

Dalmsholterweg 17

Ruimtelijk kwaliteitsplan



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Dalmsholterweg 17

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Opdrachtgever:

Fam. Grotenhuis
Dalmsholterweg 17
8146 PL Dalmsholte

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 7412
Datum: Juni 2017
Projectleider: M. Elshof
Opgesteld: D. Luijendijk



INHOUD

1	AANLEIDING	7
2	PROVINCIAAL BELEID	9
3	GEMEENTELIJK BELEID	13
4	LANDSCHAPSANALYSE	15
5	ERFONTWIKKELINGSPLAN	17



Afbeelding 2. Weergave erf Dalmsholterweg 17 in het bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen' op www.ruimtelijkeplannen.nl

Afbeelding 1. Ligging Dalmsholterweg 17

1.1 Ligging plangebied

De locatie aan de Dalmsholterweg 17 ligt aan de rand van het beekdal van de Vlierwaterleiding, tussen de zuidelijk gelegen Archemerberg en het noordelijk gelegen Hooge veld. Deze gebieden zijn sterk bebost, waardoor het dal een zeer sterke belevingswaarde heeft. De Dalmsholterweg, waaraan het plangebied zuidelijk is gelegen, loopt ten zuiden van de waterleiding van Giethmen naar Dalmsholte.

Het erf aan de Dalmsholterweg 17 is bereikbaar via een lange oprit, waarna het zeer bosrijke erf wordt betreden. Het erf ligt als een bosrijke enclave in het open landschap, dichtbij de bosrand van de Archemerberg.



1.2 Het voorgenomen plan

Op het relatief grote voormalige agrarische erf aan de Dalmsholterweg 17 te Dalmsholte staat één woning die in goede staat is. Daarnaast zijn er veel verspreid liggende schuren aanwezig en is er veel erfverharding. De schuren zijn landschapsontsierend en in slechte staat. Ook zijn veel schuren voorzien van asbest. In totaal staat er 735 m² aan schuren.

De eigenaren van het erf hebben (hobbymatig) veel oude tractors in bezit. Al deze tractors staan nu verspreid over alle schuren, en een deel staat buiten. Dit geeft een heel rommelig aanblik. Tevens zijn de oude schuren niet inbraakbestendig te maken.

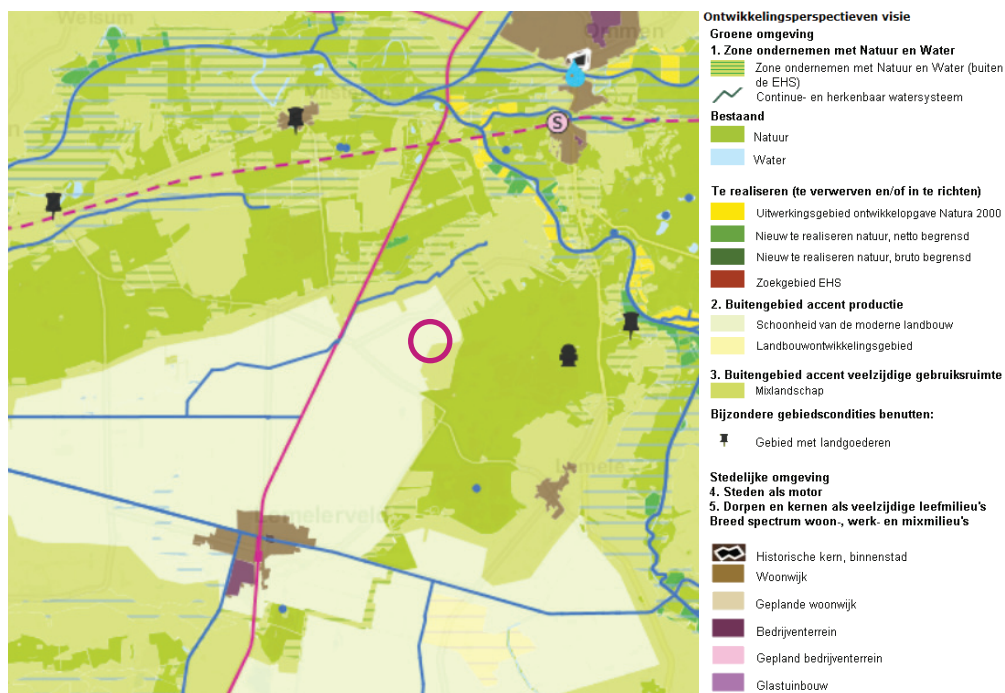
De familie Grotenhuis wil nu graag het erf herontwikkelen en daarmee kwalitatief verbeteren. Het plan bestaat uit de volgende uitgangspunten:

