

## Ervenconsulentadvies 2954 DS: Oosterveen 79 gemeente Dalfsen

Datum : 17 mei 2023  
Onderwerp: Kleine woning  
Status: Initiatief



*Huidige situatie erf aan de Oosterveenweg.*

## 1. Situatie

Het erf ligt aan het Oosterveen, een agrarisch lint aan de oostzijde van de kern Nieuwleusen. Het erf bestaat uit een ensemble met streekeigen sfeer. Een boerderij met diverse agrarische bijgebouwen omzoomd met singels. De erfaanleg en inrichting heeft een agrarisch karakter. Een gazon met verspreid enkele inheemse bomen en struiken. De lindes voor de boerderij zijn al oud. In aansluiting op het erf liggen weides en aan de oostzijde een klein bosje. De boerderij ligt markant met de voorzijde naar de weg.



*Uitsnede locatie erf (bron: google).*



*Het aanzicht van het erf met op de foto linksonder de locatie voor de kleine woning.*

## 2. Opgave

De huidige eigenaren willen op het erf blijven wonen. De huidige opstallen zijn in totaal ruim aan m<sup>2</sup>. De wens is het erf deels te verkopen (oostzijde) en aan de westzijde op het erf een kleine woning te bouwen. De extra m<sup>2</sup> voor deze woning komen uit sloop van opstallen op een erf nabij. Het bestemmingsvlak moet 10 meter worden verschoven om de bouw van de kleine woning op het huidige erf mogelijk te maken.

De kleine woning mag max 80 m<sup>2</sup> aan oppervlak hebben met een inhoud van 375 m<sup>3</sup>. Twee bestaande schuren kunnen worden benut als bijgebouw. Een erfuitbreiding met een kleine woning is mogelijk mits voldoende wordt gesloopt op locatie of elders en mits de positie en uitstraling passen in het erfensemble en het landschap.

De eigenaren hebben de voorkeur voor een locatie aan zijde van het achtererf. Het gaat om een woning die geheel op zichzelf staat qua energievoorziening. En architectuur die eigentijds is, ontworpen in een eenvoudige hoofdvorm en met een sobere uitstraling, ingetogen materialisering.

In dit advies beschrijven wij de waarden van het huidige erf en benoemen wij de randvoorwaarden voor de inpassing. Mogelijk moet het bouwblok gewijzigd worden mits de voorgestelde locatie ruimtelijk positief wordt bevonden. Het huidige bouwblok geeft nu ook ruimte voor bebouwing aan de zuidzijde, voorzijde van de boerderij.

## 3. Advies

### 3.1 Beleid provincie

#### Omgevingsvisie en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het erf ligt in het veenkoloniale landschap. Bij ontwikkelingen inzetten op de instandhouding van de structuur van de opstreckende verkaveling, (grote) open ruimtes en de vergezichten. Het bestaande stelsel van wegen en bebouwingslinten blijft of wordt daarbij weer gezichtsbepalend en fungeert als plaats waar ontwikkelingen plaatsvinden. De inspiratie kan worden gevonden in het versterken van de beplantingsstructuur op erven en in linten en in de recreatieve ontsluiting (bron: provincie).

### 3.2 Beleid gemeente

#### Structuurvisie buitengebied (veenontginning)

Het veenontginningsgebied in de gemeente Dalfsen kenmerkt zich door enerzijds een grotendeels open en rationeel agrarisch landschap en anderzijds kleinschalige bebouwingslinten met een kenmerkende slagenverkaveling (Meele, Oosterveen en Ruitenveen). De gemeente kiest ervoor in dit deelgebied in te zetten op het contrast tussen het open agrarische productielandschap en de beslotenheid en kleinschaligheid van de ontginningslinten. Als er sprake is van transformatie van erven, dan zal de gemeente bijzondere aandacht hebben voor de inpassing van het erf in het landschap, versterking van de structuur, behoud van vergezichten. De gemeente zal deze landschappelijke meerwaarde nadrukkelijk toetsen.

#### Leefbaarheid platteland 'Ontwikkelen met kwaliteit', Sloop voor kansen-regeling

Het beleid zet in op het behoud van de agrarische kenmerken en de ontwikkeling van de sociale en economische dynamiek. In het gebied is naast landbouw ook ruimte voor andere, niet agrarische, functies. Hergebruik van agrarische gebouwen (geheel of gedeeltelijk), of herbouw/vervanging van grotere volumes dan standaard mogelijk genereert meer mogelijkheden voor nieuwe en/of aanvullende agrarische functies.

