

Gemeente Dalfsen

Postbus 35  
7720 AA Dalfsen

INGEKOMEN		
04 JULI 2018		
Zaak	575967	Stuk 267655 OVB J/N
Afdeling		

Zwolle, 3 juli 2018  
Kenmerk: 018 2434 DS

Betreft: advies ervenconsulent Middeldijk 51, gemeente Dalfsen  
Inlichtingen bij: mevrouw ir. I.M. Nij Bijvank van Herel of mevrouw ir. A. Coops

Geachte mevrouw

Bijgaand treft u ons advies aan betreffende Middeldijk 51 , gemeente Dalfsen.

#### Conclusie

De ontwikkeling van het erf past in het beleid van de gemeente. Het draagt bij aan de vitaliteit van het platteland en geeft geen belemmering voor het agrarische gebruik in de omgeving.

Er wordt gesloopt op een locatie, niet zijnde erflocatie. Het betreft een ruïne van een ouder erf dat al geruime tijd niet meer in gebruik is. Ook wordt verkend of sloop in combi elders mogelijk is. Omdat wordt afgeweken van het beleid wordt een extra inspanning gevraagd.

De locatie voor sloop en herbouw was historisch wel een erf. Dit gegeven geeft aanleiding voor een herontwikkeling. In dit gedeelte van het veenontginningslandschap, op de overgang naar de jonge heideontginning, is het bebouwingpatroon meer verspreid. De locatie voor herontwikkeling past in de structuur. Voor de toegang zijn twee opties aan de zijden van het tussenliggende perceel. Aanplant perceelsgrens aan de westzijde met een streekeigen aanplant ter versterking van de landschappelijke structuur en inpassing van het bedrijf aan de Middeldijk 51.

Omdat de nieuwe plattegrond en daarmee het volume fors groter wordt dan het bestaande stellen wij randvoorwaarden aan de architectuur. Deze voorwaarden volgen uit de ambitie gesteld in de welstandsnota: haaks op de weg, rechthoekige plattegrond, eenvoudige kap en een lage gootlijn. Niet dominant ten opzichte van het kleinschalige karakter van het landschap. Een dorpse of stadse woning is niet passend op deze locatie. Het kan met een vernieuwde architectuur, maar verlies niet het historische karakter van het gebied uit het oog.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,  
directeur  
Namens deze, mr. ing.

teammanager

## Ervenconsulentadvies 2434 DS: Middeldijk 51, gemeente Dalfsen

Datum : 26 juni 2018  
Kader : advies 'Sloop voor kansen', aanvraag herontwikkeling op oude erflocatie  
Fase : initiatief

### Opgave

Het erf van de initiatiefnemer is gelegen aan de Middeldijk 51. Zij maken voor hun aanvraag gebruik van het beleid 'sloop voor kansen'. Het beleid gaat uit van sloop en herbouw op een bestaand erf. De initiatiefnemer vraagt in dit geval sloop en herbouw aan op een andere, niet zijnde erflocatie. Deze locatie is nabijgelegen en was tot april 1972 een erf met een kleine boerderij die daarna in verval is geraakt. Nu rest een ruïne. Er is geen sprake meer van een erf. In de jaren '80 en '90 is herbouw aangevraagd maar niet gegund (zie bijlage 1). De leegstand zou te langdurig zijn, de staat van verval te groot, de locatie te ver van de verharde weg en de vergroting zou niet leiden tot een woning die past in destijds geldende bouwbesluit. Vanuit het beleid 'Sloop voor kansen' ligt nu een nieuwe overweging voor. Op deze locatie wordt het restant van de voormalige woning (de ruïne) volledig verwijderd. Ook wordt verkend of een combi met sloop elders mogelijk is. In dit advies nemen wij deze ontwikkeling ook mee in de totale afweging. Omdat het gaat om een afwijking van het beleid worden aanvullende prestaties gevraagd op het aspect van de ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente vindt het van belang dat nieuwe ontwikkelingen op een juiste manier een plek krijgen in het landschap en aansluiten bij de karakteristiek van de erven en gebouwen. De gemeente staat positief tegenover de vraag en verkenning tot herontwikkeling, onder ruimtelijke randvoorwaarden. Nieuwe bewoning draagt ook positief bij aan de vitaliteit van het platteland.

### Provincie

#### *Omgevingsvisie en Kwaliteitsimpuls groene omgeving*

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.