- De sloop van alle schuren (735 m²);
- De sloop van veel erfverharding;
- Bouw twee nieuwe schuren in totaal 600 m² (2 x 300 m²) waar alle tractors in kunnen staan;
- Het opstellen van een erfinrichtingsplan, om een goede landschappelijke inpassing te waarborgen.

1.3 Plan past niet binnen bestemmingsplan

Het erf aan de Dalmsholterweg 17 te Dalmsholte valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 februari 2010. De gronden op het erf hebben de enkelbestemming 'Woondoeleinden'. Daarnaast geldt de lettertekenaanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf'. Tot slot geldt de dubbelbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke openheid'.

Het voorgenomen plan, waarbij de schuren worden gesloopt en twee schuren van in totaal 600 m² wordt teruggebouwd, past niet binnen dit bestemmingsplan. De gemeente kan planologisch meewerken aan het voorgenomen plan, door een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Ten behoeve hiervan dient het voorliggende Ruimtelijke Kwaliteitsplan.



Afbeelding 4. Ontwikkelingsperspectieven visie, schoonheid van moderne landbouw

2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het ruimtelijke beleid van de provincie Overijssel is weergegeven in de Omgevingsvisie (met bijbehorende Omgevingsverordening). Voor het provinciale grondgebied gelden ontwikkelingsperspectieven. Het plangebied aan de Dalmsholterweg 17 ligt op de grens van het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent productie, schoonheid van de moderne landbouw' en 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte, mixlandschap'. Het voorgenomen plan past binnen deze ontwikkelingsperspectieven, o.a. aangezien de ontwikkeling niet beperkend is voor omliggende functies.

2.2 Gebiedskenmerken

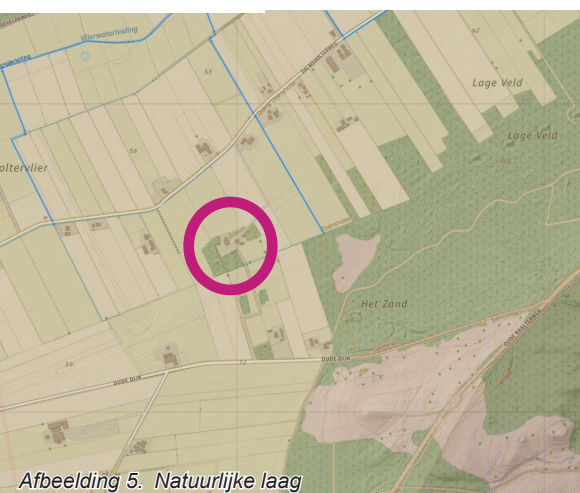
Ook heeft de provincie met de Omgevingsvisie gebiedskenmerken aangeduid. Deze bestaat uit de vier lagen landschappelijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, lust en leisurelaag en de stedelijke laag. Voorts worden de gebiedskenmerken per laag beschreven.

Legenda

- Natuurlijke laag**
- Watergangen
- Zandgebieden**
- Dekzandvlakte
 - Stuwwallen
 - Open Topo

2.3 Natuurlijke laag

Het plangebied aan de Dalmsholterweg 17 is gelegen in een 'Dekzandvlakte', in 'Jong heide- en broekontginningslandschap'. De dekzandgronden beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en, zoals in voorliggend projectgebied, heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op



Afbeelding 5. Natuurlijke laag



veel plaatsen vervlakt bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.

