

Ervenconsulentadvies 2899 DS: Oosteinde 65 en 65a, gemeente Dalfsen

Datum : 19 december 2022
Onderwerp: Slopen voor Kansen
Status: Initiatief



Boerderij en varkensstal aan Oosteinde 65 en 65a in Nieuwleusen.

1. Situatie

Het erf ligt aan Oosteinde 65 en 65a net buiten de kern van Nieuwleusen. In de omgeving liggen agrarische erven en woonerven verspreid met concentraties aan de oude ontginningslinten. De erven liggen ingebed in een lommerrijke omgeving van beplante wegen, perceelsgrenzen en erven.



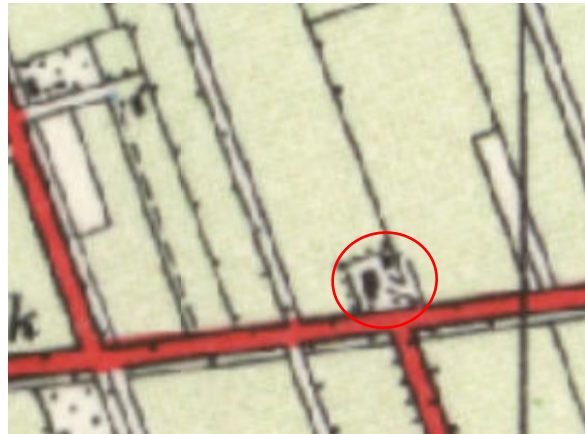
Huidige situatie van het erf in het landschap en de situatie op het perceel. In 1988 is de zuidelijke stal gebouwd en in 2009 de noordelijke stal. Het erf heeft zich in de breedte ontwikkeld. Het erf is compact van opzet (bron: Google Earth).



*Het erf in de huidige situatie met aan de westzijde doorzicht naar de open weides.
Een ruim groen ingericht voorerf met grote grasvlakken. De boerderij is markant zichtbaar.
Aanplant van losse bomen en hagen.*



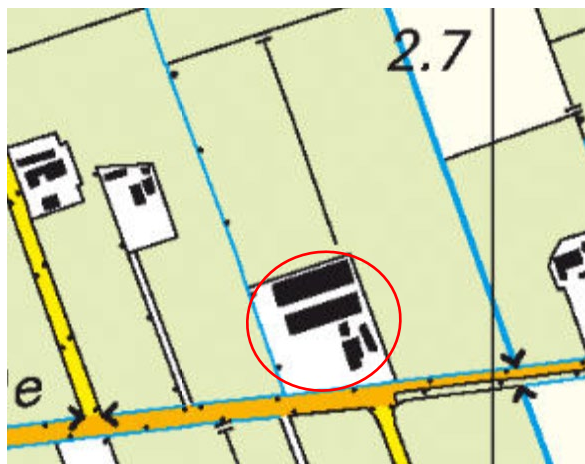
Omstreeks 1900 met duiding van een brug over de sloot en een weg naar Oosterveen.
Zichtbaar aanplant langs de kavels.



Omstreeks 1953, het erf ontstond op deze plek, de weg aan de oostzijde kwam te vervallen. Oosterveen werd ontsloten in 1954.



Omstreeks 1988 wanneer de zuidelijke stal werd gebouwd.
(Bron: topotijdreis.nl)



Omstreeks 2020 met zichtbaar de twee grote stallen.

2. Opgave

De eigenaar wil de twee grote varkensstallen slopen en daarmee de mogelijkheid genereren voor nieuwe bewoning in combinatie met de al bestaande bewoning in de (nog te splitsen) boerderij. De gemeente vraagt of deze ontwikkeling passend is in het landschap en in relatie tot het erfensemble. Ook vraagt zij de ruimtelijke randvoorwaarden voor deze ontwikkeling te benoemen.

2.1 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).

2.2 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 (Meele, Oosterveen en Ruitenveen) met een kenmerkende slagenverkaveling. 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.