De kansen voor de revitalisatie van de ruimtelijke omgeving (erven en landschap) en de sociale omgeving worden hiermee groter. Een bredere mix van functies trekt mogelijk een bredere mix van bewoners. Ook geeft het ouderen op het erf de mogelijkheid langer actief bezig te zijn in hun eigen, vertrouwde, omgeving.

Hergebruik vraagt wel een kwaliteitsslag. Schuren zijn vaak verouderd en erven kennen niet altijd een kwalitatief hoogwaardige inrichting vanwege functionaliteit. Hergebruik is positief mits een ruimtelijke kwalitatieve toevoeging wordt gedaan op de schaal van gebouwen, erfensemble en landschap (bron: gemeente).

### 3.3 Landschap en erfensemble

Het erf is vanuit cultuurhistorie van hoge waarde. Het ensemble heeft als geheel een streekeigen karakter en de gebouwen op zichzelf zijn goed onderhouden en kenmerkend voor de agrarische sfeer. De bijgebouwen variëren in type en laten de tijdslagen van het erf zien. Het is zeer wenselijk dat dit erf in de toekomst haar kwaliteit kan behouden. Het erf zou, wanneer deze vraag gesteld zou worden, beoordeeld worden als karakteristiek op de waarden van; relatie erf met landschap, erfstructuur en erfinrichting, streekeigen verschijningsvorm, herkenbaarheid en mate van gaafheid, architectonische en cultuurhistorische waarde. Het erf is van hoge waarde als cluster in het lint van de oude ontginningsstructuur van Nieuwleusen.

De beoordeling *karakteristiek* valt nog te overwegen uit te voeren mocht dit voor een verdere procedure van positieve waarde zijn. Het draagt in ieder geval positief bij aan de mogelijkheid van behoud van dit waardevolle geheel.



*Het erfensemble met de verschillende bijgebouwen in agrarische sfeer. Zichtbaar zijn de tijdlagen op het erf.*



*Een volume is zichtbaar op de plek op/nabij het huidige erf op de kaart van 1850 (links). Aan de oostzijde en zuidzijde van het volume een pad of een weg voor ontsluiting. In 1896 is een opstreckende verkaveling zichtbaar. De erfteogang lijkt westelijk te zijn. De erven die nabij liggen zijn ook al zichtbaar. SK duidt op een schaapskooi. Deze kleine kooien lagen verspreid in de linten. Het waren lage zwarte houten schuren met riet of een pannendak.*

Het landschap is een veenontginning en heeft van oorsprong een opstreckende verkaveling met singels en bomenrijen. De erven liggen aan de kronkelende linten, vaak op wat hogere ruggen. De ontsluiting van de verschillende erven varieert door de tijd. Veel perceelsgrenzen waren vroeger een pad.



*In de uitsnede van 1950 (links) is in aansluiting op het erf een pad aan de westelijke zijde zichtbaar. Aan de zuidzijde, aan de overzijde van de weg, ligt een fruitgaarde. Ook meer westelijk van het erf is nog steeds een weg zichtbaar, omzoomd met singels aan beide zijden. In 1953 verdwijnt deze ontsluitingsweg vanwege de aanleg van het huidige tracé van het Oosterveen (1954). In 1936 (rechts) is de ontsluiting aan de westzijde nog in gebruik. In 1964 vervalt ook deze en worden de erven vanaf Oosterveen ontsloten. In 2002 wordt aan de oostzijde van het erf een bossage ingeplant.*

### 3.3 Ruimtelijke voorwaarden landschap en erf

Wij adviseren voor de landschappelijke inpassing van de kleine woning de volgende randvoorwaarden op te nemen (basisinspanning):

