

Ervenconsulentadvies 2763 DS: Buurtweg 4, gemeente Dalfsen

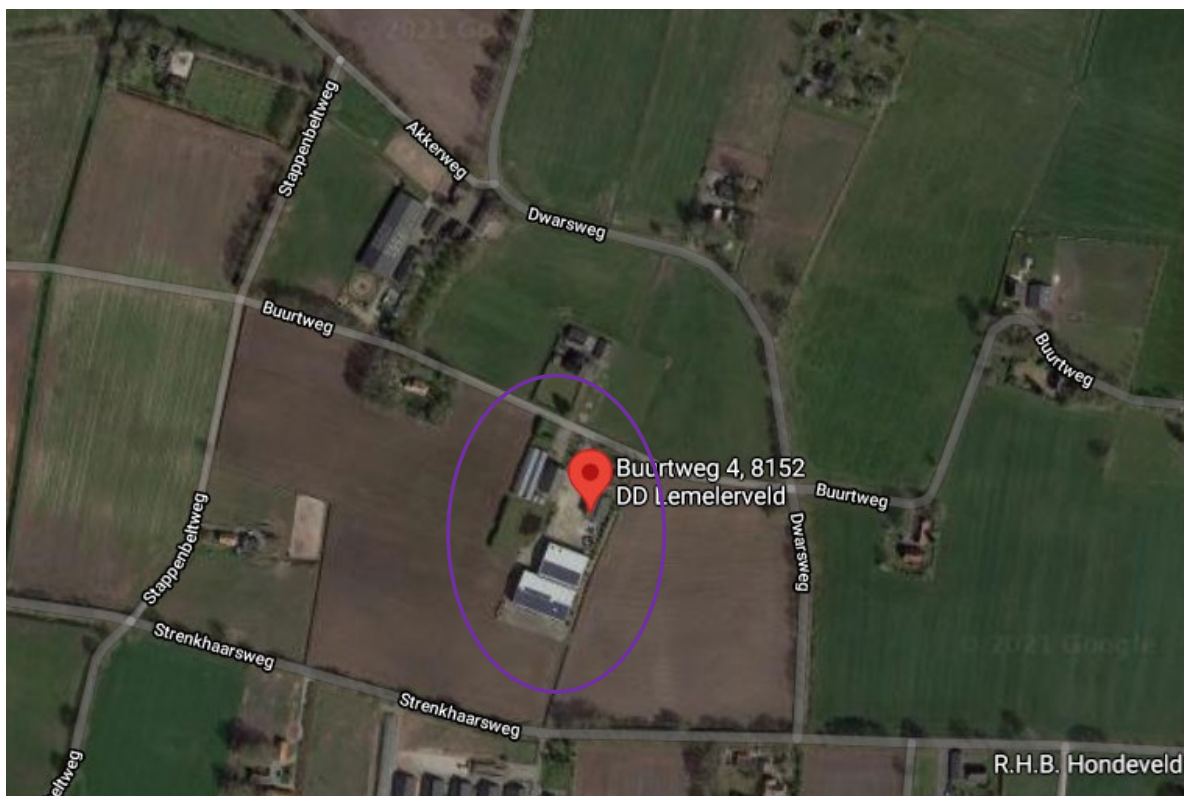
Datum : 23 augustus 2021
Kader : advies ontwikkeling Sloop voor Kansen (agrarisch naar wonen)
Fase : initiatief



Erffperceel Buurtweg 4, Lemelerveld, Dalfsen

1. Situatie

Het erf ligt in een open heide-ontginningslandschap ten zuiden van de zandrug en ten westen van het bedrijventerrein van Lemelerveld.



Huidige situatie erf en omgeving. (Bron: internet)

2. Opgave

De initiatiefnemers willen de huidige bedrijvigheid van de kwekerij stoppen en enkele opstallen zoals een kas en werktuigenloods slopen. Ook op een andere locatie worden opstallen gesloopt. De grote loodsen aan de zuidzijde zijn nog niet oud en functioneel voor hergebruik voor de (winter)opslag van caravans. Op het perceel kan door op het erf en elders te slopen een bouwkaavel en woning met bijgebouw worden ontwikkeld. De bestemming gaat over van agrarisch naar wonen. De initiatiefnemers willen bij transformatie van het erf graag het landelijke karakter van het erf behouden. Zichtlijnen naar het landschap vanuit de woning zijn daarbij belangrijk.

De gemeente Dalfsen vindt het van belang dat nieuwe ontwikkelingen op een juiste manier een plek krijgen in het landschap en aansluiten bij de karakteristiek van het landschap, de erven en gebouwen.