Echt natuurlijk landschap is geheel verdwenen. De natuurlijke laag is grotendeels ontgonnen en als landbouwgrond in cultuur gebracht. De steeds diepere drooglegging en snelle afwatering en de bemesting hebben de natuurlijke kwaliteiten onder druk gezet. De natuurlijke laag heeft een andere plek en betekenis in het occupatieproces. Enkele bedreigende ontwikkelingen zijn: verdroging, bodemdaling, vermesting / verrijking met nutriënten, nivellering van karakteristieke verschillen / verlies van aardkundige waarden, versnippering en opdeling in kleine eenheden en extinctie en verdwijnen van plant- en diersoorten.

Uitgangspunt:

- Natuurlijke beplanting gebruiken

2.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Kenmerken

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap gaat het erom dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden. Er zijn grote verschillen in leeftijd van de verschillende landschappen. Afhankelijk van bijvoorbeeld de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Structuur, maatvoering en landschapselementen worden keer op keer aan de veranderende omstandigheden aangepast.

Algemene ontwikkelingen

Landschapselementen verliezen hun functie voor de landbouw. Erven van stoppende boeren worden 'burger' erven voor wonen en/of werken. Met het verdwijnen van het oude landschap zijn er in de tijd ook nieuwe kwaliteiten aan toegevoegd. Bijvoorbeeld in de wederopbouwperiode en in landinrichtingsprojecten. Het bestaande palet van agrarische cultuurlandschappen moet worden versterkt. Dit kan door middel van behoud en ontwikkelen van het landschap.



Legenda

- Verblijfsrecreatie
- lange_fietsroute
- donkerte
- Open Topo



Legenda

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

- Watergangen
- Jonge heide- en broekontginningslandschap
- Maten en flierenlandschap
- Oude hoevenlandschap
- Open Topo

Jong heide en broekontginningenlandschap

De grote oppervlakte van voormalige natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met de essen en het oude hoevenlandschap. Hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. Deze dienden vervolgens als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van het omliggende essen- en hoevenlandschap zijn hier relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven. Eventuele nieuwe erven behoeven een stevige landschappelijke inpassing.

Uitgangspunt:

Structuur van lanen, boscomplexen, beplante erven en grote open ruimtes versterken.

2.5 Lust en leisurelaag

De ambitie van de provincie voor wat betreft de lust en leisurelaag, afbeelding 201, en landgoederen is het in stand houden en herstel van bestaande landgoederen. De groene raamwerken, de parkbossen, de tuinen en de open ruimtes met solitaire bomen worden daarbij als deel van het culturele erfgoed beschouwd. Ze bieden ruimte voor nieuwe functionele toevoegingen waaronder eventueel woningen. De ambitie is de kwaliteiten van gebieden waar veel landgoederen bij elkaar zitten te versterken en verder uit te bouwen. Dit vooral door op eigentijdse wijze voortbouwen op de kwaliteiten en landgoedtradities en landgoederen te verbinden door een samenhangende lanen-, wegen- en padenstructuur.

Uitgangspunten:

- Landgoederen bieden ruimte voor nieuwe woningen;
- Voortbouwen op eigentijdse wijze;
- Verbindende elementen toepassen als lanen-, wegen- en paden.

Een aantal locaties ligt in het donkertegebied. Dit zijn gebieden waar het 's nachts nog echt donker is. Waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebiedsdruk. Een autonome ontwikkeling is dat het steeds lichter wordt, onder andere door de toename van woon- en werkfuncties in het landschap. Toename van licht geeft echter overlast voor mens, plant en dier. De ambitie is de huidige donkere gebieden bij ontwikkelingen donkerder te maken. Dit betekent terughoudend zijn met verlichting en waar mogelijk deze 's nachts uit doen of selectiever richten. Kunstlicht dient alleen minimaal toe te worden gepast en zo veel mogelijk worden vermeden.