Herbestemming met een passende functie is mogelijk, zeker als karakteristiek erfgoed daarmee voor de toekomst kan worden behouden. Daarbij zal de gemeente wel afstemming zoeken met omliggende functies om te voorkomen dat de landbouwkundige functie van het gebied wordt beperkt.

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. Nieuwe functies vragen meer fysieke ruimte dan nu standaard te benutten is bij een woning in het buitengebied. Hergebruik van agrarische gebouwen (geheel of gedeeltelijk), of herbouw/vervanging van grotere volumes dan standaard mogelijk als bijgebouw bij een woning in het buitengebied 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 wordt 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. Advies

De erven in dit gebied ontstonden aan de oude ontginningslinten. De ontginning was noord-zuid gericht met smalle kavels. Het Oosterveen is pas in 1954 geheel ontsloten met een eigen weg. Eerder waren deze erven bereikbaar via wegen vanaf het Oosteinde. Ook langs dit erf zijn langere tijd twee noord-zuid gerichte (zand)wegen zichtbaar. Deze wegen en de noord-zuid gerichte kavels waren beplant met bomenrijen en singels. Het landschap was vrij besloten van karakter. Aanvullend waren percelen oost-west aangeplant. Ten noorden van dit erf is een dwarssingel zichtbaar tot eind jaren '20.

De boerderij uit de jaren '50 is markant op het erf zichtbaar. Voor de boerderij ligt een siertuin met gazon en borders. Aan de westzijde ligt een grote grasweide parallel aan de sloot en de weg. Het erf is ruim van opzet en heeft een groene uitstraling. De verharding is hieraan ondergeschikt. Het erf is besloten door de aanplant van singels, hagen en losse erfbomen. De inrichting is sober en functioneel met veel inheemse soorten.

De markante bomenrij aan de oostzijde en de singel aan de westzijde zijn verbonden met het landschap er omheen en versterken het karakter van het landschap en de inbedding van het erf. Deze stevige groenstructuren geven tegenwicht tegen de twee grote schuurvolumes op het achtererf. Ook de latere erfaanplant draagt positief bij aan deze inpassing en is daarom ook van waarde in het geheel.

Het erf heeft twee toegangen. De toegang aan de oostzijde bij de boerderij heeft een kleinschalig karakter, passend bij de schaal van dit erfgedeelte en de tuinaanleg. De westelijke toegang past bij het bedrijfsmatige werkerf. De weide en het trapveld verbinden deze twee erf delen met elkaar. De stallen staan parallel aan de weg, de boerderij staat haaks op de weg. De brede erfopzet is vanuit de structuur van de opstreckende verkaveling minder vanzelfsprekend, maar het erf is hierdoor wel compact van opzet. De boerderij is markant zichtbaar gebleven door de lange en lage gevel van de stal. De groene voorruimte geeft de boerderij een extra allure. Aan de westzijde van het erf is doorzicht behouden op het diepe verkavelde veenontginningslandschap. Aan de oostzijde is dit zicht meer beperkt.

Het is vanuit de waarden van de erfopzet ruimtelijk gezien wenselijk de huidige sobere sfeer en opzet te benutten voor een doorontwikkeling. De brede erfopzet met de twee forse, maar lage, volumes op het achtererf is niet aan te merken als landschapsontsierend, de volumes voegen zich binnen de stevige groenstructuur. Doorzicht naar het open landschap is aan de westzijde aanwezig.

Het erf ligt dichtbij de kern Nieuwleusen. Vanuit deze situatie is het passend te verkennen of de huidige erfopzet met grotere volumes kansen biedt voor een doorontwikkeling met meerdere eenheden in een volume, in een mix van doelgroepen. Het erf is groot genoeg om de verschillende eenheden privéruimtes te bieden met aanvullend hierop gebruik van gezamenlijk erfruimtes zoals moes/bloementuin, dierenweide, speelweide, (gast)parkeren, etc.).

Een doorontwikkeling in een verzameling van verschillende kleinere volumes (woningen en losse bijgebouwen) zou minder passend zijn op dit erf.



