Het erf wordt omgeven door weilanden in de nabijheid van, de door knotwilgen begeleide, Emmertocht sloot. Tussen het erf en de Emmertocht sloot ligt een lange houtsingel.

3.2 Historische relatie Emmerweg 7

Het erf aan de Emmerweg ligt in het kampenlandschap/oude hoevenlandschap ten zuiden van Dalfsen en in de nabijheid van Emmen en Hoonhorst. Het erf maakt onderdeel uit van Landgoed Van Dedem-Den Berg.

Ten zuiden van de Vecht en de landgoederen liggen ook zandruggen die al lange tijd bewoond zijn. Wegen en bebouwing volgen nabij Hoonhorst en Lemelerveld de hogere dekzandruggen, waardoor er een afwisselend landschap is ontstaan van bochtige wegen, bebouwing en beplanting.. (Bron: LOP Dalfsen).

Op de historische kaart uit 1911 (zie afbeelding 20) is duidelijk onderscheid te maken tussen de es (wit) en de lager gelegen gronden. Het erf ligt op een kleine verhoging temidden van de lage graslanden en dicht bij de akkers op de es.

3.3 Bodemkaart Emmerweg 7

Het projectgebied ligt op leemarm en zwak lemig fijn zand (vlak vaaggronden). Een vlakvaaggrond in een weinig ontwikkelde bodemsoort zonder humuslaag. De bodem heeft een voedselarme bovenlaag.ng voor. Het grondwater zit vrij diep.

3.4 Hoogteligging Emmerweg 7

Op de hoogtekaart (zie afbeelding 13) is een verfijnd beeld te zien van de situatie. Het erf ligt op een breede vlakte tussen twee dekzandruggen.



Afbeelding 32. Erf Emmerweg 7 voor de sloop



Afbeelding 33. Erf Emmerweg 7 voor de sloop





4

RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING

De analyse heeft een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten opgeleverd waarmee in het ontwerp rekening gehouden moet worden. In dit hoofdstuk zijn randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit wet- en regelgeving en vanuit beleid en landschap opgesomd. Daarnaast komen de wensen van de initiatiefnemer aan bod. Deze bepalen de speelruimte en de uitgangspunten voor het ontwerp.

4.1 Uitgangspunten initiatiefnemers

De uitgangspunten voor het plan vanuit de familie Holsappel:

- Het slopen van 369 m² aan landschapsontsierende schuren aan de Welsummerweg 16 en 527 m² aan de Emmerweg 7;
- Een bestaand bedrijfsgebouw van 310 m² behouden en in gebruik nemen betreffende een nieuwe economische functie;
- Het herbouwen van 224 m² aan gebouwen;
- De bestaande woning herbouwen gezien de slechte bouwtechnische staat (zie bijlage 6);
- Een nieuwe woning realiseren.

4.2 Overheid

Belangrijke randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp vanuit wet- en regelgeving, beleid en het landschap zijn:

Provinciaal beleid Welsummerweg 16:

- Ontwikkelingen in het 'mixlandschap' dienen samen te gaan met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat hierbij voorop.
- De openheid van het gebied versterken;
- Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en

Afbeelding 34. Groenstructuur Welsummerweg

beleefbaarder te worden gemaakt;

- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.
- Het behouden van de es als ruimtelijke eenheid;
- Het versterken van het contrast tussen de es, de flank, het beekdal en de vroegere heidevelden;
- Ontwikkeling kan op de flanken mits deze bijdragen aan de bebouwingsstructuur en het landschappelijk raamwerk versterken.

Provinciaal beleid Welsumerweg 16:

- Ontwikkelingen in het 'mixlandschap' dienen samen te gaan met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat hierbij voorop.
- Structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes versterken.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.