- Behoud van het ingetogen en omsloten karakter van het erf. De huidige kenmerkende hiërarchie en structuur met de beeldbepalende boerderij, parallelle stenen schuur en de variatie van bijgebouwen op het zij- en achtererf dient daarbij als ruimtelijk uitgangspunt voor een nieuw erf en landschapsontwerp.
- De historie van het erf en het landschap biedt aanknopingspunten voor de plaatsing van een volume op of aan de rand van het erf. De wensen van de eigenaar van ingetogenheid passen daarbij. Zie 3.4.
- Behoud van de relatie van het erf met het omliggende veenlandschap. Behoud van het agrarische karakter. Behoud en versterk de singels en bomenrijen aan de zijden van het erf. Inspecteer de huidige staat en versterk met inheemse soorten en bomen daar waar gaten zijn. Plaats nestkasten in de singel.
- Versterk de oorspronkelijke kleinschaligheid van het landschap door de aanplant van singels en bomenrijen met inheemse soorten. De oudere kaarten bieden hiervoor inspiratie. De nieuwe singels dragen bij aan herstel van de kenmerken van het oorspronkelijke landschap en geven een meerwaarde voor de biodiversiteit (droge dooradering). De nieuwe aanplant geeft ook een landschappelijke inkadering voor het nieuwe volume wat aan de zijde van het erf geïncorporeerd wordt. Deze nieuwe aanplant is hiermee verbonden.
- Behoud van de ruime groene voorruimte met grasweide, enkele losse erfbomen en struiken. Behoud van de markante lindes op het voorerf. Nieuwe (later hoog geknotte) lindes kunnen de oorspronkelijke rij herstellen. Mogelijk bieden oude foto's inspiratie. Hierdoor blijft de boerderij als kern van het erf goed zichtbaar en wordt het oorspronkelijke karakter behouden. Een deel van het gazon kan meer kruidenrijk worden beheerd.

- In aansluiting op de nieuwe erfinrichting is aanvullende aanplant mogelijk met losse inheemse struiken, struikgroepen, eventueel enkel hagen. Soorten als: hazelaar, liguster, wilde appel, kardinaalshoed, hondsroos, vlier, kornoelje, lijsterbes, etc. Enkele hagen (hulst, liguster, meidoorn, etc., of gemengd), een kleine fruitgaarde of moestuin. Oudere erven in de omgeving bieden hiervoor inspiratie:
  - het is niet wenselijk het erfgedeelte om de kleine woning te omhagen. Een afwisseling met zones van gras tot aan de gevel, open weideraster en verspreid enkele losse struiken als vlier, kornoelje, is passend voor de relatie met het landschap.
  - behoud van de afwisseling van type (half)verharding op het erf. Gebruik van de bestaande erftoegangen voor de ontsluiting van de twee erf delen.
- Behoud van donkerte op en rond het gehele erf.
- Aanleg van verschillende kleine biotopen als bladerhopen, takkenrillen, etc. Plaatsing van nestkasten tegen de gevels. Landschap Overijssel of een plaatselijke IVN-groep kan hiervoor advies geven.

### 3.4 Kleine woning

De kleine woning is passend in een eenduidige hoofdvorm met ingetogen uitstraling:

- Het verhaal van de plek met de schaapskooi(en) kan als inspiratie dienen voor het ontwerp van de kleine woning. Zie bijlage 1. Aanvullende uitgangspunten voor beeldkwaliteit en inpassing van nieuwe woonvolumes op erven zijn te vinden in de beeldkwaliteitsplannen '*Kleine woningen*' en '*Schuurwoningen*' die voor Dalfsen door Het Oversticht zijn opgesteld.
- De kleine woning kan op het erf en direct in aansluiting op het erf. Deze laatste positie is te motiveren vanuit de historie van de schaapskooien in dit gebied. Deze lagen aan de zijde van de erven of 'los' in het landschap. Op sommige erven in de omgeving zie je ook kleinere houten (kap)schuren aan de zijde van de erven staan:
  - Een beeldtaal van de schaapskooi en/of kleine houten schuren in het gebied. Te sluiten of 'gesloten' geveldelen, hoofdvorm enkelvoudig (rechthoekige plattegrond), beeldbepalend dakvlak (zadeldak of andere agrarische dakvorm), lage doorlopende gootlijn, ingetogen uitstraling. Bij referentie naar de schaapskooi kan hiervan om reden worden afgeweken, bijvoorbeeld specifieke dakvorm.
  - De detaillering en het materiaalgebruik van het nieuwe volume is eenduidig en het kleurgebruik is gedekt, ingetogen, met gebruik van neutrale tinten. Het materiaalgebruik bij voorkeur eigentijds met een knipoog naar het verleden. De boerderij met stenen schuur is de kern van het oude erf, de bijgebouwen geven de andere tijdlagen aan. De kleine woning is de recente laag.
  - Positie in lijn met de singel, in verbinding met het erf. De twee bijgebouwen (houten schuur en stenen schuur) vormen met het nieuwe volume het deelcluster. De hooiberg vormt de verbinding met het andere erfdeel en is daarom ruimtelijk (naast cultuurhistorisch) van waarde om te behouden.
  - Minimale verharding rond de kleine woning. Ontsluiting via het erf.
  - In de zone tussen de kleine woning en de weg kan een fruitgaarde, kersengarde of notengarde worden aangelegd. Op oudere kaarten was aan de zuidzijde van de weg ook een gaarde zichtbaar.
  - Aandacht voor natuurinclusief bouwen. Dit in aanvulling op de bestaande verplichtingen van natuurinclusief bouwen.

