

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50		10	50	3.1	
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afvalinzameldepots)	30	30	50		30	R 50	3.1	
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C	30	50	3.1	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	30	2	

Bijlage 26 Horecalijst

CATEGORIE 1:

zijn vormen van horeca:

1. die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg sporen en waar naast kleinere etenswaren alsmede alcoholvrije dranken wordt verstrekt, zoals een lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie patisserie of een crêperie;
2. die wat betreft de exploitatievormen behoren bij en ondergeschikt zijn aan een maatschappelijke/sociaal/culturele hoofdfunctie, zoals kerkelijke centra.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, afval op straat.

CATEGORIE 2:

zijn vormen van horeca:

1. die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, maar qua openingstijden daarvan afwijken in die zin, dat ze ook in (een deel) van de avonden geopend zijn en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn een cafetaria, snackbar of een shoarmazaak;
2. waarin hoofdzaak al dan niet alcoholhoudende drank wordt verstrekt. Voorbeelden zijn een café, bar, eetcafé, pub of een café-restaurant;
3. waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd, zoals een restaurant, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant of pension;
4. waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die deels ter plaatse worden geconsumeerd maar voor een belangrijk deel ook elders, zoals pizzeria's of (afhaal)restaurants.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

CATEGORIE 3:

zijn vormen van horeca:

waar zaalaccommodatie ter beschikking wordt gesteld ten behoeve van het organiseren van bijeenkomsten, partijen en muziekaftonden, en waar als nevenactiviteit wordt voorzien in het verstrekken van etenswaren en al dan niet alcoholhoudende dranken.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers.

CATEGORIE 4

zijn vormen van horeca;

zoals een discotheek en een dancing met een dansvloeroppervlak groter dan 10 m².

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers, openbare orde problemen.

Bijlage 27 Recreatiewoningen met objectgebonden gedoogbeschikking

Bestaande recreatiewoningen met objectgebonden gedoogbeschikking

Markeweg 10

Sterrebosweg 3

Sterrebosweg 5

Sterrebosweg 7

Tolhuisweg 17

Heinoseweg 13

Heinoseweg 21a

Bijlage 28 Functies en waterwinning

Harmoniërende functies

Hieronder worden functies verstaan die goed samengaan met de drinkwaterwinning. Daarbij kan gedacht worden aan:

- extensieve land- en tuinbouw, waaronder beheerslandbouw en biologische land- en tuinbouw;
- extensieve recreatie;
- landschaps-, natuur- en bosbouw;
- landgoederen en buitenplaatsen.

Grote en grootschalige risicovolle functies

Hieronder wordt verstaan grote vormen van:

- (dag- en verblijfs)recreatie;
- woningbouw (minimaal 10 woningen);
- stedenbouw (winkelcentra, bedrijven voor horeca, handel en dienstverlening);
- autowegen (inclusief parkeerterreinen, transferia), spoorwegen (inclusief emplacementen) en waterwegen (inclusief havens);
- bedrijventerreinen;
- buisleidingen voor gas, olie(producten) of chemicaliën;
- nieuwe rioolwaterzuiveringsinstallaties en diepteontgrondingen.

Bijlage 29 Erfinrichtingsplan Meeleweg 108

Overzicht van bestaande gebouwen op het erf

1. Woonboerderij
2. Bakhuis
3. Hooiberg
4. Varkensstal
5. Kippenhok
6. Jongveestal
7. Wagenloods

Gewenste ontwikkelingen

- Behoud van het oude boerderij ensemble (de gebouwen 1, 2 en 3) (nieuwe functie)
- Saneren van de asbestdaken (vóór 2024)
- Verwijderen van sierbeplanting in de voortuin (verwijderen van de vertuining)
- Behoud van de oude fruitbomen
- Behoud van de bestaande erfbomen en essenbeplanting langs de sloot
- Toevoegen van enkele nieuwe erfbomen i.v.m. risico van de ziekte in de essen
- Toevoegen van nieuwe singels aangeplant met inheemse soorten
- Verwijderen van de mestvaalt

Parkeren

Op het erf is ruim voldoende parkeergelegenheid

Hemelwater

Hemelwater afvoer op infiltratiesloot en kavelsgrenssloot en ook infiltratie in de naast gelegen grasveldjes op het erf.

Capaciteit berekening:

Oppervlakte verhardingen: 591 m²

Oppervlakte gebouwen: 649 m²

Totaal gesloten oppervlakte: 1240 m²

Benodigde m³ bergingscapaciteit is 1240 x 20 mm/m² = 24,8 m³

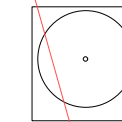
Afstroom van hemelwater op gras/beplanting = 20 % = 4,8 m³

Benodigde infiltratiecapaciteit van sloten is 20 m³

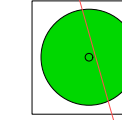
Milieu

Vóór 2024 de asbestdaken van de schuren saneren

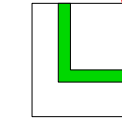
Renvooi



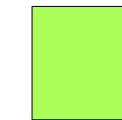
Bestaande bomen (B)



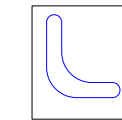
Toevoeging van nieuwe bomen



Bestaande hagen (beuken hagen en liguster haag)



Gras, extensief beheer



Kavelgrens sloten en berm sloten



Nieuwe beplanting, 65 m² (houtsingel)

Bosplantsoen, maat 80-120, 2+1, 1 st per m²

Sortiment:

- 20 Alnus glutinosa, els
- 20 Quercus robur, inlandse eik
- 20 Betula pendula, ruwe berk



1. Juglans regia, walnoot, maat 18/20

Infiltratieslootje voor infiltratie van hemelwater gebouwen en verhardingen
Diepte -100 t.o.v. het maaiveld.
Breedte van insteek tot insteek 200 cm
Taludhelling 1:1,5. Capaciteit is 1m³/m¹ slootlengte is 21,5 m¹
Capaciteit is 21,5 m³

2 Quercus robur, inlandse eik, maat 18/20

Mestvaalt, te verwijderen

Bestaande landbouw inrit

Bestaande voortuin met fruitbomen en beukenhaag
- sierheesters verwijderen
- fruitbomen handhaven