Gemeentelijk beleid Welsummerweg 16:

- Het versterken van steilranden met beplanting;
- Het aanleggen van erfbeplanting met eik, beuk, es, linde en kastanje;
- Het uitbreiden van wegbeplanting en houtwallen tot een samenhangende structuur;
- Dit versterkt tevens de biotoop voor bijvoorbeeld vleermuizen, dassen en andere dieren;
- Aanleg of herstel van Kerkepaden en boerenlandpaden als ommetje om Dalfsen of Oudleusen vergroot de mogelijkheden voor beleving van dit landschap door bewoners;
- Bestaande recreatiebedrijven zouden zich mogen ontwikkelen onder voorwaarde dat ook een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke versterking, bijvoorbeeld door het aanleggen van houtsingels, solitair en lanen. Uiteraard worden alleen gebiedseigen soorten toegepast zoals bijvoorbeeld eik, beuk, es, linde en esdoorn;
- Karakteristieke en historische bebouwing moet gekoesterd worden zoals boerderijen, bakhuisjes, authentieke kapschuren, hooimijten en dergelijke. Aandacht voor herstel;
- Door ecologisch bermbeheer langs zandwegen en akkerrandbeheer op de essen wordt de belevingswaarde maar ook ecologische waarde versterkt;
- In dit deelgebied zullen nieuwe locaties voor waterberging vlakvormig moeten zijn, gekoppeld aan structuur van het landschap. Goede plaatsen zijn gelegen tegen de oude hoogwatergrenzen van de Vecht (oude dijken en kades) die daardoor ook beter herkenbaar worden.

Gemeentelijk beleid Emmerweg 7:

- Afwisseling tussen houtwallen met onderbegroeiing, laanbeplanting, bosjes en solitaire

- bomen in weilanden geven het landschap veel variatie.
- Open agrarische gebieden worden afgewisseld.
- Bossen van Mataram en de Horte vormen biotoop voor das, bosvogels.
- Waterhuishouding is voorwaarde voor natte hooilanden maar ook voor ringslang, libellen,
- amfibieën.
- Afwisseling op korte termijn levert grote biodiversiteit in dit gebied op.
- Kansen voor agrotourisme, kleinschalige recreatie, verbrede landbouw

Rood voor rood-regeling:

- De te slopen oppervlakte aan landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen dient ten minste 850 m² te zijn;
- De inhoud van de nieuw te bouwen woning bedraagt maximaal 750 m³.

VAB-beleid:

- De hergebruikfunctie moet qua aard en omvang passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.
- De karakteristiek van de bebouwing en het erf dient in stand te blijven.
- De vervolgvacature mag geen achteruitgang betekenen voor natuur, landschap en milieu ten opzichte van het agrarisch bedrijf, maar bij voorkeur een verbetering.
- De verkeersaantrekkende mag slechts in beperkte mate toenemen (in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten) en de bestaande infrastructuur mag niet verzaamd worden.
- De activiteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing.

4.3 Overzicht

- Het hergebruik van de stenen schuur aan de noordzijde van het erf waardeert het Overzicht. Het voorstel tot het aanpassen van deze schuur met meer streekeigen materiaal draagt zeker bij aan de kwaliteit. Bij deze schuur kan een nieuwe woning worden gebouwd. Deze woning kan gericht worden met de voorzijde naar de Welsummerweg. Zo is zicht op de 'klant' die het erf oprijdt. Het onderbrengen van de opslag op het erf in deze schuur draag zeer bij aan herstel van de ruimtelijke kwaliteit.
- De eikenrij aan de zijde van het erf en de es kan aangevuld worden met nieuwe eiken. Zo wordt de rand van de es versterkt. Een aanplant van hoogstamfruit, hagen, een singel, en enkele solitairen op het erf is passend. Door deze aanplant kan de nieuwe en de te behouden bebouwing worden ingepast. Zo blijft het erf een geheel. De populieren kunnen worden verwijderd.
- De boerderij en enkele bijgebouwen kunnen gesloopt worden.
- Enkele bijgebouwen kunnen hersteld worden waarna een duurzaam gebruik mogelijk wordt. De twee kleine kapschuurtjes onder de twee monumentale eiken en de schuur op het zijerf nabij de weg lenen zich hier voor. De gebouwen moeten zicht voegen in het lint aan de Welsummerweg.