De boerderij met bescheiden siertuin aan de oostzijde met zichtbaar enkele eiken (oude weg).

In het advies schetsen we verschillende ruimtelijke opties die onderling uitgewisseld kunnen worden in een totaalontwerp. De oostelijke toegang blijft in alle opties de ingang voor de voorzijde van de woning in de boerderij. De schuur behorende bij deze woning kan naar de zuidzijde worden uitgebreid. De markante bomenrij aan deze zijde geeft een stevige inkadering van dit erfgedeelte. Het voorerf heeft voldoende ruimte.

3.1 Landschap en erf

Wij adviseren voor de landschappelijke inpassing van het vernieuwde erfensemble, de verschillende opties, de volgende randvoorwaarden op te nemen (basisinspanning):

- Behoud van het ingetogen en groene, besloten karakter van het erf. De huidige opzet met de grote volumes parallel aan de weg kan daarbij ruimtelijk als uitgangspunt dienen voor een nieuw erfontwerp. Herbouw op de slooplocaties. Deze huidige opzet is niet aan te merken als landschapsontsierend en eerder richtinggevend voor dit erf. De ligging nabij de kern biedt kansen voor een ontwerp met een variatie in woonprogramma. De plaatsing van de volumes geeft door de lage gootlijn, het grote dakvlak een rustige aanblik aan het erf. De boerderij is markant zichtbaar als oude kern van het erf en heeft een passende inbedding met siertuin en weide.
- Behoud van de relatie van het erf met het omliggende veenlandschap. Behoud en versterk de singel en bomenrij aan de zijden. Inspecteer de singel en versterk met inheemse soorten en bomen daar waar gaten zijn. Plaats nestkasten in de singel. Deze aanplant is van waarde voor het oorspronkelijke kleinschalige karakter van het landschap en geeft een meerwaarde aan de biodiversiteit (droge dooradering).
- Behoud van de ruime groene voorruimte met grasweide, losse bomen, hagen en sloot. Hierdoor blijft de boerderij als kern van het erf goed zichtbaar. De weide kan als dierweide worden gebruikt, kruidenrijk ingezaaid. Of extensief worden beheerd (maaïen) kruidenrijk met delen bloemrijk. De ruimte is ook deels geschikt voor de aanplant van fruitbomen (middelstam of hoogstam). Deze variatie van inrichting draagt positief bij aan de biodiversiteit.
- In aansluiting op de nieuwe erfinrichting aanvullende aanplant met losse inheemse struiken, struikgroepen en enkele hagen. Soorten als: hazelaar, liguster, wilde appel, kardinaalshoed, hondsrös, vlier, kornoelje, lijsterbes, etc. Enkele hagen (liguster, meidoorn, etc., of gemengd), een kleine fruitgaarde of moestuin:
 - Het is niet wenselijk het gehele erf te omhagen. Een afwisseling met zones van gras tot aan de gevel, open weideraster en hagen met verspreid losse struiken is passend voor de relatie met het landschap.
 - Afwisseling in type grasvlakken: intensiever gemaaide vlakken bij de volumes en meer extensief beheerde, meer kruiden en/of bloemrijke delen aan de randen van het erf.
 - Afwisseling van type (half)verharding op het erf. Gebruik van de bestaande erftoegang aan de westzijde voor de ontsluiting van de nieuwe woonvolumes en de woning in het achterhuis van de boerderij. Het voorhuis ontsloten aan de oostzijde. De erftoegang aan de westzijde in sfeer ondergeschikt aan de oude hoofdtoegang aan de oostzijde.
- Behoud van donkerte op en rond het 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.