Boomgaardje
- fruitbomen handhaven
- de sierbeplanting verwijderen



GroenAdviesbureau
H.A. ten Have
Harry ten Have
Tuin- en Landschapsadviseur

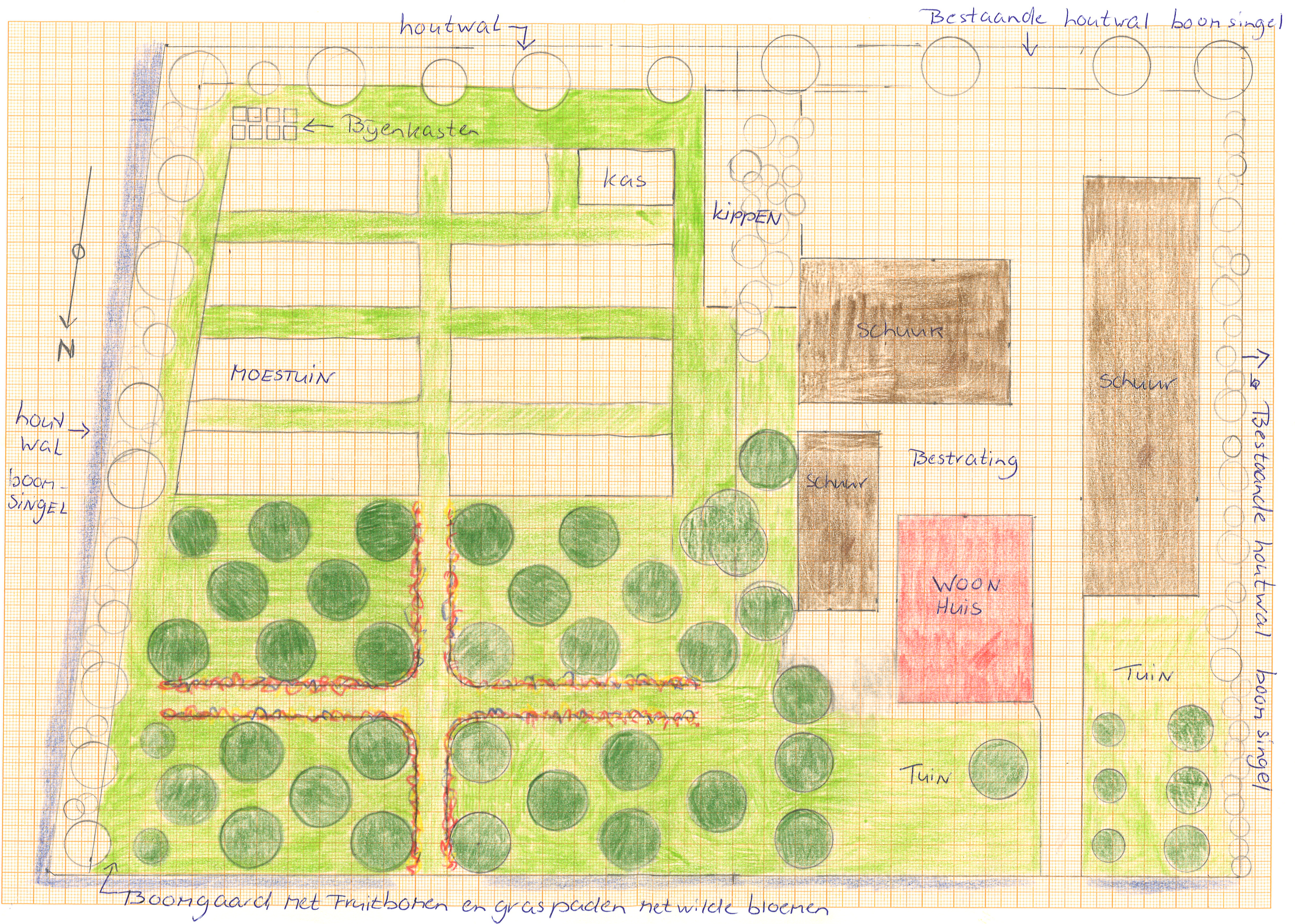
Spanjaardsdijk 53
7433 PW SCHALGHAAAR
Tel. 0570 532 000
Fax. 0570 532 465
Mobiel 0651 346 628

E-Mail info@harrytenhave.nl
Internet www.harrytenhave.nl

Tekening in RD coördinaten
Kadastrale situatie
Noord gericht
30 okt 2017, gewijzigd

Titel Erfinrichtingplan Meeleweg 108 Nieuwleusen		
Tekening nummer 2017068	Getekend door HTH	Datum 10 okt 17
Bestandsnaam Schaal 1:500 A3 formaat		

Bijlage 30 Erfinrichtingsplan Kringsloot-West 32



Boomgaard met Fruitbomen en graspaden met wilde bloemen

Bijlage 31 Erfinrichtingsplan Zwembadlaantje 1

ERFINRICHTINGSPLAN Zwembadlaantje 1, Lemelerveld

schaal 1:500 | formaat A3 | 21-12-2017



ERFINRICHTINGSPLAN Zwembadlaantje 1, Lemelerveld

schaal 1:500 + schrijvende legenda | formaat A3 | 21-12-2017

aangegeven maten zijn maximale hoogtes in meters



ERFRINRICHTINGSPLAN Zwembadlaantje 1, Lemelerveld

referentiekader | formaat A3 | 21-12-2017



zonnepanelen inpassen op dakvlak groepsaccommodatie (westelijke zijde)



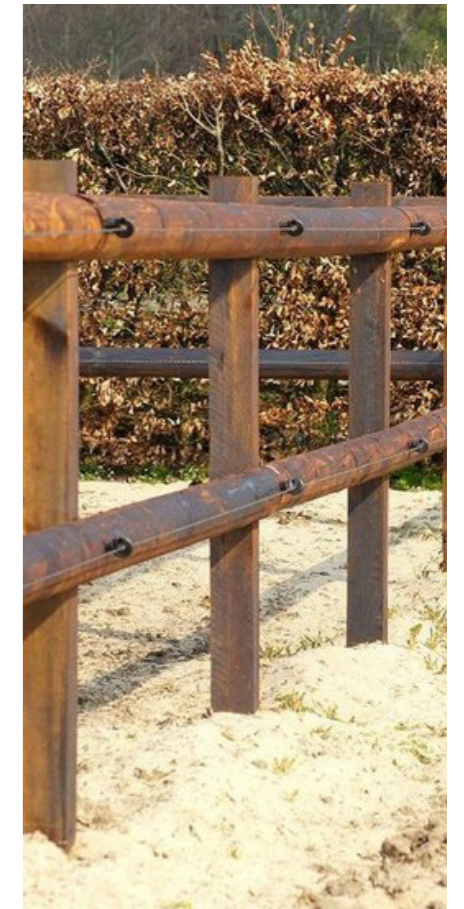
landhek als ruimtelijke scheiding tussen 'bedrijfserf' en privaaterf



inpassen solitair, walnoot



sfeer van de terrassen met gebakken klinker en omzoomd door hagen



ingetogen houten hekwerk paardebak



singelbeplanting inzetten als ruimtelijke scheiding tussen 'bedrijfserf' en privaaterf en singel langs laantje doorzetten tot entree, streekeigen soorten



haagstructuren inzetten als ruimtelijke scheiding tussen 'bedrijfserf' en privaaterf, soort beukenhaag