Legenda

	Nieuwe woningen		Siertuin
	Te behouden schuur		Gazon/weide
	Her te bouwen schuren		Verharding
	Bestaande bomen (inheemse boomsoorten)		Grasland
	Nieuwe houtwal		Raster met eiken palen
	Nieuwe haag		Houten landhek
	Nieuwe solitaire bomen		
	Aanvullen bomenrij		
	Nieuwe boomgaard		



Afbeelding 35. Ontwerp erf Welsummerweg 16



5

ONTWERP

5.1 Ontwikkeling erf

Sloop, behoud en nieuwbouw

De ontwikkelingen op de locaties aan de Welsummerweg 16 en aan de Emmerweg 7 hebben een positieve invloed op de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Op het erf aan de Welsummerweg 16 wordt alle landschapontsierende bebouwing gesloopt. Gezien de cultuurhistorische en architectonische waarde van een aantal van grotendeels vervallen gebouwen wordt 224 m² herbouwd en in gebruik genomen als bijgebouwen. Dit oppervlak bij de bestaande her te bouwen woning is noodzakelijk voor de opslag van machines waarmee het omliggende land (8 hectare) en het erf worden onderhouden. De bijgebouwen dienen tevens als privéberging voor o.a. de auto's en gereedschap. De bijgebouwen worden door twee gezinnen gebruikt (de nieuwe woning kunt een inwoonsituatie).

Ter compensatie van de sloop mag één woningbouwkavel worden gerealiseerd, waardoor de ontwikkelingen financieel haalbaar worden. De woningbouwkavel wordt op het erf aan de Welsummerweg 16 te Daltsen gerealiseerd. Naast de bedrijfsbebouwing wordt ook de bestaande woning (met inwoning) vervangen door een nieuwe woning met bijgebouwen (herbouw) en blijft één bedrijfsgebouw (van 310 m²) behouden. Dit te behouden bedrijfsgebouw krijgt een vervolgfunctie en zal in de toekomst dienen als opslagruimte voor tweedehands bouwmaterialen, kozijnen en dakpannen, als opslagruimte voor machines waarmee omliggend land wordt onderhouden en als privéberging bij de nieuwe woning. De bestaande woning wordt vervangen omdat o.a. de staat van het gebouw dermate slecht is dat restauratie financieel onhaalbaar is.

De bouw van de nieuwe woning met bijgebouw (herbouw gesloopte boerderij) op het erf aan de Emmerweg is al gereed. De nieuwe woning staat op exact dezelfde locatie als de gesloopte boerderij.

5.2 Landschappelijke inrichting erf en omgeving

Bebouwing: erfensemble en kwaliteitsverbetering Welsummerweg 16

De nieuwe woning wordt gebouwd aan de rand van het erf, naast de te behouden schuur. Daarnaast wordt de vervallen woonboerderij vervangen door een nieuwe woning met bijgebouwen. De twee kapschuurtjes worden (als afbakening van het erf) op dezelfde plek



Afbeelding 36. Ontwerp erf Emmerweg 7

herbouwd, op het zijerf onder de twee eiken. Het bijgebouw aan de weg wordt midden op het erf herbouwd. Van alle te behouden bebouwing wordt de esthetische kwaliteit verbeterd. In bijlage 2 is het ontwerp van de bebouwing van het erf aan de Welsummerweg 16 te Dalfsen opgenomen.

Erfbeplanting Welsummerweg 16

Het voorerf is traditioneel ingericht met een siertuin bestaande uit een gazon met borders, een conifeer, een nutstuin en enkele vruchtbomen. Het erf is vrij open. Grote bomen en hagen ontbreken aan deze zijde. Aan de zuidzijde en aan de rand van de es staan enkele markante eiken. Het elektriciteitshuisje is ingebed in een erfbosje. Aan de noordzijde staan populieren en enkele eiken. Eén van de eiken verkeert in slechte staat.

De huidige erfbeplanting past niet bij de ontwikkeling. In de nieuwe situatie worden er op het erf hoogstamfruitbomen aangeplant. Deze komen tussen de twee huizen in te staan, aan de kant van de weg. Daarnaast komen er op het erf nieuwe solitaire kastanjes of lindes. In de hoek van het erf aan de noord- en westkant wordt een nieuwe beukenhaag aangeplant. Verder worden de open plekken in de bomenrij aan de zuidzijde van het erf aangevuld met eiken om dit lint te versterken.

Bebouwing: erfensemble en kwaliteitsverbetering Emmerweg 7

Het nieuwe bijgebouw ligt achter de rooilijn van het woning (op de locatie van de gesloopte boerderij). De nieuwe woning vormt het hoofdgebouw. Het nieuwe bijgebouw op het getransformeerde erf en is ten opzichte van de woning duidelijk onderschikt. Het nieuwe bijgebouw ligt parallel aan de nieuwe woning. Beide bouwwerken hebben dezelfde nokrichting. De nieuwe woning en bijgebouw hebben een moderne vormgeving, maar refereren qua vorm en locatie op het erf aan een vroegere en traditionele erf.

