

Ervenconsulentadvies 2361 DS, Den Hulst 28, gemeente Dalfsen

Datum: 25 juli 2017
Kader: KGO/VAB, karakteristiek pand
Fase: initiatief

Opgave

De initiatiefnemers willen op het erf de vervallen boerderij herbouwen en opdelen in twee wooneenheden. Zo wordt in de toekomst mantelzorg mogelijk. Het voormalige bedrijfsgedeelte (de deel) is eind jaren '90 volledig vervallen. Alleen de fundering resteert. Het voorhuis verkeert in redelijk tot slechte staat van onderhoud. Ook wil men de kleine bijgebouwen slopen. De oorspronkelijke, deels nog gave structuur van het erf, wil men behouden.

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

U vraagt de ervenconsulent te adviseren of de boerderij aan te duiden is als karakteristiek. Aanvullend vraagt u advies over de sloop van de opstallen in relatie tot de waarden van het erfensemble en het landschap, alsook een advies over de mogelijke toekomstige erfstructuur.

Dit advies dient als basis voor een verdere planuitwerking KGO/VAB (basisinspanning) dat in opdracht van de initiatiefnemer door een adviesbureau dient te worden opgesteld. 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.

Op 10 juli 2017 hebben wij het erf bezocht. Hierbij waren de initiatiefnemers en de heer H. Lammertsen van de gemeente aanwezig.

Beleid

Omgevingsvisie (provincie)

Het erf is gelegen in het veenkoloniale landschap. Het landschap dient een beschermde status te krijgen gericht 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.

Gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan (gemeente)

In dit beleid wordt uitgegaan van de versterking van de karakteristieken van het slagenlandschap (veenontginningslandschap). De versterking van de lijnstructuren (noord-zuid) vormen daarbij het uitgangspunt. Ook de verdichting van de beplanting op het erf draagt bij aan de versterking van de landschappelijke karakteristiek. Het behoud van vergezichten naar het open landschap is een voorwaarde.

Structuurvisie buitengebied (gemeente)

Landschap en cultuurhistorie

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 afwisseling tussen open en besloten delen is een belangrijke randvoorwaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen. 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 de vergroting van erven of realisatie van nieuwe erven, dan zal de gemeente bijzondere aandacht hebben voor de inpassing van het erf in het landschap.

In de oude linten ligt de focus daarbij op het herstel en de aanleg van nieuwe perceelsrandbeplantingen om zo het kleinschalige karakter van het lint te versterken. De gemeente staat een verdichting van de grootschalige, open structuur van het landschap buiten de linten niet toe.

In de linten staan verscheidene monumentale boerderijen. De gemeente wil deze boerderijen behouden en zo nodig herbestemmen met een passende functie, zodat het karakteristieke erfgoed ook voor de toekomst wordt behouden.

Het veenontginningsgebied rond Nieuwleusen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van de economische functie van het gebied. Uitbreiding van de woonfunctie ligt dan ook niet voor de hand. In het kader van het VAB-beleid (inclusief Rood voor Rood) kunnen wel nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarbij zal de gemeente wel afstemming zoeken met omringende functies om te voorkomen dat de landbouwkundige functie van het gebied wordt beperkt.

Natuur

In dit deelgebied streeft de gemeente niet actief naar de aanleg van nieuwe natuurgebieden. Wel wil de gemeente initiatiefnemers in het buitengebied wijzen op de mogelijkheden voor ecologische ontwikkeling bij de inpassing van hun (bouw)plan. Dat kan afhankelijk van de bodemomstandigheden bijvoorbeeld zijn in de vorm van elzensingels met ondergroei tot flauwe slootoevers met rietvegetaties.

Advies

Landschap, erfensemble en gebouwen

Huidige situatie, beschrijving

Het erf bestaat uit een streekeigen boerderij met een later vernieuwd dwars geplaatst stenen voorhuis. Datering rond 1900. De boerderij staat met de voorzijde gericht op de weg. Haaks op de boerderij staan twee schuren, een kleine stenen schuur en aan de rand van het erf een lange stenen schuur. Parallel hieraan een klein kippenhok. Het erf is fors ingeplant met aan de zijden singels, bomenrijen, fruitbomen en hagen. Het erf is deels achterstallig, maar heeft een streekeigen, landelijk karakter.

Het erf heeft een toegang aan de westelijke zijde. Den Hulst is beplant met bomen.

Behoud van de boerderij

De boerderij is niet monumentaal, maar heeft door de architectuur van het voorhuis een bijzonder karakter. De boerderij draagt door de materialisatie en details positief bij aan de kenmerken en sfeer van een landelijke architectuur. Het voorhuis verkeert in redelijke tot slechte staat maar is niet aan te merken als ontsierend. Wij adviseren onder randvoorwaarden van een zorgvuldige transformatie van het voorhuis positief over het behoud door renovatie van deze boerderij. Eigentijdse toevoegingen zijn daarbij mogelijk. Het achterhuis kan geheel eigentijds worden opgebouwd. Dit is immers in 1999 verdwenen.