Bijlage 32 Erfinrichtingschets Marshoekersteeg 17A

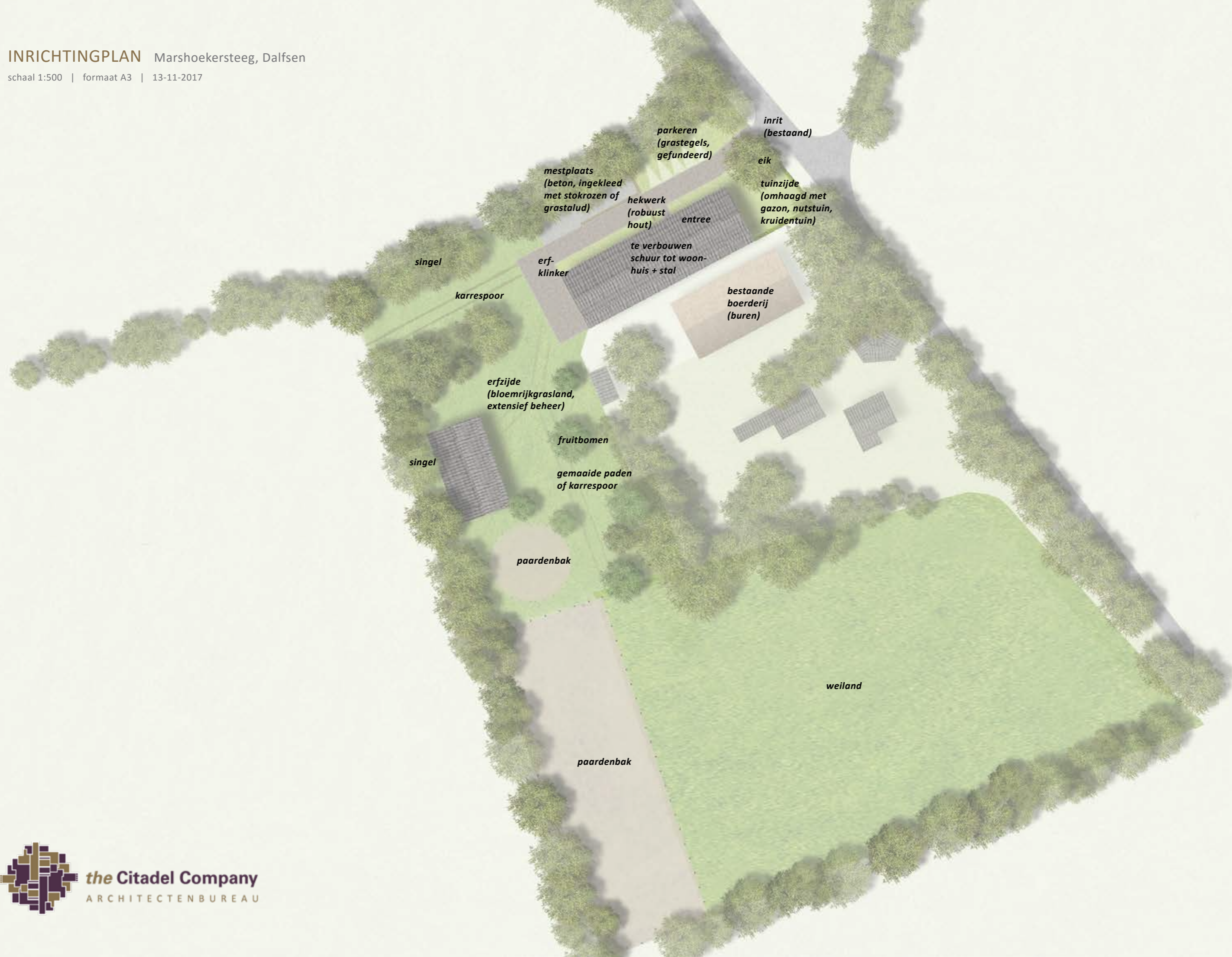
INRICHTINGPLAN Marshoekersteeg, Dalfsen

schaal 1:500 | formaat A3 | 13-11-2017



INRICHTINGPLAN Marshoekersteeg, Dalfsen

schaal 1:500 | formaat A3 | 13-11-2017



Bijlage 33 Erfinrichtingsplan Meeleweg 93

4^e Verzamelplan buitengebied gemeente Dalfsen



Betreft: Erfinrichtingsplan
Datum: 12 november 2017
Locatie: Meeleweg 93 te Nieuwleusen

1. Het initiatief

De initiatiefnemer wil 975 m² agrarische bebouwing slopen, een compensatiewoning terugbouwen en een schuur van ca. 350 m² behouden. De gemeente heeft op 20 september 2017 in een brief aangegeven (kenmerk: DOC/17/214677) dat dit plan haalbaar is en in principe wordt meegenomen in het 4^e Verzamelplan Buitengebied. Het voorliggende erfinrichtingsplan maakt deel uit van de stukken die aangeleverd dienen te worden om meegenomen te worden in het verzamelplan.

2. Advies Het Oversticht

Op 27 juli heeft de initiatiefnemer een positief advies ontvangen van de ervenconsulent van Het Oversticht (kenmerk: 017 2360 DS) over het behoud van erfgoed- en landschapswaarden bij het hiervoor genoemde initiatief. Het plan past in het beleid. Als randvoorwaarde voor de ontwikkeling is meegegeven dat het nieuwe erf zicht voegt in de kenmerken van het agrarische ontginningslint of dat het erf zich voegt in het erfensemble, in de vorm van een schuurwoning meer achter op het erf. Het laatste heeft de voorkeur van de initiatiefnemer. De schuurwoning kent een eigentijdse vormgeving met respect voor de streekeigen kenmerken. De westelijke toegang kan worden benut (en verbreed). Ter versterking van de structuur van het landschap adviseert Het Oversticht om een aanplant te realiseren aan de westzijde van de bestaande boerderij (noord-zuid gericht) en een aanvulling van de erfaanplant. Het ontwerp in dit erfinrichtingsplan sluit aan bij deze randvoorwaarden en uitgangspunten.

3. Brief gemeente randvoorwaarden ontwikkeling

De gemeente heeft het advies van Het Oversticht verwerkt in een brief (d.d. 2 aug.2017, kenmerk DOC/17/209464) waarin de randvoorwaarden voor ontwikkeling helder zijn opgenomen. Tevens is in de brief aangegeven dat er naast het erfinrichtingsplan eveneens een verkennend

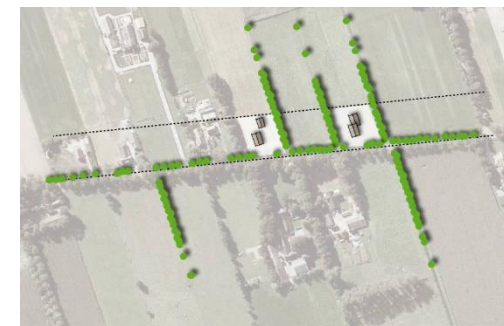
bodemonderzoek en een QuickScan flora en fauna dienen te worden ingediend. Het bijbehorende tijdspad is hierbij eveneens aangegeven.

In het voorliggende erfinrichtingsplan zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden uit deze brief aangehouden. Hier wordt verder op ingegaan bij punt 6 Het inrichtingsplan.

4. Landschappelijke analyse

Aan het advies van Het Oversticht ligt een landschappelijke analyse ten grondslag, waarbij verwezen wordt naar de Omgevingsvisie (provincie), het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan en de Structuurvisie buitengebied (gemeente). In dit plan wordt de kern van de analyse beknopte samengevat.

Het erf is gelegen in het veenkoloniale landschap. Kenmerkend is enerzijds een grotendeels open en rationeel agrarisch (slagen-)landschap en anderzijds kleinschalige bebouwinglinten, zoals de Meeleweg. De versterking van de lijnstructuren vormen het uitgangspunt samen met de verdichting van de beplanting op het erf zelf. Het behoud van de vergezichten naar het open landschap is hierbij een voorwaarde. Bij nieuwe ontwikkeling wordt aandacht gevraagd voor ecologische ontwikkeling in de vorm van elzensingels met ondergroei tot flauwe slootoevers met rietvegetaties.



5. De bestaande situatie

Het erf aan de Meeleweg bevindt zich in het bebouwingslint. De veenkoloniale karakteristiek is goed herkenbaar. Op het erf zelf bevinden zich een beperkt aantal bomen, die over het algemeen beperkt in omvang zijn. In de nieuwe situatie kan de lijnstructuur van het lint versterkt worden door bomen in een noord-zuidgerichte lijn toe te voegen.



De boerderij bevindt zich centraal gelegen op het erf. Aan weerszijden ervan en erachter gelegen bevinden zich een 5-tal schuren. De bebouwing is vrijwel haaks op de Meeleweg geplaatst en parallel aan de oostelijk gelegen weg. Deze weg vormt een karakteristieke groene lijnstructuur en ontsluit het achter gelegen erf. De Meeleweg is de hoofdlijnstructuur, van waaruit de erven ontsloten worden. Deze weg wordt aan weerszijden begeleidt door bomenrijen.