Erfbeplanting Emmerweg 7

Het vernieuwde erf is sober ingericht. Minimale siertuin, een enkele haag (meidoorn) en veel (natuurlijk) gras. Een aantal bomen zijn behouden. Een nieuwe boom (linde) bij de entree en een boom op een hoekpunt van het erf (walnoot), geeft het nieuwe erf extra karakter. Voor de woning zijn een aantal hoogstam fruitbomen ingepast. De bestaande houtsingel (inheemse boom en struiksoorten) wordt doorgezet aan de oostzijde van het erf. Het geeft de nieuwe bebouwing rugdekking en een singel verhoogt de ecologische waarde in het gebied. Even als de aanleg van een nieuwe natuurlijke vijver op het erf. In verband met een nieuwe eigendomssituatie en privacy is het doorgaande zandweg iets naar het noorden verlegd. Het bestaande deel van deze weg, vanaf de Emmerweg naar het erf, wordt begeleid met een meidoornhaag. Kortom het erf is evenals de nieuwe bebouwing modern en sober vormgegeven, maar met een knipoog naar het traditionele erf uit het verleden. Als extra ruimtelijke investering is een noordelijke kavelgrens beplant met een nieuwe zomereikenrij. Daarnaast is midden in het grasland een beeldbepalende boom (linde) geplaatst.



Afbeelding 37. Bepantingsplan





6

BEPLANTINGSPLAN

Het inrichtingsontwerp die beschreven is in het voorgaande hoofdstuk, is in dit hoofdstuk verder uitgewerkt in een beplantingsplan. Op de afbeelding 35 en 36 op pagina 40 en 42 staat het ontwerp met daarop de verschillende beplantingselementen aangegeven. Hieronder wordt per element kort toegelicht wat op de kaart is aangeduid. In de tabellen op pagina 44 en 45 worden de beplantingselementen opgesomd, met daarbij de te verrichten werkzaamheden, eenheden en kosten.

6.1 Beplantingsplan Welsummerweg 16

1. Houtwal

Aan de noordzijde van het perceel wordt een houtwal aangeplant met bosplantsoen. Deze houtwal is circa vijf meter breed. Hieromheen komt een zoomvegetatie van kruidachtige beplanting. Er worden natuurlijke plantsoorten aangeplant, zoals de bomen: zomereik, winterlinde, beuk en ruwe berk. De struiken kunnen bestaan uit: vuilboom, lijsterbes, bergvlier en hazelaar.

2. Solitaires

Op het erf worden meerdere solitaire bomen aangeplant. Dit worden soorten als winterlinde of kastanje om de karakteristieke erfstructuur te versterken.

3. Boomgaard

Voor de boomgaard worden streekeigen hoogstamfruitbomen gekozen. Deze dragen bij aan het cultuurhistorische karakter van het erf. Daarnaast zijn deze soorten beter bestand tegen de plaatselijke omstandigheden. De soorten die aangeplant worden zijn peren en walnoten.

4. Haag

De hagen op het erf bestaan uit beuk. Dit is een soort die van nature in deze omgeving voorkomt en ook veelal in deze omgeving als haag wordt gebruikt en zo een eenduidig beeld geeft.



5. Bomenrij

Aan de zuidzijde van het erf loopt een doorbroken bomenrij. Deze bomenrij wordt weer dicht gemaakt door de aanplant van zomereiken.

6. Siertuin

In de siertuin bij de twee nieuwe woningen worden enkele sierheesters aangeplant.

6.1 Beplantingsplan Emmerweg 7

1. Houtsingel

Aan de oostzijde van het perceel wordt een houtsingel aangeplant met bosplantsoen. Deze singel is circa vijf meter breed. Hieromheen komt een zoomvegetatie van kruidachtige beplanting. Er worden natuurlijke plantsoorten aangeplant, zoals de bomen: zomereik en ruwe berk. De struiken kunnen bestaan uit: vuilboom, lijsterbes, geoorde wilg, grauwe wilg, krent, kamperfoelie en zachte berk.