### 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 afwisseling tussen open en besloten delen is een belangrijke

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.

#### *Landschapontwikkelingsplan (veenontginning)*

Het erf ligt in het landschap van de veenontginning. In dit beleid wordt uitgegaan van de versterking van de karakteristieken van het slagenlandschap. 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.

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.

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 bodem omstandigheden bijvoorbeeld zijn in de vorm van elzensingels met ondergroei tot flauwe slootoevers met rietvegetaties.

#### *“Ontwikkelen met kwaliteit”*

Het hoofddoel van dit beleid is naast de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een verbetering van de sociale economische leefbaarheid. Dit kan door de verweving van functies te stimuleren door de uitvoering van de regelingen rood voor rood, hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Ook niet-agrarische functies krijgen mogelijkheden op voormalige agrarische erven. Vervangen van bestaande opstallen is daarbij mogelijk.

#### **Advies**

##### **Landschap, erfensemble en gebouwen huidige situatie**

De Middeldijk is aan de noordzijde beplant. Aan de zuidzijde liggen enkele erven. Zowel in functie agrarisch als wonen. Enkele erven liggen aan de weg, andere erven meer verspreid ‘in het land’.

Het landschap is nu vrij open van karakter. Het was eerder kleinschalig door aanplant van de smalle kavels. Door herverkaveling is de maat van de percelen vergroot. De schaal van het landschap door verwijdering van beplanting is grover geworden.

Het erf ligt in het landschap van de veenontginning. Deze structuur is aan de noordzijde van de Middeldijk meer oorspronkelijk en kleinschaliger. Dit erf ligt op de overgang waar de opstreckende verkaveling zich verbreed en aan de zuidzijde overgaat in een meer blokvormige structuur van de jonge heideontginning.

De meeste percelen zijn in gebruik als weiland. De erven liggen aan de ontginningslinten en ook meer verspreid in het land. De zijn vrij dicht beplant met singels en bomenrijen. Ook veel wegen zijn in dit deel van het ontginningsgebied beplant met bomenrijen.

### **Landschap, erfensemble en gebouwen advies**

De provincie en de gemeente hebben in de jaren '80 en '90 de bouwaanvraag negatief beoordeeld. Nu ligt er een aanvraag in het kader van 'Sloop voor kansen'. Op meerdere locaties kan worden ingezet op kwaliteitswinst. Deze herontwikkeling vraagt daarom een nieuwe afweging.

Bij deze herontwikkeling van het oude erf adviseren wij vanuit de kenmerken en waarden van het landschap en de specifieke locatie de volgende randvoorwaarden op te nemen. Deze randvoorwaarden zijn een extra inspanning ter compensatie van het afwijken van het normale beleid:

- Haaks op de weg, rechthoekige plattegrond. Eenvoudige kap zonder toevoegingen als dakkapel. Lage gootlijn. Niet dominant ten opzichte van het kleinschalige karakter van het landschap. Landschap speelt de hoofdrol, architectuur ingetogen. Gebaseerd op traditionele kenmerken in het gebied. Een dorps- of stadse woning is niet passend op deze locatie. Het kan met een vernieuwde architectuur, maar verlies niet het historische karakter van het gebied uit het oog (bron: slagenlandschap welstandsnota).
  - Het grotere volume wat nu gebouwd kan worden vanuit de regeling vraagt op een opsplitsing van het volume in een kleinschalig (geschakeld) ensemble.
- Toegang kan apart van Middeldijk 51 worden aangelegd. Mogelijk is een locatie aan de westzijde van het perceel, in aansluiting op de bestaande toegang van nummer 51. Zo kan meteen de zijde van het bedrijf aan de middeldijk 51 landschappelijk worden ingepast met een streekeigen (struweel) aanplant: singel/bomenrij/struweelhaag of een combinatie hiervan. Deze zijde ligt nu vrij kaal in het landschap. Eerder werden de percelen meer aangeplant. Hierdoor worden de kenmerken van het landschap versterkt. Bij voorkeur een middelgrijze/bruine tint bestrating. Deze tint valt minder op in het landschap.
- Erfaanleg in inrichting passend in het landschap. Een 'transparante' erfinrichting met een afwisseling van hagen, struikgroepen en losse (fruit)bomen in een streekeigen assortiment. Bescheiden verlichting van toerit en erfensemble, bij voorkeur grondgericht of met sensor. Hekwerken en afrastering met een landelijke uitstraling.