Wij adviseren bij de verdere planuitwerking wat betreft de verkenning naar mogelijkheden voor restauratie en renovatie de Monumentenwacht Flevoland Overijssel te benaderen. Zij adviseren onafhankelijk vanuit de cultuurhistorische waarde en de fysieke conditie van het gebouw. Dit kan parallel opgaan met de uitwerking van uw (verbouw)plannen. Voor deze woning is het heel belangrijk te ontwerpen vanuit de bestaande kenmerken.

Behoud van de kippenschuur

De kippenschuur is niet monumentaal, maar heeft een streekeigen uiterlijk en verkeert in redelijk tot goede staat. Wij adviseren het behoud van deze schuur.

Bij de herontwikkeling van het erf adviseren wij de volgende randvoorwaarden op te nemen:

Landschap en erfensemble

- Versterken van de kleinschaligheid van het lint en de structuur van de opstreckende verkaveling van het ontginningslandschap door behoud en aanplant van singels aan de zijden met streekeigen soorten in de vorm van: een bomenrij, singel of struweel. Het huidige beleid geeft aan dat het wenselijk is met name de noord-zuid lijnen te versterken. Deze nieuwe beplanting is zowel landschappelijk als ecologisch van waarde. Aanplant in overleg met de eigenaar:
 - het perceel is aan de noordzijde fors ingeplant. Hierdoor zijn de zichtlijnen naar het achterliggende op en ontginningslandschap verloren gegaan. Wij adviseren deze zichten te herstellen. Hiervoor is het wenselijk de huidige staat van singel na te gaan. Deze is deels achterstallig, op veel plekken is de ondergroei verdwenen. Een deel van de singel kan mogelijk behouden, dan wel versterkt worden met ondergroei, bijvoorbeeld aan de

randen van het perceel en op een oude perceelsgrens (midden in het aangrenzende perceel). In aansluiting kan de opstreckende verkaveling worden aangeplant met streekeigen, landschappelijke soorten.

- Herontwikkeling van het erf, passend in de sfeer van het ontginningslint. Restauratie van het stenen voorhuis (met aandacht voor geluidisolatie), reconstructie van 'de deel', sloop van de kleine en grote stenen schuur, restauratie van het kippenhok. Kippenhokken staan vaak los op het erf. De architectuur van 'de deel' wordt afgestemd op de bebouwing uit de omgeving en reageert op een traditionele of eigentijdse wijze op de streekeigen kenmerken. Omdat het gaat om een nieuwe toevoeging geven wij de voorkeur aan een eigentijdse architectuur. De gemeente stelt een hoge ambitie voor de ruimtelijke kwaliteit van de woningen in het kader van de KGO/VAB. De voorkeur van de gemeente is tevens een eigentijdse toevoeging.
- Aanvulling van de erfaanplant vanuit de bestaande sfeer, structuur en inrichting, met streekeigen soorten en elementen. Behoud van de hagen en fruitbomen. Oude foto's die de familie heeft dienen hiervoor ter inspiratie. Ontwerp van een 'landelijke aanblik' door een informele erfaanleg, een combinatie van een bescheiden siertuin op het voorerf en een informele, functionele inrichting op het achtererf en zij-erf. Extensief beheer van randen en overhoeken op het erf, bijvoorbeeld door in te zaaien met een bloemenmengsels passend bij de grondsoort. Aanleg van takkenrillen en bladhopen.
- Aanplant van enkele losse bomen op het erf, bijvoorbeeld walnoot, linde, eik. Aan de zijden zijn fruitbomen passend voor de overgang van het erf naar het landschap.
- Herstel van de transparantie naar het landschap, erfscheidingen in afwisseling: hagen, palen met draad/schapengaas (weide) of een eenvoudig houten hekwerk (nabij het erf). Hergebruik van bestaande hekwerken zoals het ijzeren hek op het achtererf.
- Afwisseling in type erfverharding, half- en verhard, gras.
- Behoud van 'donkerte'. Dat wil zeggen: minimale en functionele verlichting, bij voorkeur met sensor en laag bij de grond.
- Zonnepanelen integreren in de daken van de nieuwe en/of bestaande volumes of inpassen met een streekeigen haag op het perceel (verwijzing naar moestuin omkaderd met een haag).
- Herstel van het natuurlijke profiel van slootranden, natuurlijk slootrandenbeheer. Dit in afstemming met het waterschap.

Conclusie

De ontwikkeling van het nieuwe erf en de bijbehorende ruimtelijke investeringen dragen positief bij aan het behoud van erfgoed- en landschapswaarden en de sociale dynamiek van de kern. Door splitsing wordt mantelzorg mogelijk. De ontwikkeling is passend in uw beleid.

De boerderij en het kippenhok zijn aan te merken als streekeigen, karakteristiek. Behoud draagt positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De twee stenen schuren dienen te worden gesloopt. De restauratie/renovatie van het stenen voorhuis dient zorgvuldig plaats te vinden.

Wij adviseren als randvoorwaarden dat het erf zich voegt in de kenmerken van het agrarische ontginningslint. Bij voorkeur een eigentijdse vormgeving voor 'de deel' met respect voor de streekeigen kenmerken. De bestaande toegang kan worden benut. Ter versterking van de structuur van het landschap adviseren wij een aanplant van de perceelsgrens aan de zijden (noord-zuid), herstel van doorzicht naar de noordzijde en een aanvulling van de erfaanplant in aansluiting op de bestaande sfeer.