2. Solitaires

Op het erf worden meerdere solitaire bomen aangeplant. Dit worden soorten als winterlinde en walnoot om de karakteristieke erfstructuur te versterken.

3. Boomgaard

Voor de boomgaard worden streekeigen hoogstamfruitbomen gekozen. Deze dragen bij aan het cultuurhistorische karakter van het erf. Daarnaast zijn deze soorten beter bestand tegen de plaatselijke omstandigheden.

4. Haag

De hagen op het erf bestaan uit meidoorn. Dit is een soort die van nature in deze omgeving voorkomt en ook veelal in deze omgeving als haag wordt gebruikt en zo een eenduidig beeld geeft.

5. Vijver

Op het voorerf is op een lage plek een natuurlijke vijver ingepast. De kleine natuurlijke vijver heeft niet alleen sierwaarde voor de nieuwe bewoners, maar verhoogd door de flauwe oevers de ecologische kwaliteit in het gebied aanzienlijk.

6. Siertuin

In de siertuin ligt direct naast de nieuwe woning en bijgebouw. De siertuinen zijn minimaal qua oppervlak en inrichting.

Groenelement	Werkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal prijs
				aaname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen
1. Houtwal					
	Leveren en aanplanten bosplantsoen (3 planten per 2 m2)	235	stuks	€ 2,25	€ 530
	Leveren en inzaaien zoomvegetatie 1 meter rondom	159	m2	€ 1,00	€ 159
2. Solitaire					
	Leveren winterlinde, maat 16-18	3	stuks	€ 103,00	€ 309
	Leveren kastanje, maat 12-14	3	stuks	€ 49,50	€ 149
	Planten solitaire bomen incl. grondverbetering plantgat	6	stuks	€ 40,00	€ 240
3. Boomgaard					
	Leveren fruitbomen, hoogstam	4	stuks	€ 10,80	€ 43
	Leveren fruitbomen, walnoot maat 12-14	3	stuks	€ 91,00	€ 273
	Planten fruitbomen incl. grondverbetering plantgat	7	stuks	€ 5,00	€ 35
4. Haag					
	Toepassen grondverbetering	200	m1	€ 12,00	€ 2.400
	Leveren en aanplanten nieuwe hagen, beuk maat 80-100	200	m1	€ 1,80	€ 360
	Aanplanten van hagen, 2 rijig 6 st. per meter	200	m1	€ 9,50	€ 1.900
5. Bomenrij					
	Leveren zomereiken, maat 10-12	16	stuks	€ 34,00	€ 544
	Aanplanten van zomereiken, incl. grondverbetering	16	stuks	€ 40,00	€ 640
				Subtotaal	€ 7.582

Onvolledigheidstoelag	%	5	€	490
Uitvoeringskosten	%	4	€	390
Algemene kosten	%	4	€	390
Winst & risico	%	5	€	490
			Subtotaal	€ 9.342

BTW	%	21	€	1.962
			Totaal	€ 11.303

Groenelement	Werkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal prijs
				aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen
1. Houtwal					
	Leveren en aanplanten bosplantsoen (3 planten per 2 m2)	750	stuks	€ 2,25	€ 1.690
	Leveren en inzaaien zoomvegetatie 1 meter rondom	210	m2	€ 1,00	€ 210
2. Solitairen					
	Leveren winterlinde, maat 16-18	2	stuks	€ 103,00	€ 206
	Leveren walhooft, maat 12-14	1	stuks	€ 49,50	€ 50
	Leveren zomereiken (rij en solitair), maat 12-14	11	stuks	€ 49,00	€ 539
	Planten solitaire bomen incl. grondverbetering plantgat	14	stuks	€ 40,00	€ 560
3. Boomgaard					
	Leveren fruitbomen, hoogstam	6	stuks	€ 10,80	€ 65
	Planten fruitbomen incl. grondverbetering plantgat	6	stuks	€ 5,00	€ 30
4. Haag					
	Toepassen grondverbetering	195	m1	€ 12,00	€ 2.340
	Leveren en aanplanten nieuwe hagen, meidoorn maat 80-100	195	m1	€ 1,80	€ 351
	Aanplanten van hagen, 2 rijig 6 st. per meter	195	m1	€ 9,50	€ 1.853
5. Vijver					
	Graven en aanleggen kleine natuurlijke vijver met flauwe oevers	1	stuks	€ 500,00	€ 500
				Subtotaal	€ 7.854