Voor deze ontwikkeling wordt een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) gevraagd. Dit advies gaat in op de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit en geeft aan op welke wijze de KGO kan worden ingevuld. Wij kijken hierbij naar de schaal van landschap, erfensemble en gebouwen. Het advies dient als basis voor een verdere planuitwerking.

De gemeente staat open voor een overleg naar aanleiding van dit advies om tot een gezamenlijk gedragen ruimtelijk plan te komen. De eigenaar zal zelf draagvlak moeten verkrijgen voor het plan bij de omwonenden. Mogelijk hebben de omwonenden aanvullende ideeën die passend zijn in de KGO.

2.1 Beleid provincie

Omgevingsvisie en Kwaliteitsimpuls groene omgeving

Het erf ligt in de jonge heideontginning. De ambitie is deze gebieden een stevige impuls te geven. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Er is ruimte voor ontwikkeling op deze erven mits deze erven een 'stevige groene jas' krijgen. Als ontwikkelingen plaatsvinden dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken, waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Er blijft een duidelijk onderscheid in de voor- en achterkant van de erven en er vindt koppeling plaats aan het landschap. Toegankelijkheid van het landschap wordt er mogelijk door verbeterd.

De locatie zelf maakt geen onderdeel uit van de zone NNN en Ondernemen met natuur en water, maar aan de noord- en zuidzijde liggen deze zones wel (Bron: provincie Overijssel).

2.2 Beleid gemeente

Structuurvisie (jonge heideontginning zuid)

Het deelgebied heeft een duidelijk rationele structuur. Wegbeplantingen markeren de lange lijnen in het landschap. De openheid is kenmerkend en wordt scherp begrensd door de omliggende bosgebieden. De gemeente zet in op het behoud van deze landschappelijke waarden. De gemeente staat ontwikkelingen alleen toe als ze een bijdrage leveren aan het versterken van de landschappelijke karakteristiek en passen binnen het landschappelijk raamwerk. De gemeente zal ontwikkelingen in dit deelgebied dan ook zodanig sturen, dat de landschappelijke waarden behouden blijven.

Leefbaarheid platteland 'Ontwikkelen met kwaliteit', VAB-beleid en Sloop voor Kansen beleid

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 genereert meer mogelijkheden voor nieuwe en/of aanvullende agrarische functies. De kansen voor de revitalisatie van erven en landschap en de sociale omgeving wordt hiermee groter. Een bredere mix van functies trekt mogelijk een bredere mix van bewoners.

3. Advies

Het erf heeft zich uitgebreid in zuidelijke en westelijke richting. De erfwooning is gericht op de weg en omzoomd met een tuin. Nabij de woning staan een werktuigenloods, een kas en twee aaneen gebouwde schuren met een kleine kantoormruimte. Aan de zuidzijde van het erf staan, in verhouding tot de rest van de opstallen, twee grote loodsen. Het erf heeft in verhouding veel verharding. Tussen de kleinere schuren en de grote loodsen is een verharde open erfruimte. Het erf heeft twee brede toegangen aan de noordzijde. Een karrespoor aan de zuidzijde.

Het erf is aan de oostzijde ingeplant met een singel/bomenrij van inlandse eiken. Voor de boerderij ligt een grote siertuin die is aangelegd met een gazon, borders met bloeiende sierheesters, een haag en losse bomen. De twee erfingangen worden gescheiden door een brede border met bloeiende struiken en vaste planten. De noord- en westzijde van het erf is ingeplant met een hoge haag van laurier. De huidige kas en werktuigenloods zijn hierdoor jaarrond aan het oog onttrokken.