## Conclusie

De ontwikkeling van het erf past in het beleid van de gemeente. Het draagt bij aan de vitaliteit van het platteland en geeft geen belemmering voor het agrarische gebruik in de omgeving.

Er wordt gesloopt op een locatie, niet zijnde erflocatie. Het betreft een ruïne van een ouder erf dat al geruime tijd niet meer in gebruik is. Ook wordt verkend of sloop in combi elders mogelijk is. Omdat wordt afgeweken van het beleid wordt een extra inspanning gevraagd.

De locatie voor sloop en herbouw was historisch wel een erf. Dit gegeven geeft aanleiding voor een herontwikkeling. In dit gedeelte van het veenontginningslandschap, op de overgang naar de jonge heideontginning, is het bebouwingpatroon meer verspreid. De locatie voor herontwikkeling past in de structuur. Voor de toegang zijn twee opties aan de zijden van het tussenliggende perceel. Aanplant perceelsgrens aan de westzijde met een streekeigen aanplant ter versterking van de landschappelijke structuur en inpassing van het bedrijf aan de Middeldijk 51.

Omdat de nieuwe plattegrond en daarmee het volume fors groter wordt dan het bestaande stellen wij randvoorwaarden aan de architectuur. Deze voorwaarden volgen uit de ambitie gesteld in de welstandsnota: haaks op de weg, rechthoekige plattegrond, eenvoudige kap en een lage gootlijn. Niet dominant ten opzichte van het kleinschalige karakter van het landschap. Een dorpse of stadse woning is niet passend op deze locatie. Het kan met een vernieuwde architectuur, maar verlies niet het historische karakter van het gebied uit het oog.

**Bijlage 1: historische gegevens (bron: archief gemeente)**

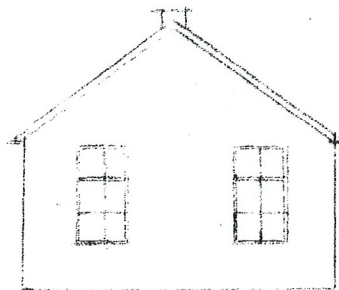
Boerderij 32,4 m<sup>2</sup> en 109,3 m<sup>3</sup>, bewoond tot 31 maart 1972. Provincie en gemeente gaven in de jaren '80 en '90 geen vergunning voor herbouw: 15% verruiming biedt geen maat voor een woning volgens de bouwverordening (126 m<sup>3</sup>), 400 m<sup>3</sup> is niet haalbaar vanwege staat van verval, termijn leegstand en de ligging van 220 meter vanaf de verharde weg.