Uitgangspunt:

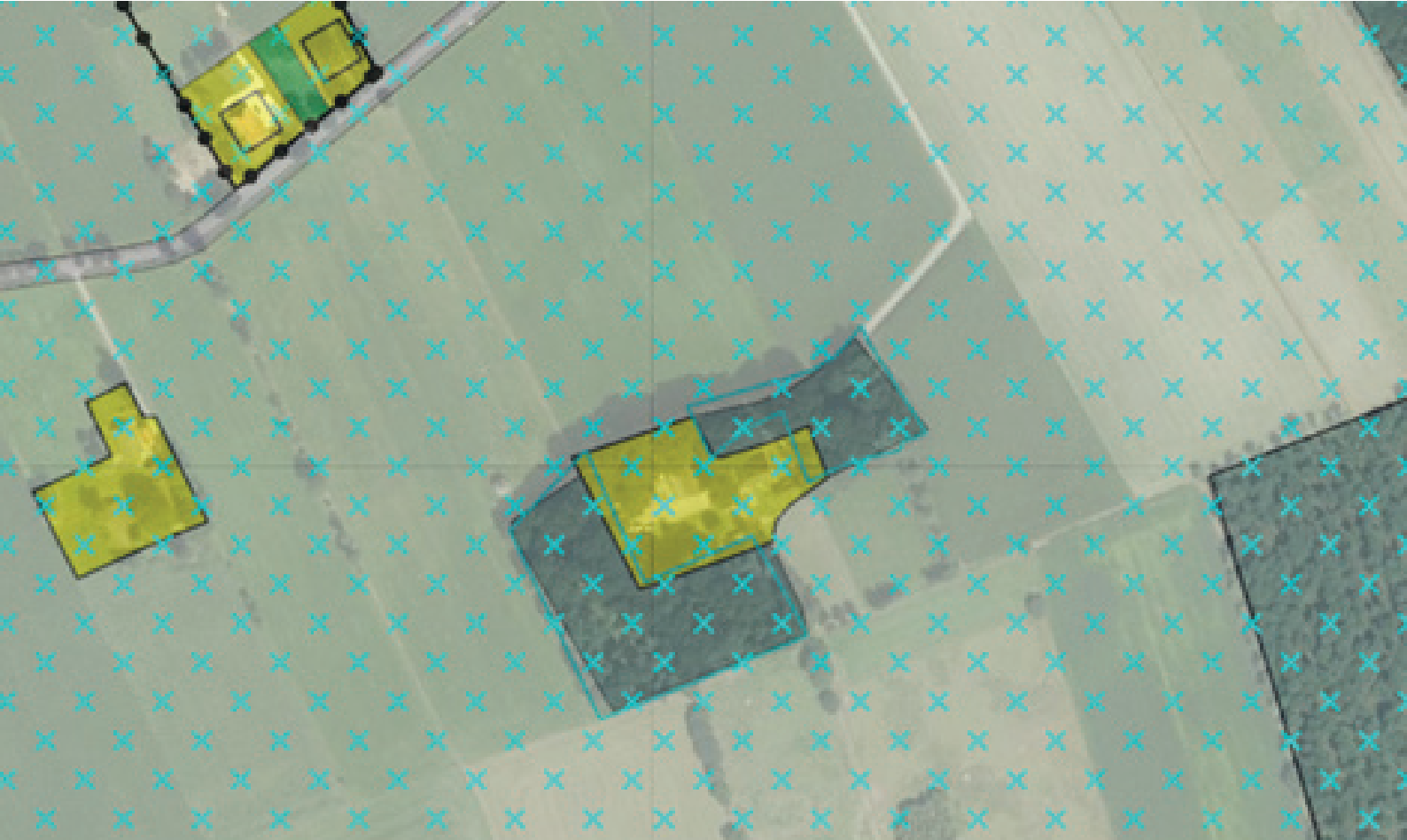
Waar mogelijk moeten de donkertegebieden in het landelijk gebied donkerder worden.