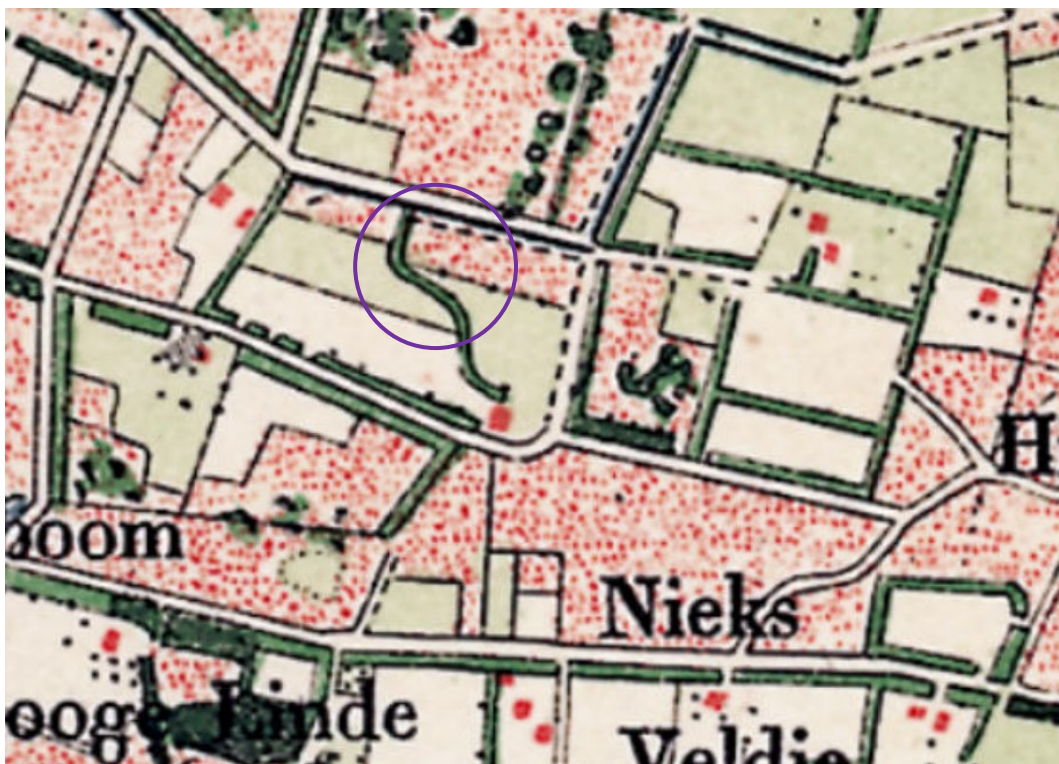
Ten zuiden van de werktuigenloods ligt een vijver, deels omzoomd met riet. Deze vijver dient voor de natuurlijke waterafvoer van het terrein.



De opzet van het terrein met de verharding rond de bebouwing.



Situatie in 1985 waarop zichtbaar is dat het gebied zich kenmerkt door een verspreide bebouwing aan de hoofd- en zijwegen. De erven hebben een verschillende schaalgrootte. De landschappelijke aanplant is beperkt tot enkele hoofdwegen en pluksgewijs op de erven. Het landschap is vrij open. (Bron: topotijdreis)



Situatie 1935 en 1900 waarin zichtbaar is dat het landschap meer gevarieerd en kleinschalig was met aanplant van bomenrijen, singels en enkele bosschages. Veel aanplant is verdwenen bij de ontginning van de heide. (Bron: topotijdreis)

3.1 Landschap

Landschap en erfensemble

Na sloop van de opstallen adviseren wij herstel van de eenheid van het erf, de compactheid en een landschappelijke inkadering van het erf als geheel. De nieuwe bouwkavel kan worden gerealiseerd aan de voorzijde van de erfkavel. In relatie tot de weg zoals ook de andere erven liggen (**basisinspanning**):

- Voor de invulling van het perceel zien wij de volgende mogelijkheden:
 - Situering van het nieuwe bouwperceel aan de noordwestzijde ter hoogte van de bestaande woning en bijgebouwen. De woningen kunnen variëren in rooilijn. De nok kan haaks of parallel aan de weg.
 - De woning kan worden ontworpen als schuurwoning (bijgebouw bij de bestaande woning) of als burgerwoning (toevoeging aan de verspreide erven met bewoning). De nok parallel of haaks aan de weg. De huidige woning is vrij ingetogen van karakter, het is wenselijk hierbij in sfeer aan te sluiten. Bij de keuze schuurwoning kan het volume wat verder van de weg gesitueerd worden. Meer richting de waterpartij. De burgerwoning kan meer naar de weg, aan het lint. Een bijgebouw op het midden erf kan privacy geven.
- Versterken van de eenheid van het erf door verspreid een aanvulling met groene erfinrichting en een aanheling van de aanplant aan de randen van het erf.
- Verwijderen van de verharding die niet meer functioneel noodzakelijk is. Vergroenen van het midden erf.
- Behoud van de singel/bomenrij met inheemse aanplant aan de oostzijde van het perceel: aanplant langs de gehele lengte zodat de huidige inpassing van de grote loodsen behouden blijft. Daar waar geen inheemse soorten zijn ingeplant deze op termijn vervangen door inheemse soorten. Bij het veldbezoek is dit niet nader bekeken.
- Verspreide aanplant van losse bomen als linde, tamme kastanje, kers of walnoot in de ruimte midden op het erf nabij de waterpartij. Aanplant van hoogstamfruit tussen de weg en de woning aan de noordzijde (hoogstam en/of middelstam) of in het middendeel van het erf. Aan de westzijde in plaats van de hoge laurier een gemengde (lage) haag of een ruiger struweel met soorten als meidoorn, kornoelje, wilde liguster, egelantier, veldesdoorn etc. Ontwikkel hierbij zicht vanuit de nieuwe woning. Losse fruitbomen op het zij-erf, een enkele solitair of inheemse struik (zoals hazelaar, jasmijn, Gelderse roos, etc.) is hierbij passend in aanvulling.
- Bescheiden (erf)verlichting, bij voorkeur met sensor, tegen de gevels of laag bij de grond (schijnend naar de grond) ter voorkoming van lichthinder voor nachtdieren.
- Variatie in erfscheiding: eenvoudige houten hekwerken op het erf, palen met gaas/draad in overgang naar de weides.