3.2 Nieuwe volumes na sloop

De woningen en/of de grotere volumes met meerdere eenheden, zijn passend in een eenduidige hoofdvorm met ingetogen uitstraling:

- Nieuwbouw in de vorm van schuurwoningen: de hoofdvormen zijn enkelvoudig (rechthoekige plattegrond), ingetogen uitstraling, beeldbepalend dakvlak (zadeldak of andere agrarische dakvorm), lage doorlopende gootlijn (afhankelijk van type kap).
- De detaillering en het materiaalgebruik van de nieuwe volumes is eenduidig en het kleurgebruik is gedekt, ingetogen, met gebruik van neutrale tinten. Het materiaalgebruik bij voorkeur eigentijds. De boerderij is de kern van het oude erf, de schuurvolumes zijn nieuw.
- Aandacht voor natuurinclusief *bouwen. Dit in aanvulling op de verplichting van duurzaam bouwen.

** Bij de KGO, wanneer meer dan drie woningen worden ontwikkeld is dit verplicht.*

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 3.1 en 3.2.

Binnen Sloop voor Kansen kunnen maximaal drie nieuwe woningen op een erf worden ontwikkeld. Wanneer er aanleiding is om meerdere eenheden te ontwikkelen en wanneer dit ruimtelijk ook passend is bij de specifieke erflocatie, dan is een extra kwaliteitsinvestering noodzakelijk op het erf of in aansluiting in het landschap. Dit is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Deze investering kan ruimtelijk zijn, bijdragen aan cultuurhistorie, biodiversiteit of sociaal maatschappelijk worden ingestoken.

In dit advies wordt ook een doorontwikkeling met meer dan drie eenheden geschetst. De KGO voor deze doorontwikkeling kan worden ingezet op:

- 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 zoals een poel.
- Specifiek ontwerp van gebouwen en erf ingericht op gezamenlijk gebruik, concept 'erfdelen'. Kleinere eenheden in een mix van doelgroepen, maatschappelijk en duurzaam ingestoken. Gezamenlijk gebruik van (elektrische)auto, gereedschap, etc.