Het erf heeft twee opritten: een aan de noordoostzijde (zie foto rechts) en een aan de zuidwestzijde van de boerderij (zie vorige bladzijde). De oprit aan de noordoostzijde van de boerderij is bestraat met betontegels; de oprit aan de zuidwestzijde is bestraat met grindbetonstenen.

De verharding op het erf bestaat grotendeels uit betonplaten. Deze worden afgewisseld met andersoortige betonstenen. Dit is ook het geval ter plaatse van de mestplaat en de buitenruimte voor de dieren, die zich achter de boerderij bevinden.

Het weiland ten zuidwesten van de boerderij is half verhard, maar heeft een groene uitstraling. Dit weiland wordt aan de westzijde begrenst door een sloot.



Rechtsboven: oprit noordoostzijde. Rechtsonder: achtererf met betonplaten

Ontsluiting achter gelegen perceel



6. De nieuwe situatie

Alle stallen worden gesloopt, behalve de houten schuur aan de noordoostzijde van de boerderij. Te zijner tijd zullen de asbest dakplaten vervangen worden door donkere golfplaten. Tussen de boerderij en deze schuur worden fruitbomen aangeplant in een grasveld.



Het verharde oppervlak bij de bestaande boerderij wordt drastisch teruggebracht en zal uitgevoerd worden in grindbetonsteen gecombineerd met gras.

Bij de voortuin wordt een beeld nagestreefd dat bestaat uit gras, hagen, fruitbomen en hier en daar een solitaire boom. Aan de zuidwestzijde wordt nabij de entree een terras aangelegd dat omzoomd wordt door een haag.

De ontsluiting van dit deel van het erf grenst aan een nieuw aan te leggen groenstrook, bestaande uit gras en losse struiken. Verder naar achteren gaat deze strook geleidelijk over in een struikensingel die bestaat uit inheemse bomen (zoals els, berk, iep en es). Door deze inrichting van de groenstrook is het vrije uitzicht vanuit de woonkamer richting het westen gewaarborgd. Tevens blijft door de lage beplanting het beeld intact van één groot erf behorende bij de bestaande boerderij en de bijbehorende schuren (waaronder de nieuwe schuurwoning).

De mestplaat achter de boerderij blijft bestaan. Het streven is om op termijn het buitenverblijf van de dieren eveneens in half verharding uit te voeren, zodat het erf ook hier een meer groene uitstraling krijgt.



Referentiebeelden nieuwe situatie bij bestaande boerderij



Streefbeeld voorerf: gras, hagen, fruitbomen en solitaire boom



Achtererf: afrastering buitenverblijf dieren

Achtererf: half verharding bij buitenplaats dieren (in later stadium)



Grindbetonstenen in plaats van betonplaten

Streefbeeld van een eventuele siertuin aan de voorzijde



Aan de zuidwestzijde wordt een zogenaamde schuurwoning gerealiseerd, die ruim achter de boerderij is geplaatst gezien vanaf de weg. Deze woning bevindt zich op meer dan 50 meter afstand ten opzichte van de agrarische bebouwing aan de overzijde van de weg en op ruimte afstand van de weg (wegverkeerslawaaï). De woning heeft een eigen perceel en wordt ontsloten via dezelfde toegang als de bestaande boerderij. Deze toegang wordt mogelijk later gesplitst en aan de westzijde verbreed. De gezamenlijke oprit splitst zich verder naar achteren op. De scheiding tussen de opritten bestaat uit een grasstrook met losse struiken. Deze strook gaat achter op het erf over in de eerdergenoemde struikensingel.

Desgewenst kan er aan het einde van de oprit van het nieuwe perceel een separate garage/ schuur gerealiseerd worden. Beide opties zijn mogelijk bij de verdere uitwerking van het plan.

Het perceel van de nieuwe schuurwoning behoudt een open karakter. Alleen in de directe nabijheid van de woning wordt lage/ halfhoge begroeiing aangelegd in de vorm van een siertuin. Hierdoor blijven doorzichten naar het open landschap behouden. Verder worden er aan de voorzijde van de nieuwe woning her en der losse bomen geplaatst (zoals walnoot, linde en/ of eik).

Aan de achterzijde (vrijwel niet zichtbaar vanaf de Meeleweg) wordt er op het terras schaduw gecreëerd door leibomen.

De slootrand wordt aan de oostzijde afgevlakt tot een flauwe oever, zodat hier rietvegetatie kan ontstaan. Her en der zijn elzen langs de oever geplaatst.

Eventuele zonnepanelen worden geïntegreerd in het dak van de woning of de garage. De verlichting is functioneel en is bevestigd aan de gebouwen.



Referentiebeelden schuurwoning

Achtertuint: siertuin met laag tot halfhoog groen en leibomen

Natuurlijke oever oostzijde bestaande sloot



Bijlage 34 Erfinrichtingsplan en Landschapsmaatregelen Landweg 2

Legenda

1. Bestaande woning met bijgebouwen
2. Nieuw bijgebouw
3. Te slopen varkensstallen
4. Compensatiewoning met apart bijgebouw
5. Compensatiewoning met inpandig bijgebouw. (rooilijn achter zuidelijke woning)
6. Overstaanders behouden en deels voorzien van streekeigen onderbeplanting
7. Nieuw aan te planten houtsingel
8. Zilverlinde
9. Hoogstamfruitbomen
10. Beukenhaag
11. Walnoot
12. Zomereik
13. Waterretentie
14. Weiland
15. Gekloofde eigen houten palen
16. Bestaande bomen
17. Ruwe berk
18. Natuurvriendelijke oever van extensief gras. (geen beplanting of culturele voorzieningen)
19. Esdoornhaag



Project 1519
 Bestand 1519-1vwx
 Datum 1 nov 2017
 Door herbert
 Formaat a3
 Schaal 1 : 500
 Tekening 1 (3)
 Versie 1.0

ERF
 ONTWIKKELAAR
 DE ERFBERICHTINGSPLAN LANDWEG 3 LEMELERVELD
 dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
 www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28



DE
ERF
 ONTWIKKELAAR

Legenda

- 3. Te slopen varkensstallen
- 6. Overstaanders behouden deels voorzien van volgende onderbeplanting:
 - 15% *Alnus glutinosa* - Zwarte Els
 - 15% *Prunus avium* - Zoete kers
 - 20% *Crataegus monogyna* - Eenstijlige meidoorn
 - 10% *Ilex aquifolium* - Hulst
 - 25% *Sorbus aucuparia* - Lijsterbes
 - 10% *Quercus robur* - Zomereik
 - 80-100 bosplantsoen
- 7. Aan te planten houtsingel zelfde samenstelling als punt 6.
- 8. Nieuw aan te planten zilverlinde '*Tilia tomentosa*' 16-18 (4x)
- 9. Hoogstamfruitbomen *Malus/Pyrus/Prunus* 10-12 (15x)
- 10. Nieuw aan te planten beukenhaag '*Fagus sylvatica*' 60-80
- 11. Nieuw aan te planten walnoot '*Juglans regia*' 14-16 (1x)
- 12. Nieuw aan te planten zomereiken '*Quercus robur*' 12-14 (4x)
- 13. Waterretentie
- 15. Gekloofde eigen houten palen
- 16. Bestaande bomen behouden
- 17. Nieuw aan te planten ruwe berk '*Betula pendula*' 14-16 (2x)
- 19. Nieuw aan te planten esdoornhaag *Acer campestre* 60-80