Onvolledigheidstoelag	%	5	€	490
Uitvoeringskosten	%	4	€	390
Algemene kosten	%	4	€	390
Winst & risico	%	5	€	490
			Subtotaal	€ 9.614

BTW	%	21	€	2.019
			Totaal	€ 11.633

Afbeelding 39. Tabel kostenoverzicht beplanting Emmerweg 7 Dalfsen



7

FINANCIËLE ONDERBOUWING

In dit hoofdstuk staat de financiële onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling centraal. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten worden gecompenseerd door de waarde van de nieuw te realiseren bouwkevel. Deze waarde wordt ingezet voor een vergoeding van de sloopkosten, een deel van de waarde van de te slopen bebouwing en voor de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit op de twee projectlocaties.

7.1 Sloopkosten

In de provinciale Rood voor Rood-regeling werd een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd. Dit bedrag mag de initiatiefnemer gebruiken om de sloopkosten te dekken en alle verhardingen te verwijderen. Gerekend met deze standaardwaarde, zijn de sloopkosten aan de Welsummerweg 16 € 9.225,- en aan de Emmerweg 7 € 13.175,- (gezamenlijk € 22.400,-).

7.2 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van de woningbouwkevel. Daarbij wordt uitgegaan van een vergoeding van een deel van de waarde van de te slopen bebouwing. Deze vergoeding bedraagt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bebouwing. De taxatie van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet uitgevoerd worden conform de berekeningswijze die door de DLG is beschreven in "Informatie gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood regeling provincie Overijssel".

In bijlage 3 zijn taxaties toegevoegd van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen op de twee projectlocaties. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing aan de Welsummerweg 16 en de Emmerweg 7 bedragen respectievelijk € 39.000,- en € 10.088,-. Dertig procent van het totaalbedrag, € 14.726,-, hoeft niet geïnvesteerd te worden.

7.3 Investerings ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Allereerst aan de inrichting van de erven. Deze kosten voor de landschappelijke inrichting bedragen € 11.303,- op de locatie aan de Welsummerweg 16 en € 11.633,- (zie hoofdstuk 6) op de locatie aan de Emmerweg 7.

Volgens het Rood voor Rood-beleid mogen de beplantingskosten tot maximaal € 2,50 maal de oppervlakte van het plangebied worden opgedragen in het Rood voor Rood-project. Het plangebied aan de Welsummerweg 16 is 8.000 m² groot. Dit betekent dat hier maximaal € 20.000,- aan beplantingskosten mag worden opgedragen. Het te investeren bedrag van € 11.303,- blijft hier ruim binnen. Aan de Emmerweg 7 is het plangebied 5.200 m² groot. Dit betekent dat hier maximaal € 13.000,- aan beplantingskosten mag worden opgedragen. Het te investeren bedrag van € 11.303,- blijft hier ook binnen.

Op de nieuwbouwlocatie wordt de esthetische kwaliteit van de te behouden karakteristieke bebouwing verbeterd. Deze kosten van in totaal € 168.135,- (zie bijlage 4) mogen voor 50% worden opgedragen in het Rood voor Rood-project (€ 84.068,-).

Daarnaast wordt/is er op beide locatie asbest verwijderd. Hiertoe zijn diverse offertes opgevraagd (zie bijlage 5). Uitgaande van de laagste bedragen in deze offerte bedragen de asbestverwijderingskosten aan de Welsummerweg 16 (€ 27.067,-) en de Emmerweg 7 (€ 11.495,-) in totaal € 38.562,-.

Tot slot zijn er advieskosten gemaakt die tot een maximum van € 25.000,- mogen worden meegenomen in het Rood voor Rood-traject. In dit geval zijn er o.a. kosten gemaakt ten behoeve van advies door Eelerwoude (twee locaties), kosten voor het opstellen van de taxatierapporten, kosten voor het advies van het Oversticht en architectkosten betreffende de te behouden gebouwen. Deze kosten bedragen in totaal meer dan de € 25.000,- die mag worden meegenomen als investering in ruimtelijke kwaliteit.