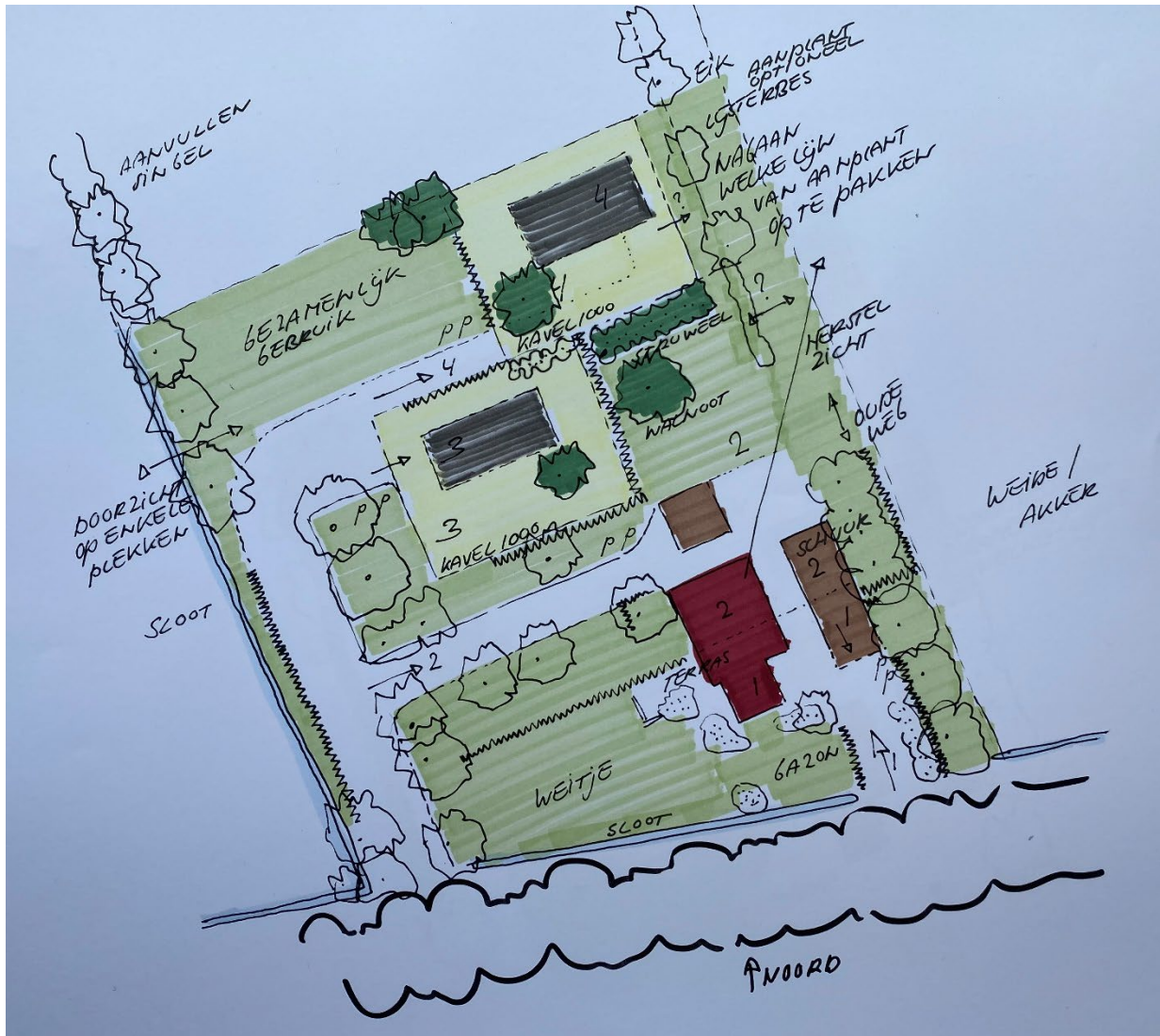
4. Conclusie

Het erf is ruim van opzet en de plaatsing van de huidige grote, lage volumes, is passend binnen het stevige groene kader van landschap en erfaanplant. Het erf biedt ruimtelijk inspiratie voor de plaatsing van nieuwe grote volumes. De locatie van dit erf nabij de kern van Nieuwleusen biedt kansen voor een gemengd woonprogramma, een mix van eenheden en gedeeld erfgebruik. Dit draagt positief bij aan de sociale dynamiek van het platteland. Dit sluit aan bij uw beleid.

Herontwikkeling vanuit de bestaande erfstructuur met grote lage volumes parallel aan de weg op het achtererf. Ontsluiting van het nieuwe erfdeel met wonen aan de westzijde via de bestaande toegang. Behoud van de groene voorruimte met aan de oostzijde de oude boerderij in eigen setting. Nieuwe volumes ontwerpen in een typologie schuurwoning, eenduidige hoofdvorm en ingetogen uitstraling. Een aanvulling met inheemse struiken, een extensief beheer van de weides en aanleg van kleine biotopen geeft een meerwaarde aan de biodiversiteit.

Bij een doorontwikkeling met meer dan drie eenheden de KGO uitwerken in de vorm van versterken opstreekende verkaveling landschap (oostzijde), aanleg van nieuwe biotopen in het land (bijdrage aan droge en natte dooradering), natuurinclusief bouwen en uitwerking concept 'erfdelen'.