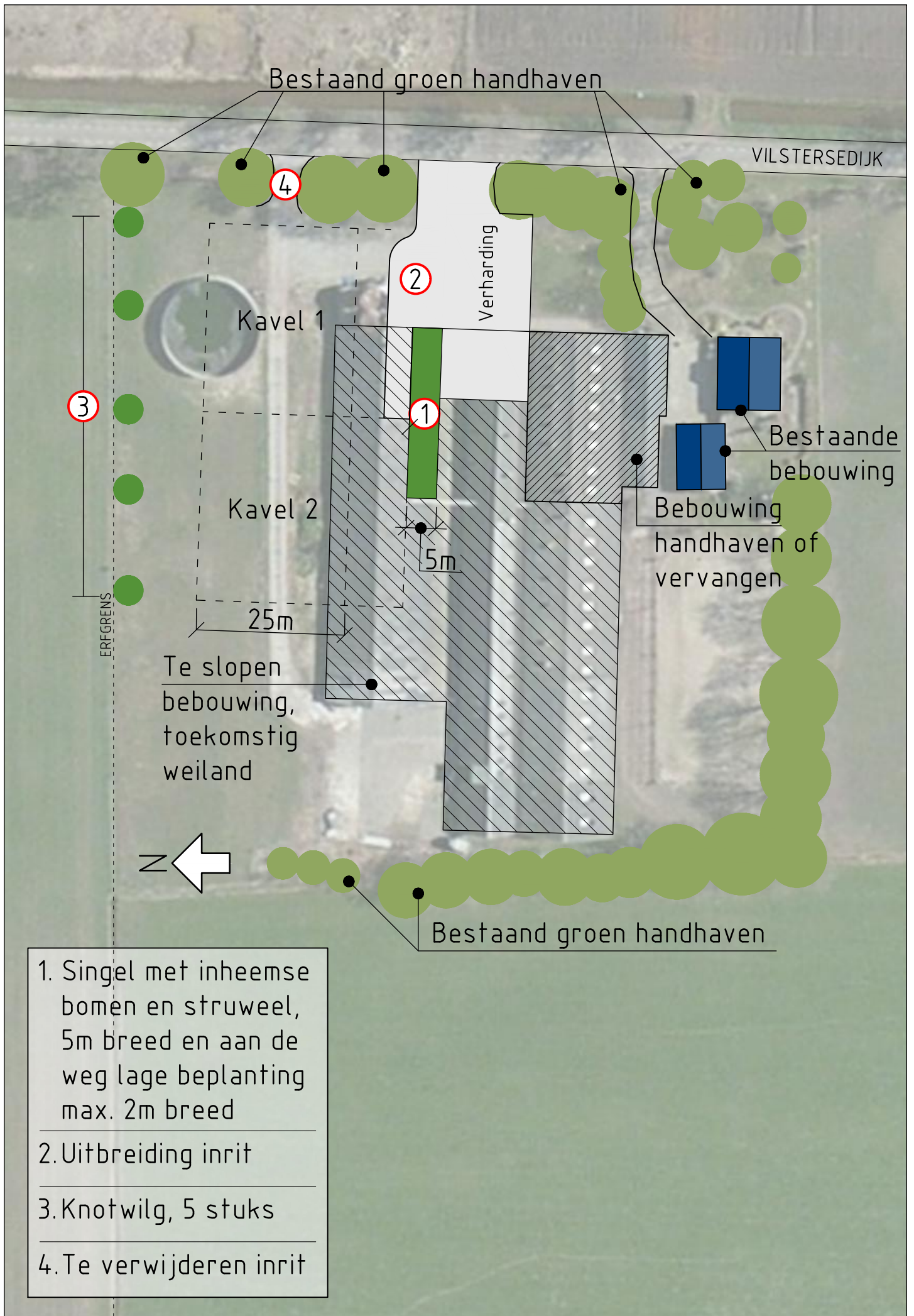


Project 1519
 Bestand 1519-1vwx
 datum 1 nov 2017
 door herbert
 formaat a3
 schaal 1 : 500
 tekeningno 1 (3)
 versie 1.0

LANDSCHAPSMATREGELEN LANDWEG 3 LEMELERVELD
 dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
 www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

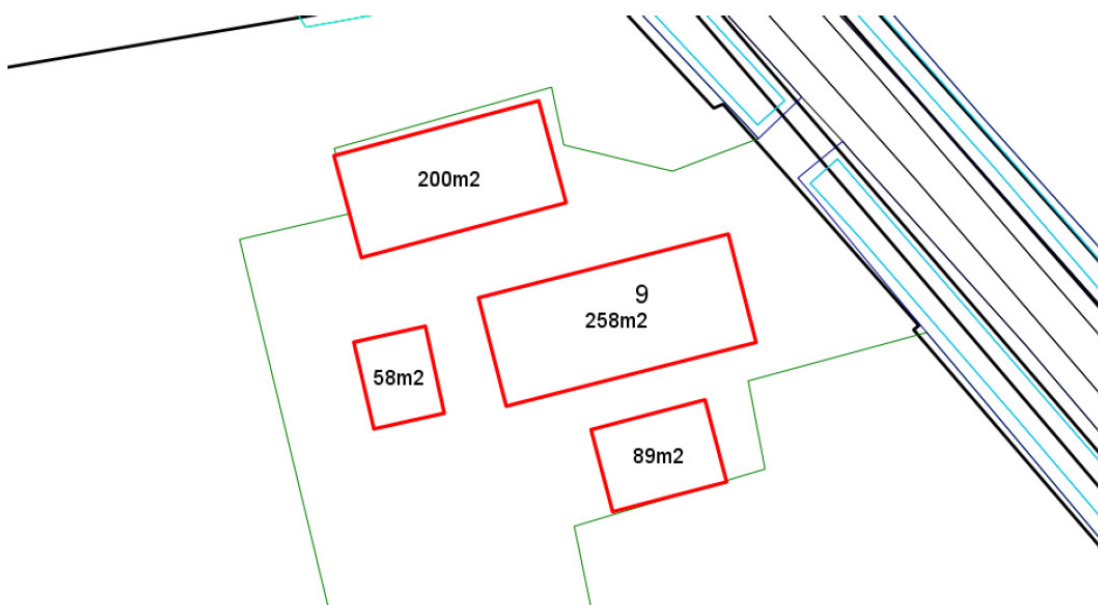


Bijlage 35 Erfinrichtingsplan Vilstersedijk 17A



Bijlage 36 Erfinrichtingsplan Slagweg 9

Erfinrichtingsplan d.d. 16 oktober 2017:



Woning 258m² (114m² woonoppervlak): De woning wordt niet verbouwd. De voormalige deel wordt gebruikt als opslag.

Schuur 200m², werktuigenberging en werkplaats: Worden als zodanig gebruikt.

Hooibergkap 58m²: Wordt gebruikt voor opslag.


Kookhuis/varkensstal 89m²: Wordt gebruikt voor hobby vee.

Erf: Op bijlage B2 is aangegeven waar de groentetuin en de uitbreiding van de siertuin worden aangelegd. De groentetuin is met blauwe lijnen aangegeven aan de noord- en oostzijde van de schuur van 200 m². De uitbreiding van de siertuin is aangegeven met blauwe blokken aan de oost- en zuidzijde van de schuur van 89 m². De bomen zijn aangegeven met een blauw rondje aan de westzijde van de schuur van 58 m². Bij de voormalige kuilplaats aan de zuid-/zuidwestzijde van de schuur van 89 m² worden ook nog wat bomen geplant.