In de tabel hieronder zijn de totale kosten ten behoeve van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit weergegeven. De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Inrichtingskosten Welsummerweg 16	€ 11.303,-	
Inrichtingskosten Emmerweg 7	€ 11.633,-	
Asbestverwijderingskosten	€ 38.562,-	
Kosten verbetering esthetische kwaliteit gebouwen	€ 84.068,-	
Advieskosten	€ 25.000,-	+
Totaal	€170.566,-	

7.4 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwkavel. Voor de waarde van de woningbouwkavel wordt het standaardbedrag van € 200.000,- aangehouden. De kosten voor het bouwrijp maken van de bouwkavel bedragen daarbij € 15.000,- en de waarde van de ondergrond van de kavel (1.000 m²) bedraagt € 15.000,- (agrarisch bouwperceel).

Getaxeerde waarde bouwkavel	€ 200.000,-	
Bouwrijp maken bouwkavel	€ 15.000,-	
Waarde ondergrond bouwkavel	€ 15.000,-	-
Waarde bouwbest. bouwkavel	€ 170.000,-	

De waardestijging van de locatie van de woningbouwkavel bedraagt daarmee € 170.000,- . Deze waardestijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

7.5 Conclusie

Het bedrag dat minimaal geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit bij de Rood voor Rood-regeling, wordt berekend door het bedrag van de waarde van de bouwbestemming te verminderen met de sloopkosten en de vergoeding van dertig procent van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Waarde bouwbestemming bouwkavel	€ 170.000,-	
Standaard sloopkosten	€ 22.400,-	
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 14.726,-	-
Investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 132.874,-	

In dit geval wordt € 170.566,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Het totaalbedrag aan daadwerkelijke investeringen in de ruimtelijke kwaliteit is daarmee € 37.692,- hoger dan de opbrengsten van de bouwbestemming.



BIJLAGEN

Bijlage 1: Beschrijving bedrijfsactiviteiten G. Holsappel

Bijlage 2: Tekeningen bebouwing

Bijlage 3: Taxaties gecorrigeerde vervangingswaarde

Bijlage 4: Offertes verbeteringen schuren

Bijlage 5: Astbest verwijderingsoffertes

Bijlage 6: Taxatie bouwkaavel

Bijlage 7: Bouwtechnisch rapport Welsummerweg



Beschrijving bedrijfsactiviteiten aan de Welsommerweg 16 te Dalfsen

Definitief

Opdrachtgever:

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Brink 4a
7981 BZ Diever
T (0521) 32 44 00
F (0521) 32 44 01
E noord@eelerwoude.nl
I www.eelerwoude.nl

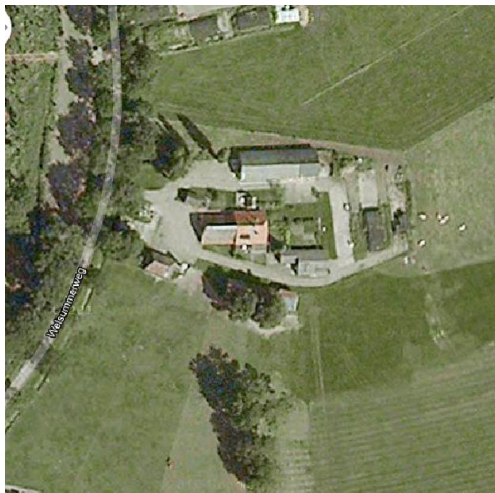
Project nr. 4763

<i>Opgesteld door</i>	<i>Datum</i>
	3-11-2011



Inleiding

De heer [naam] ontplooit reeds enkele jaren kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan de Welsummerweg 16 te Dalftsen (zie onderstaande luchtfoto). Het gaat hierbij om de handel in tweedehands bouwmaterialen, kozijnen en dakpannen. Deze bedrijfsactiviteiten betreffen nevenactiviteiten. De heer [naam] werkt daarnaast bij een aannemer (hoofdkomen). Voor de opslag van de tweedehands bouwmaterialen, kozijnen en dakpannen maakt de heer [naam] momenteel gebruik van de bedrijfsgebouwen op het erf aan de Welsummerweg 16 te Dalftsen. Ook vindt de opslag nu nog voor een gedeelte buiten plaats.