In de bijlage 2 is de erfschets opgenomen die het principe van plaatsing van de kleine woning met de aanvullende ingrediënten voor inpassing weergeeft. Deze schets is geen ontwerp, maar geeft een richting aan het ontwerp.

### 3.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

De doorontwikkeling van het erfperceel en het erfensemble vraagt om een landschappelijke inpassing die past bij de kenmerken van het landschap, het erf en de boerderij. Dit is de basisinspanning. De ingrediënten hiervoor zijn genoemd onder 3.3 en 3.4.

De KGO voor deze doorontwikkeling kan worden ingezet op:

- Behoud (renovatie, restauratie) van de verschillende bijgebouwen op het erf. Deze zijn cultuurhistorisch en ruimtelijk van hoge waarde.
- Natuurinclusief bouwen (in aanvulling op bestaande verplichtingen).
- Ontwikkeling biodiversiteit zoals extensivering bodemgebruik aanliggende weidegronden, kruidenrijk beheer, aanleg beplantingselementen in het landschap in aansluiting op het erf voor een droge dooradering zoals aanleg van een struweel, bomenrij of singel in een variatie van landschappelijke soorten aan de oostzijde van het eigendom.
- Wanneer de landschappelijke (bodem)situatie zich hiervoor leent, aanleg en/of versterking van een natte dooradering.
- Aanleg van specifieke biotopen in het land, in afstemming met IVN en/of Landschap Overijssel.
- Specifiek ontwerp van gebouwen en erf ingericht op gezamenlijk gebruik, concept 'erfdelen'. Gezamenlijk gebruik van (elektrische)auto, gereedschap, etc.

## 4. Conclusie

De locatie van dit erf nabij de kern van Nieuwleusen biedt kansen voor een dubbel woonprogramma, een gedeeld erfgebruik. Dit draagt positief bij aan de sociale dynamiek van het platteland. Dit sluit aan bij uw beleid.

Het erf is cultuurhistorisch van hoge waarde, maar heeft geen duiding als *karacteristiek*. Dit zou overwogen kunnen worden als dit voor behoud en procedure een meerwaarde kan bieden. Behoud van de kenmerken van het erfensemble en de relatie met het landschap is zeer wenselijk. Het erf is ruim van opzet en de plaatsing van een nieuw (woon)volume is te motiveren vanuit de kenmerken van landschap en het erf. Voorwaarde daarbij is dat het volume een ingetogen uitstraling krijgt en wordt ontsloten via de bestaande erftoegang.

Een aanvulling met enkele kleine erfbomen als (hoogstam)fruit, inheemse struiken, een extensief beheer van delen van het erf en aanleg van kleine biotopen geeft een meerwaarde aan de biodiversiteit. Behoud van het agrarische karakter van de erfinrichting.

Aanplant van de oude perceelslijnen met singels en bomenrijen met inheemse soorten om de kleine woning in te passen, de oorspronkelijke kleinschaligheid van het landschap te herstellen en een droge dooradering voor de ontwikkeling van biodiversiteit te maken.



## Bijlage 1

De schaapskooi zoals deze rond 1900 in Nieuwleusen voorkwamen:  
los in het land en aan de zijde van de erven