Bijlage 37 Erfinrichtingschets Poppenallee 20

Legenda

 Plangebied (grens perceel)

Gebouwen en verhardingen

- 1 - Woonboerderij
- 2 - Grootvee stal
- 3 - Kleinvee stal
- 4 - Kapschuur
- 5 - Werkplaats (voormalige varkensstal)
- 6 - Hooischuur met afdakje
- 7 - Erfbestrating (klinkers)
- 8 - Kuilplaat voorerf (zuidzijde)
- 9 - Kuilplaat achtererf (noordzijde)
- 10 - Kuilplaat zijerf (westzijde)

Beplanting

- A - Eikengarde
- B - Solitaire eiken
- C - Knotlinden
- D - Leilindes
- E - Buxushaag
- F - Siertuin
- G - Agrarisch grasland
- H - Uitheemse struiken

Het perceel is afgezet met houten afrasterpalen en (schrik)draad.



Voorgevel woonboerderij met knotlinden, buxushaag, solitaire eiken (links), en eikengarde (rechts).



Bijgebouwen met op de achtergrond de eikengarde.




Westzijde 'varkensstal' met eikengarde



Woonboerderij gezien vanaf de N757. Links solitaire eiken, achter de opstallen de eikengarde, knotlinden voor de gevel en rechts de Poppenallee met enkele bomen.

Legenda

 Plangebied (grens perceel)

Gebouwen en verhardingen

- 1 - Woonboerderij
- 2 - Grootvee stal
- Ruimte voor zonnepanelen
- 3 - Kleinvee stal
- 4 - Kapschuur
- 5 - Werkplaats ('varkensstal')
- Worden boerderijkamers
- 6 - Hooischuur met afdakje
- Hooischuur potdekselen
- Afdakje verwijderen
- 7 - Erfbestrating (klinkers)
- 8 - Kuilplaat voorerf (zuid)
- Wordt parkeerplaats (2 auto's)
- 9 - Kuilplaat achtererf (noord)
- Wordt 70 m2 verkleind
- 10 - Kuilplaat zijerf (west)
- Wordt terras

Beplanting

- A - Eikengarde
- B - Solitaire eiken
- C - Knotlinden
- D - Leilindes
- E - Buxushaag
- F - Siertuin
- G - Gazon
- H - Uitheemse struiken
- Worden verwijderd
- I - Aanplant enkele sierstruiken (boerenhortensia)
- J - Aanplant streekeigen struiken
- K - Bloemrijk grasland (extensief)
- L - Nieuwe solitair (veldesdoorn)
- M - Uitbreiding eikengarde
- N - Struweel
- O - Takkenril (enkele)
- Gele ster - Broeihoop Ringslang

Het perceel is afgezet met houten afrasterpalen en (schrik)draad.



Voorbeeld bloemrijk grasland (extensief)



Voorbeeld takkenril



Voorbeeld streekeigen struiken (hier bloeiende meidoorn)



Voorbeeld solitaire boom: Veldesdoorn (Spaanse aak)



Zijkant hooischuur betimmeren met zwart potdeksel



Voorbeeld boerenhortensia voor woning

Bijlage 38 Erfinrichtingsplan Poppenallee 13



3 UITGANGSPUNTEN

3.1. ADVIES ERVENCONSULENT

Huidige situatie, beschrijving

Het erf is gelegen aan de zuidzijde van de Poppenallee en bestaat uit een burgerwoning, een kleine schuur en een grote schuur. Aan de voorzijde van het erf ligt een bescheiden siertuin en een kleine weide. Om deze weide is recent een ijzeren hek geplaatst. Dit wekje wordt voornamelijk ook voor opslag en begrazing gebruikt.

Ten zuiden ligt een groot bosperceel dat in redelijke staat van onderhoud verkeert. De eigenaar heeft onlangs veel opslag verwijderd. De eigenaar heeft geen beheerplan voor het bos.

Natuur en landschapswaarden

Het bosperceel ten zuiden ligt in de NNN, voormalige EHS. Op de beheerplankaart van de provincie is het bosperceel aangeduid als 'droog bos met productie'.

Het is positief dat door de plaatsing van het gebouw de vrachtwagens en het overige materieel aan het oog worden onttrokken. Voor het materiaal is het ook duurzamer. Daarbij stellen wij als randvoorwaarde dat de opslag op het terrein wordt geminimaliseerd. Alleen tijdelijke opslag is mogelijk. Deze opslag dient buiten de bosrand plaats te vinden en bij voorkeur uit de zichtlijn van de weg, toegang van het bedrijf. Deze investering kan worden meegewogen in de balans die wordt gevraagd.

Bij de doorontwikkeling van het erf adviseren wij de volgende randvoorwaarden op te nemen. De eigenaar kan hierin keuzes maken. In overleg met de gemeente kan gekeken worden wanneer de balans in investering voldoende is:

- Versterken kleinschaligheid van het essen- en kampenland-schap door behoud en aanplant van perceelsranden met streekeigen soorten in de vorm van: een bomenrij, struweel of singel. Deze nieuwe beplanting is zowel landschappelijk als ecologisch van waarde.
- aan de oostzijde van het perceel verkeert de singel in slechte staat en bestaat het assortiment uit niet streekeigen soorten. Wij adviseren herstel/aanvulling met streekeigen soorten als: veldsdoorn, gelderse roos, krent, hulst, vlier, sleedoorn, hazelaar, lijsterbes, inlandse vogelkers, etc.
- aan de westzijde behoud van de bestaande singel. Aan deze zijde komt de schuur te staan.
- Duurzaam bosonderhoud, gericht op natuurwaarden. Een duurzaam beheerplan is hiervoor noodzakelijk. Dit heeft de eigenaar nu nog niet. Dit dient voor de lange termijn te worden opgesteld. Voor het bosonderhoud bestaat een subsidiemogelijkheid bij de provincie via het natuurcollectief.
- Vershralling van de weilanden aansluitend aan het bos aan de oost en westzijde, gericht op natuurwaarden voor flora en fauna. De eigenaar kan voor de uitwerking van de mogelijkheden hierin onafhankelijk advies aanvragen bij bijvoorbeeld Landschap Overijssel of hij kan hiervoor een ecologisch adviesbureau inschakelen. Dit kan in combinatie met het advies over het bosbeheer.
- Aandacht voor een goede afvoer van het oppervlakte water, met hierin mogelijk afvalstoffen.
- Behoud en aanplant van enkele losse bomen op het erf, bijvoorbeeld walnoot, linde, eik. Ten zuiden van de kleine schuur zou bijvoorbeeld een nieuwe solitair kunnen worden aangeplant.
- Erfscheidings in afwisseling: hagen, palen met draad/schapgaaas (weide) of een eenvoudig houten hekwerk. Het ijzeren

hek om de dierweide is minder passend in deze agrarische omgeving. Wij adviseren na te gaan of een haag van bijvoorbeeld veldsdoorn of wilde liguster ook mogelijk is.