Afbeelding 1: Luchtfoto erf Welsummerweg 16 te Dalftsen (bron: google earth).

Het erf betreft een voormalig agrarisch erf. De agrarische activiteiten zijn inmiddels gestaakt. Het plan is nu om een aantal landschapontsiende bedrijfsgebouwen te slopen (in combinatie met sloop van bedrijfsgebouwen op een ander erf) en het erf landschappelijk in te passen, in ruil voor de bouw van woning. Deze voorgenomen ontwikkeling past in het Rood voor Rood-beleid van de gemeente Dalftsen. Daarbij is het plan om een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw (het gebouw aan de noordzijde van het erf) te behouden (zie afbeelding 2). Dit gebouw zal dienen als opslagruimte voor de bedrijfsactiviteiten van de heer [naam]. Het voormalige agrarische bedrijfsgebouw van 310 m²

krijgt daarmee een nieuwe economische vervolgfunctie, die past in het 'Beleidskader VAB Dalftsen'.

Huidige situatie

De heer [naam] handelt in tweedehands bouwmaterialen, kozijnen en dakpannen. Deze handel gaat met name via de telefoon en via de e-mail. De heer [naam] maakt nauwelijks tot geen reclame voor zijn bedrijfsactiviteiten, maar wordt vooral benaderd door 'mond-op-mond reclame'. Het erf aan de Welsummerweg 16 te Dalftsen dient vooral als opslagruimte. De tweedehands bouwmaterialen, kozijnen en dakpannen worden opgeslagen in de bedrijfsgebouwen en er vindt deels buitenopslag plaats. Er komen weinig klanten op het erf. In de praktijk wordt de heer [naam] gebeld of gemaïld door klanten en meestal levert de heer [naam] de gevraagde materialen/dakpannen vervolgens bij de klanten thuis af. In enkele gevallen komen klanten eerst op het erf aan de Welsummerweg 16 Dalftsen kijken, maar meestal laat de heer [naam] de bouwmaterialen, kozijnen en dakpannen bij de klanten thuis zien (of eerst via de e-mail). De verkeersbewegingen die de bedrijfsactiviteiten met zich meebrengen zijn beperkt. Het gaat om 4 a 5 verkeersbewegingen per week, waarvan een gedeelte om bevoorrading gaat.



Afbeelding 2: Overzichtskaart met daarop aangegeven welke gebouwen behouden blijven, welke worden verplaatst, welke worden vervangen en welke worden gesloopt.



Toekomstige situatie

Het plan is om nog maar één voormalig agrarisch bedrijfsgebouw op het erf aan de Welsummerweg te gebruiken voor de bedrijfsactiviteiten. Dit bedrijfsgebouw (het gebouw van 310 m² aan de noordkant van het erf) wordt daarbij deels opgeknapt door het dak te vervangen. In de toekomstige situatie zal geen buitenopslag meer nodig zijn, maar kunnen alle bouwmaterialen en dakpannen in dit bedrijfsgebouw worden opgeslagen. De heer [naam] heeft geen plannen om de bedrijfsactiviteiten in de toekomst uit te breiden. Wel wil hij in de toekomst eventueel als zzp-er aan de slag te gaan (in de bouw). Hiervoor kan hij de werkplaats die nu nog in de te behouden schuur zit, in de toekomst in gebruik gaan nemen. Verder zal dit werk als zzp-er geen extra verkeersbewegingen met zich meebrengen. Het bedrijfsgebouw zal dan dienen als opslagplaats met een werkplaats en als vertrekbasis naar klussen op locatie.

Het plan maakt onderdeel uit van een ontwikkelingsplan van het hele erf aan de Welsummerweg 16 te Dalfsen. Hiervoor is al een schetsplan opgesteld (zie afbeelding 3). Deze schets wordt nog uitgewerkt in een gedetailleerd erfinrichtingsplan. In dit erfinrichtingsplan zal rekening worden gehouden met één parkeerplaats voor klanten en één bevoorradingsplek (aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw). Overigens heeft de ervenconsulent van het Oversticht in haar advies van 14 maart 2011 aangegeven, dat het bedrijfsgebouw niet landschapontsierend is en in aanmerking komt voor een transformatie.



Afbeelding 3: Schets toekomstige situatie erf Welsummerweg 16 te Dalfsen.