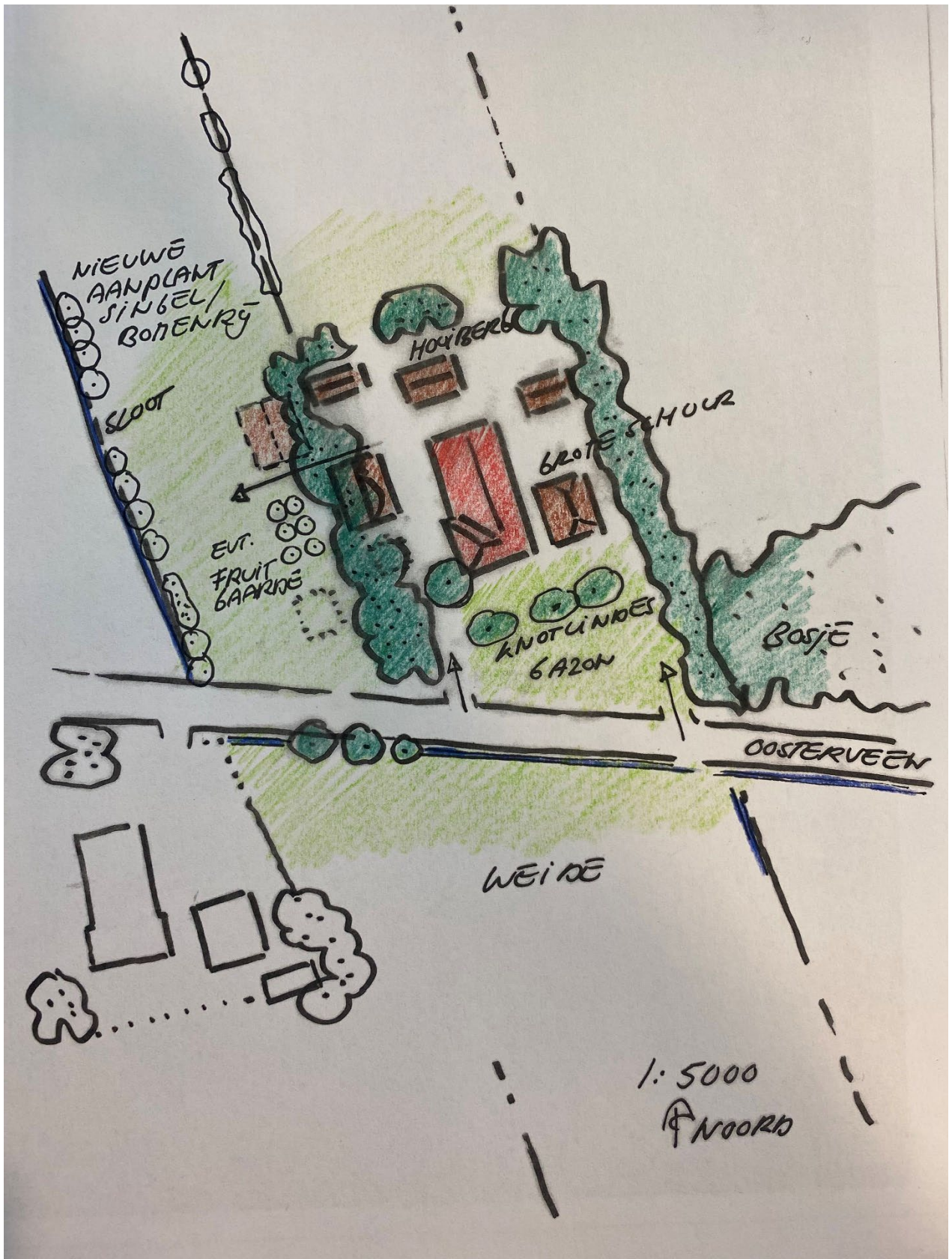


*Een schaapskooi zoals er omstreeks 1900 ongeveer 42 van in Nieuwleusen stonden.*



*Schaapskooi (schapenstal) van Klaas Bijker (1918-2004) en Hendrikje (Hennie) Bijker-Bijker (1923-2017). Oosterveen 99. De kooi staat aan de overkant van de weg, tegenover hun boerderij Oosterveen 97-99. Bron: Foto-beeldbank van de Historische Vereniging Nijluis van Vrogger, Nieuwleusen.*

Bijlage 2  
Erfschets



## 5. Colofon

### Titel

Ervenconsulentadvies 2954 DS, Oosterveen 79

### Datum

17-05-2023

### Opdrachtgever

Gemeente Dalfsen

### Opdrachtnemer

Het Oversticht  
Postbus 531  
8000 AM Zwolle

Heeft u nog vragen over dit advies?  
Neemt u dan contact op met:

Ingrid Nij Bijvank-van Herel  
[ingrid.vanherel@hetoversticht.nl](mailto:ingrid.vanherel@hetoversticht.nl)  
06-46 71 80 01