- Minimale reclame-uitingen passend bij de sfeer en de schaal van het landelijke erf. Bijvoorbeeld een laag houten of ijzeren bord bij de erfingang.
- Behoud van 'donkerte'. Dat wil zeggen: minimale en functionele verlichting, bij voorkeur met sensor (tegen de gevel) en ter aanvulling verlichting laag bij de grond.
- Eventuele zonnepanelen integreren in de daken van de nieuwe en/of bestaande volumes of inpassen met bijvoorbeeld een streekeigen haag/struweel op het perceel.
- Voor het erf is het passend aan de westzijde een grotere schuur te ontwikkelen. Het is wenselijk dat het nieuwe volume in een geheel wordt ontworpen zodat het dak en de gevels doorlopen. De bestaande spanten kunnen eventueel worden hergebruikt. Hoofdvorm, materialisering en kleurstelling in een agrarische sfeer. In de bijlage is een referentie gevoegd.

Conclusie

Ruimtelijk gezien is het positief dat het materieel en de opslag wordt ondergebracht in een volume op het erf. Dit kan worden meegewogen in de winst aan kwaliteit. Het volume past in de structuur van het erf, mits met een streekeigen, agrarische uitstraling wordt ontworpen. Het huidige volume dient hierin te worden geïntegreerd zodat een geheel ontstaat met doorlopend dak en gevel.

Aanvullend adviseren wij als randvoorwaarden op te nemen dat de eigenaar zich inzet voor de versterking van de natuur- en landschapskwaliteit. Hierin kan hij keuzes maken, de gemeente toetst de balans: een duurzaam bosbeheer, inzet op natuurwaarden van de aangrenzende weidepercelen, streekeigen singels aan de zijden van het erf, een nieuwe solitair op het erf, behoud van het landelijke karakter van het voorerf.



gesloten en nat bos



veel opslag op het erf



reeds gesloopte stallen



harde grens van bos naar weiland

4 BESTAANDE SITUATIE

4.1. BEELDKWALITEIT POPPENALLEE 13

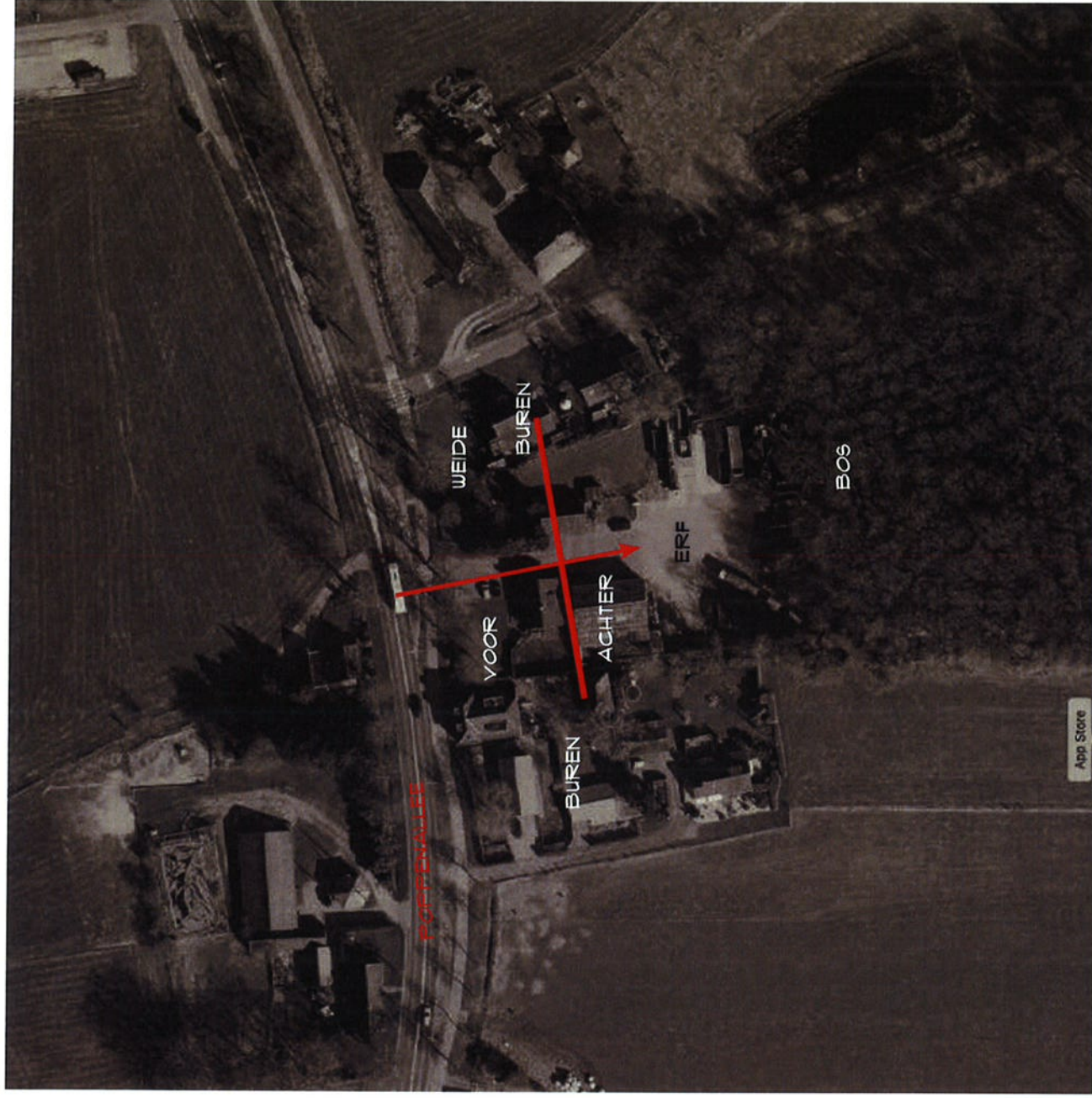
Het erf waar initiatiefnemer het bestaande transportbedrijf wil uitbreiden maakt onderdeel uit van een cluster erven aan de Poppenallee. Het ligt ingesloten tussen de erven. Rondom liggen de erven daarentegen vrij open in het landschap. Een bestaand bos, dat onderdeel uitmaakt van de NNN, sluit de erven vanuit de zuidzijde af.

Het erf is sober en functioneel ingericht. Richting de straat het 'voor' erf met de tuin en een dierenweide. Richting het zuiden een bestaande loods en verharding voor de stalling van materieel. Parkeren kan op het erf direct naast de inrit. Hier is middels beukenhagen enige afscherming voorzien. Door de groei van het bedrijf ontstaat ruimtegebrek en staat materieel buiten. Dit is onwenselijk en na realisatie van een nieuwe loods kan dit naar binnen.

De randen van het erf bestaan uit streekeigen bomen met onderbeplanting als beukenhagen.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf maakt onderdeel uit van een cluster erven langs de Poppenallee;
- het erf kent een duidelijke oriëntatie op de weg;
- het achtererf is functioneel ingericht en valt, gezien het bos niet op, er is enkel (beperkt) zicht vanuit de openbare weg op het erf;
- met name beplanting langs de randen van de kavels;
- veel buitenopslag;
- het bos ligt ca. 1 meter lager en is nat (eiken-elzenbroek bos)



5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

5.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING POPPENALLEE 13

Op de volgende pagina staat de landschappelijke inpassing van beide erven. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is tevens van toepassing. Deze wordt op pagina 13 toegelicht.

Uitgangspunten opdrachtgever:

- uitbreiden bestaande bedrijfslocatie met een nieuwe loods;
- uitbreiding bedrijfsbestemming aan de Poppenallee 13;
- sloop van 720 m² landschapsontsierende bebouwing aan de Hooigraven 3 te Dalfsen;
- efficiënt erf dat klaar is voor de toekomst.