2.6 Stedelijke laag

Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap.

Uitgangspunten:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

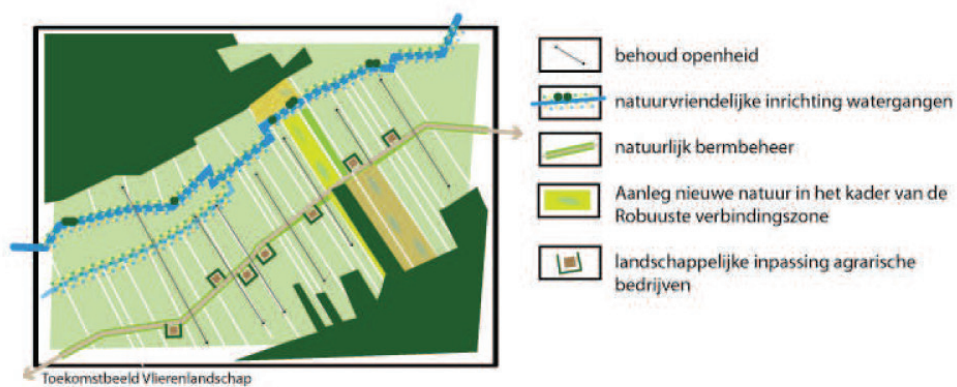


Afbeelding 8. Bestemmingsplan

4.2 Vlierenlandschap

Landschappelijke karakteristieken:

- open landschap met beplanting langs wegen en op erven;
- geen of nauwelijks reliëf;
- smalle, lange kavels, veelal onbeplant;
- van oorsprong een natgebied wat nog terug te zien is in de vele sloten;
- verspreide bebouwing.



Afbeelding 9. Landschapsonwikkelingsplan



3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Ommen

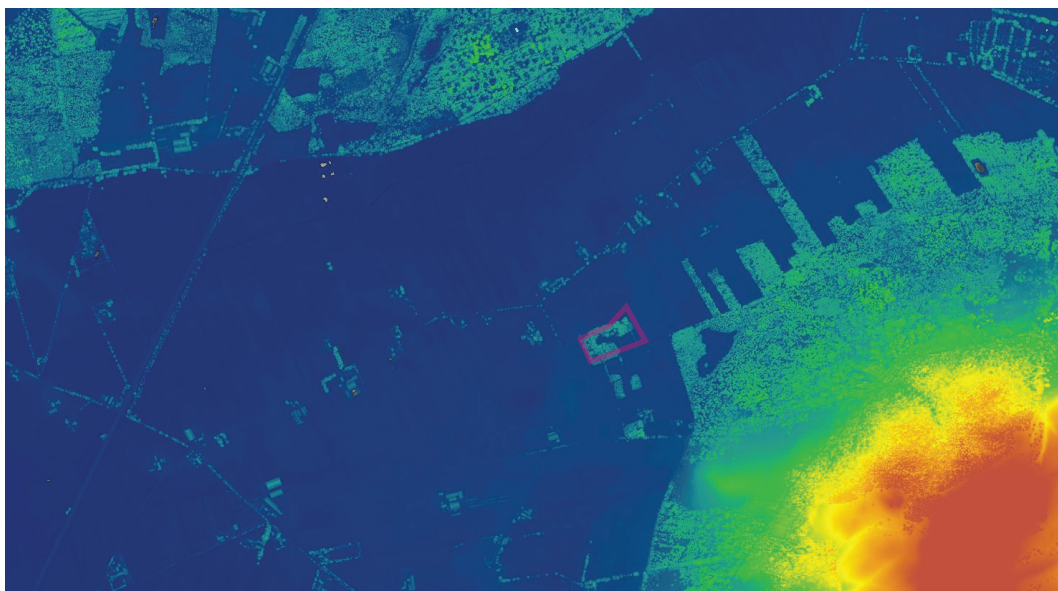
Het erf aan de Dalmsholterweg 17 te Dalmsholte valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 februari 2010. De gronden op het erf hebben de enkelbestemming 'Woondoeleinden'. Daarnaast geldt de lettertekenaanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf'. Tot slot geldt de dubbelbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke openheid'.