Voor een aanvullende kwaliteit adviseren wij een betere inpassing van de grote loodsen aan de zuidzijde en de ontwikkeling van biodiversiteit (**KGO**):

- De singel aan de oostzijde 'doortrekken' aan de zuidzijde met een struweel van inheemse struiken en enkele inheemse bomen zodat ook aan de zuidzijde een inpassing plaatsvindt van de twee grote volumes. Door het verwijderen van een strook verharding die niet meer geheel functioneel is ontstaat hier ruimte voor. Het landschap was eerder ook kleiner van schaal, de nieuwe beplantingselementen leveren ook een positieve bijdrage aan de biodiversiteit.
- Aanpassen van de witte tinten in de loods: inrijdeur, kleine deuren, etc. Een middel grijze/donkergrijze tint voor enkele accenten in de gevel in combinatie met donkergroen is beter passend.
- Aandacht voor de ontwikkeling van biodiversiteit op het erf:
 - Creëren van extensievere zones op het erf, zoals een kruidenrijk gras onder de fruitbomen op het voorerf van de woning, een gedeelte van de zone aan de westzijde in een kruidenrijk gras of klavermengsel inzaaien/doorzaaien en minder vaak maaien zodat meer plantensoorten zich kunnen ontwikkelen wat de biodiversiteit ten goede komt (bijvoorbeeld eenmaal per jaar maaien: in september).
 - Optimaliseren van de vijverpartij als waardevolle natuurplek voor diverse plant en diersoorten. Landschap Overijssel kan hierbij adviseren. Rekening houden met het feit dat het water mogelijk een mindere kwaliteit heeft omdat het afstroomt van verharding.
 - De (over)hoeken van het terrein lenen zich voor de aanleg van takken/steen/blader/zandhopen, natte laagtes bijvoorbeeld in aansluiting op de bestaande poel, etc. voor biotoop van insecten, reptielen en amfibieën. In deze (over)hoeken kunnen inheemse planten groeien (ingezaaid) als kamille, brandnetel, paardenbloem, weegbree. Plaatsing van nestkasten tegen de gebouwen, in de bomen of los op het erf. Landschap Overijssel kan adviseren over de aanpassingen voor biodiversiteit.





De grote loods gezien vanuit het zuiden met aan de rechterzijde de huidige singel. De witte tinten vallen op in het landschap.



De grote loods gezien vanuit het oosten.

4. Conclusie

De wens tot wonen op het perceel past in uw beleid dat gericht is de ontwikkeling van de sociale en economische dynamiek en de leefbaarheid van het platteland. Behoud van de agrarische kenmerken en zorg voor de ruimtelijke kwaliteit is daarbij een voorwaarde waaraan moet worden voldaan. De sloop van de opstallen draagt bij aan het herstel van de ruimtelijke kwaliteit mits de te behouden bebouwing en de nieuwe volumes een ruimtelijke eenheid vormen. De verwijdering van verharding, de aanvulling van landschappelijke aanplant en een groene erfinrichting dragen hier mogelijk positief aan bij.

Ontwikkeling van een compact cluster van gebouwen, vergroening van het erf, behoud van de singel aan de oostzijde.

De KGO kan worden ingezet in een betere inpassing van de te behouden loodsen aan de zuidzijde en de ontwikkeling van de biodiversiteit op het erf.

Bijlage 1: erfschets (de volumes zijn niet exact op maat ingetekend)