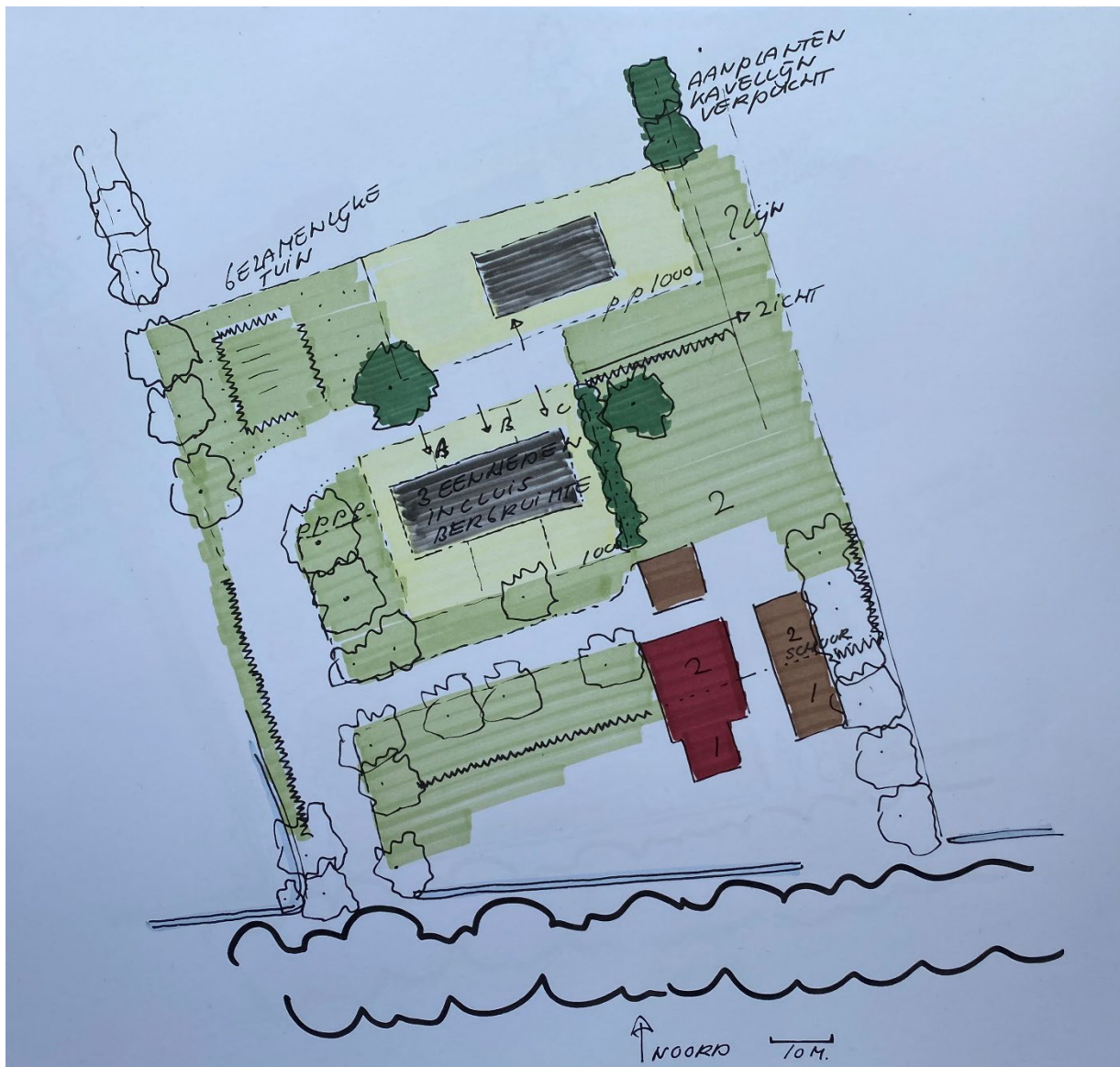
Bijlage 1: erfchetsen (Oosteinde 65 en 65a, Nieuwleusen)



Erfontwikkeling: twee schuurwoningen zonder groene brede tussenruimte op het middenerf. De bestaande woning (2) krijgt een groot achtererf. De woningen staan op de locatie van de huidige schuren.



Erfontwikkeling: twee schuurwoningen met een groene tussenruimte op het middenerf en een open ruimte aan de noordzijde. De achterruimte van woning 2 is kleiner dan bij de eerste optie. Het is niet wenselijk in deze optie de woningen meer noordelijk te schuiven naar de rand van het erfperceel omdat de compactheid van het erfensemble als geheel dan te veel verloren gaat. De schuurwoningen moeten voldoende relatie houden met de bestaande boerderij. De woningen staan 'in het vlak' van de huidige schuren.



Erfontwikkeling: meerdere eenheden in een volume en een schuurwoning. De schuurwoning zou ook verdeeld kunnen worden in eenheden. De woningen staan op de locatie van de huidige schuren.