3.2 Landschapsontwikkelingsplan

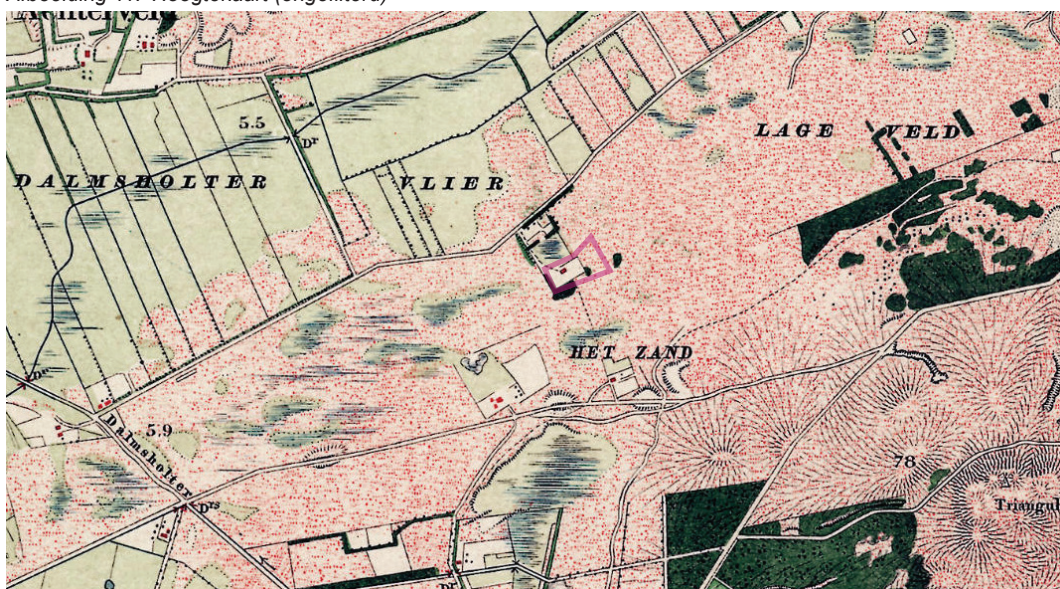
Het plangebied is gelegen in een 'Vlierenlandschap'. De karakteristieken van dit landschap worden omschreven in het Landschapsontwikkelingsplan (zie afbeelding hiernaast). Toch wijkt het plangebied (in haar huidige vorm) enigszins af van de omschreven principes, door haar forse groenstructuren en een ligging verder van de ontginningsas (zie landschappelijke analyse).



Afbeelding 10. De Archemerberg met karakteristieke grove den, welke ook op erf Grotenhuis te vinden is



Afbeelding 11. Hoogtekaart (ongefilterd)



Afbeelding 12. Historische kaart rond 1900



Afbeelding 13. Topografische kaart

4

LANDSCHAPSANALYSE

4.1 Landschapsanalyse

De natuurlijke laagte waarin het erf aan de Dalmsholterweg 17 is gelegen heeft in het verleden het water slecht afgevoerd. Hierdoor heeft er in de loop der tijd veel veenvorming plaatsgevonden. Halverwege de 19^e eeuw is men vanuit Giethmen begonnen met de ontginning van dit veengebied, waarbij de Dalmsholterweg ontstond. Vanuit de Dalmsholterweg zijn eerst de gronden rond de Dalmsholtervliet ontgonnen. Het erf aan de Dalmsholterweg 17 betreft één van de eerste bebouwingen in het gebied. Op een lichte hoogte in het gebied heeft dit erf zich tussen de woeste gronden kunnen vestigen. De eigenaren destijds hebben het erf toen al rijk beplant met bomen.