NEEDER OPEBOUW, VOOR DE VLEH H. SCHOEMAKER

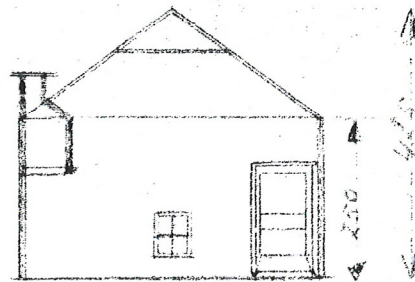
OUD LEUSSENER BROEK

L. 218 DER VALSLEN

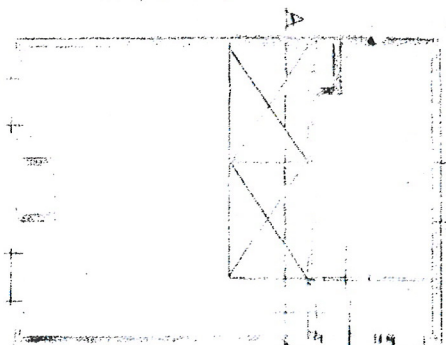
SCALE 1:100



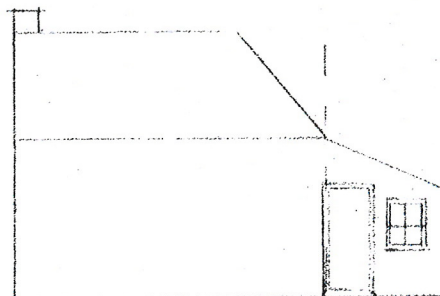
VOOR GEVEL



DOOR SNELLE, A B



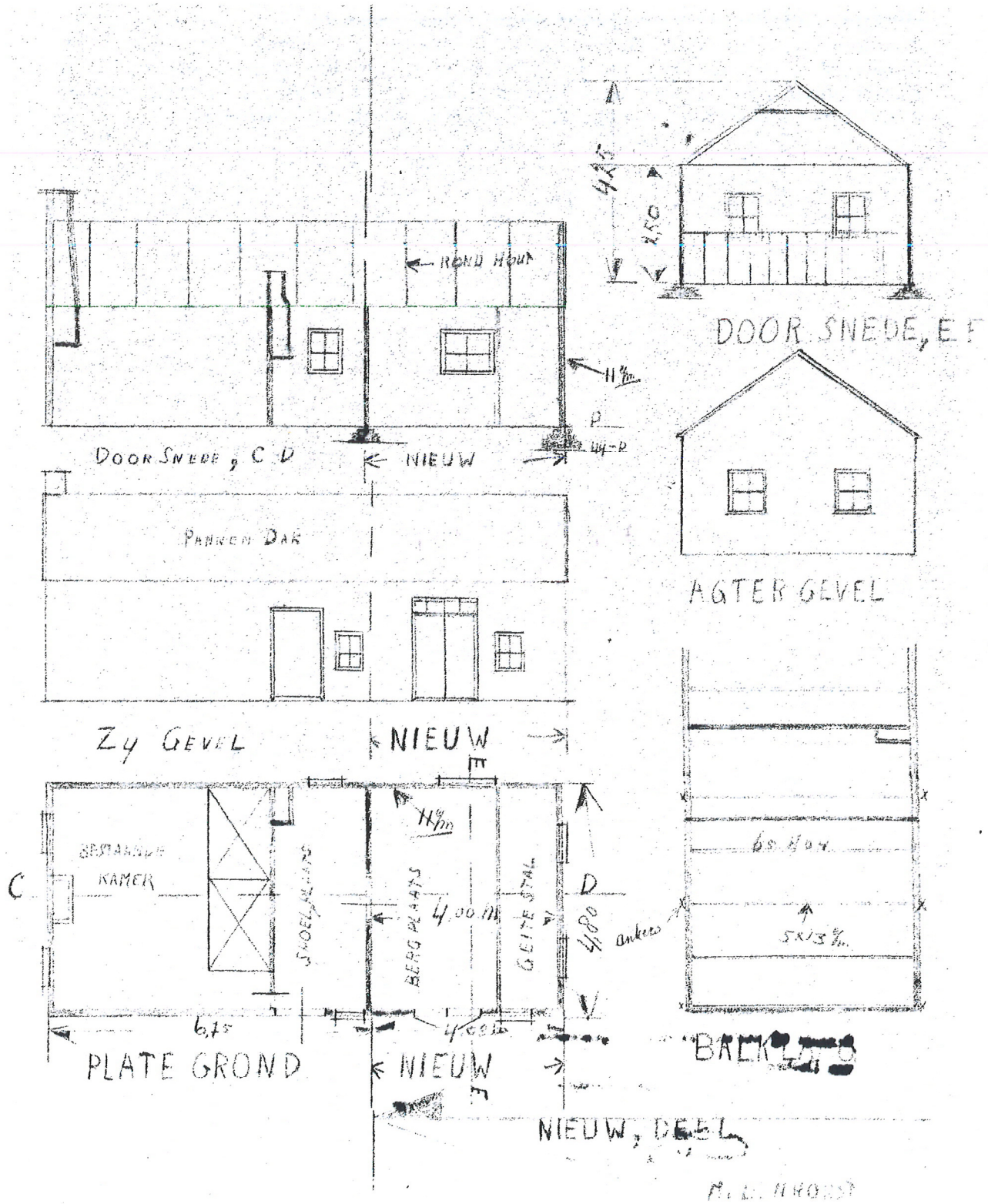
PLAAT GROND



ZYGEVEL VIKSALT

BESTAANDE WONING MET GULLE STAL

BOUWTOEGESTUIM 200



**Bijlage 2:**

**Referenties kleinschalig, streekeigen erf, mix van traditie en eigentijds**





**Bijlage 3:**

**Principe herontwikkeling locatie (rood vlak): opties toerit, versterking opstreckende verkaveling met singel/bomenrij/struweelhaag**