Wat overbleef na de ontginning van het gebied waren voedselarme veldpodzolgronden. Een kenmerkende boom die veel op deze locatie wordt aangetroffen is de grove den. Deze staat ook veelvuldig op de Archemerberg. Het erf begeeft zich daarmee op de rand tussen het vlietlandschap van de Dalmsholtervliet en het heideontginningslandschap van de Archemerberg en lijkt met diens aanwezigheid van grove dennen een 'vooruitgeschoven enclave' van dit laatstgenoemde landschapstype te zijn. Dit is nog eens extra zichtbaar doordat het erf met diens licht glooiing zich niet schikt in de opstreckende verkaveling die uit de ontginningsbasis is voortgekomen.

Door deze afwijking van de overige, veel kaler gesitueerde, bebouwingen langs de Dalmsholterweg. De bebouwing aan de Dalmsholterweg is daardoor matig zichtbaar, waardoor een hersituering van bebouwing geen invloed uitoefent op het landschap.

4.2 Landschappelijke uitgangspunten

- Het opgaand groen aan de Dalmsholterweg 17 is veelal karakteristiek voor de omgeving. Oude eiken en grove den bepalen het beeld. Het is wenselijk dat dit beeld gewaarborgd blijft.
- Door toepassing van gelijkwaardige bouwvolumes blijft het kleinschalige voorkomen van het ontginningserf gewaarborgd.



Afbeelding 14. Bestaande situatie met een versnipperde bebouwing



Afbeelding 15. Nieuwe situatie

Afbeelding 16. Te verplaatsen kastanje naar hertenweide



ERFONTWIKKELINGSPLAN

5.1 Huidige situatie

In de huidige situatie kent het erf aan de Dalmholterweg 17 een versnippering van bebouwing (hoofdzakelijk in slechte staat), uit verschillende bouwperiodes en van verschillende volumes. Deze zijn hiernaast in kaart gebracht. De kaart geeft inzicht in de oppervlaktes, het bouwjaar en het uiterlijk van de te slopen schuren. Doordat het erf momenteel goed is ingepakt in een groenstructuur is van deze versnippering weinig te zien vanuit het landschap.

Op het erf zelf is het beeld drukker. Bovendien is het erf in deze situatie niet praktisch ingericht, gezien de hobbymatige werkzaamheden van de bewoners. Zo vindt er momenteel veel buitenopslag plaats.

5.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden alle schuren gesloopt, en vervangen door twee nieuwe met een gezamenlijk oppervlakte van 600 m². De schuren zullen als kapschuur met een donkere begeveling worden opgetrokken. Het type kapschuur is een karakteristiek type voor erven in de omgeving en daarmee goed landschappelijk inpasbaar. Er is gekozen voor twee schuren om in relatie tot de originele boerderij niet te overheersend over te komen. De donkere kleur van de schuren zorgt ervoor dat deze makkelijk opgaan tussen de groenstructuren op het erf en daardoor minimaal zichtbaar zal zijn vanuit de omgeving. In bijlage zijn de bouwtekening en visualisatie van de schuren gevoegd.

In deze schuren worden alle tractoren en materialen opgeslagen, zodat geen buitenopslag meer nodig is. Ook verminderd de totale oppervlakte aan erfverharding. Het erf wordt weer praktisch ingericht, zoals een erf hoort te zijn, en oogt bovendien fraaiër. Dankzij de aanwezige, veelal inheemse, groenstructuren zijn de nieuw te bouwen schuren nauwelijks zichtbaar van buiten het terrein. Het zicht op de schuren wordt daarbij nog verder ontnomen door de toepassing van een dichtere groenstrook, bestaande uit inheemse soorten. De bewoners willen vanuit de woning wel breed uitzicht houden op het landschap. Vanaf de Dalmsholterweg is en blijft de woning (het hoofdgebouw) daarmee zichtbaar vanaf de Dalmsholterweg, en de bijbehorende schuur niet.