Uitgangspunten gemeente:

- advies ervenconsulent (zie pag. 8)
- sloop 720 m² landschapsontsierende bebouwing als tegenpres-tatie;
- extra inspanning KGO;
- landschappelijk goed inpassen van beide erven;
- compensatie natuur dat valt binnen de NNN;
- enkel gebruik streekeigen beplanting;
- duidelijke scheiding bos en erf aan de zuidzijde.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (oude hoe-ven landschap en beekdalen en -laagten) volgens de Omge-vingvisie Overijssel;
- compensatie natuur binnen NNN;
- de ontwikkeling is mogelijk mits er een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt voorzien;

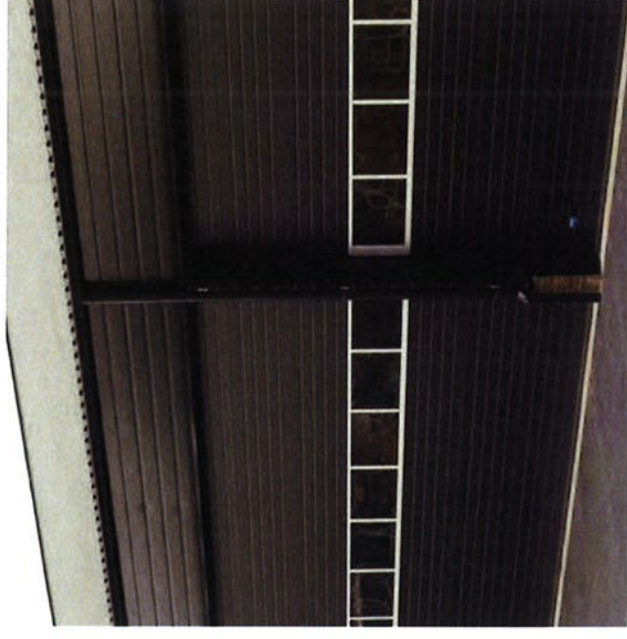
Situering nieuwe loods:

De nieuwe loods komt ten zuiden van de bestaande. Deze plek is logisch aangezien het aansluit op de bestaande structuur op het erf en de impact op de omgeving hierdoor nihil blijft. De loods wordt ontsloten door het bestaande centrale erf waar voldoende ruimte is om te keren en te parkeren.

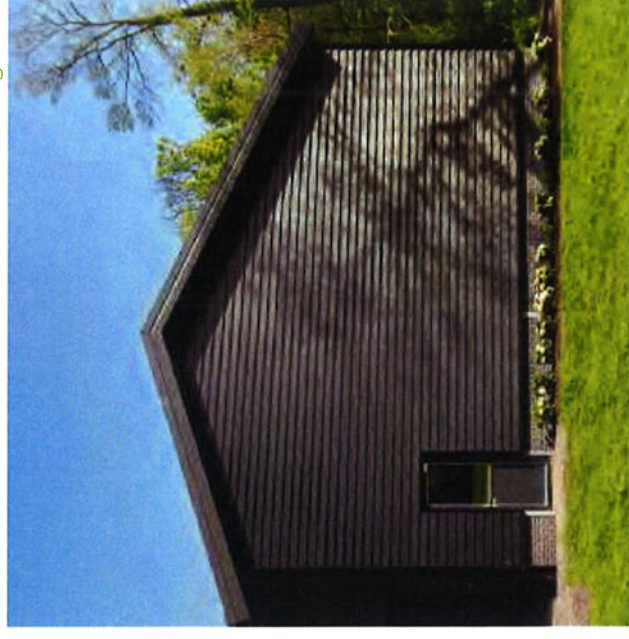
De nieuwe loods zal uitgevoerd worden in een gedekte kleurstelling van stalen beplating. (RAL 9004,9005,9011) Deuren, windveren en regenpijpen worden eveneens in een donkere kleurstelling uitgevoerd. (RAL 9004,9011,9017) Opvallende kleuren moeten voorkomen worden. Het asbestdak van de bestaande loods wordt vervangen door asbestvrije beplating. De daken moeten eveneens uitgevoerd worden in een donker, niet glimmend, materiaal.

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Poppenallee zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. De verschillende bosperselen maken het landschap kleinschalig en aantrekkelijk. Van-uit het landschapontwikkelingsplan is het gewenst om structuren te herstellen en robuuste blokvormige elementen toe te voegen. Deze groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen beter in ballans is. Op het erf wordt daarom aan de oostzijde een dichte beplanting voorzien. Hiermee wordt het achtererf op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen toe.



donkere roldoeren en goten



donkere profielplaten en windveren

Op het erf zullen bestaande vrijstaande bomen behouden blijven. Het is niet nodig om het erf geheel af te schermen met groen. Het is beter om het erf geen harde grens te geven, zodat het een sterke relatie met de omliggende erven behoudt. Er is beperkt ruimte om aan de zijden van het erf een houtsingel te voorzien. De overlast op de buurerven wordt hiermee vergroot. Het ontleemt het zonlicht op het oostelijke erf en aan de westzijde is er maar beperkt ruimte. Daarom is er gekozen om aan de oostzijde het erfbosje uit te laten lopen in een wilde haag. De soorten sluiten aan op het erfbosje echter worden deze tot een brede haag van ca. 2 meter gesnoeid. Het schermt het erf gebiedseigen af maar vormt geen overlast op de omgeving.

Aangezien buitenopslag zo veel mogelijk naar binnen gaat en het wenselijk is om onderscheid te maken in het voor- en achtererf, is gekozen om de voererf open te laten. Reeds aangeplante beukenhagen kunnen behouden blijven en aan de oostzijde op het erf blijft het weilandje open en vrij van exoten (coniferen/laurier). Om het erf aan de zuidzijde wel een duidelijke scheiding te geven is gekozen om middels een sloot het erf hier te scheiden van het bos. De sloot zal dienen om het hemelwater op te vangen.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Qua verlichting moet rekening gehouden worden dat beide erven in het zogeheten 'donkerte' liggen. Hier kun je de sterren 's nachts goed zien. Lichtvervuiling moet tegengegaan worden. Middels gerichte verlichting met bewegingsensoren en of tijdschakelaars is het niet nodig om de gehele nacht verlichting aan te hebben.



5.3. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen (mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedsvreemde functie. Wel draagt het initiatief bij aan het sociaal

en economisch vitaal houden van het buitengebied.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een bestaand erf. Het bebouwde oppervlakte neemt op het erf aan de Poppenallee toe. In de totale ontwikkeling neemt het bebouwde oppervlakte af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen. Op deze locatie wordt 850 m² natuur gebruikt. Ter compensatie zal er 1780 m² heringericht worden. De impact op de omgeving is hiermee beperkt.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Daarnaast is er een maatschappelijk belang. Op het erf aan de Hooigraven 3 staan landschapsonterende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van de verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van dit erf verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 720 m² landschapsonterende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige loods dat past in het landschap. De bestaande loods wordt geïntegreerd in de nieuwe. Hiermee ontstaat één volume met hetzelfde dak en wandbekleding.

Door de realisatie van de schuur kan de buitenopslag naar binnen. Het erf wordt daarmee netter waarmee de ruimtelijke kwaliteit substantieel verbeterd. Ook de aanleg van een erfboesje maakt dat het zicht op het achtererf gebroken wordt.

In aansluiting op de boscompensatie is gekozen om middels beheer de overgang van het bos naar het weiland te verzachten. De overgang van het bos naar het weiland is aan de westzijde te 'hard'. De aanleg van een mantel en een zoom is hier wenselijk waarmee de biodiversiteit toeneemt. Vanuit ecologisch opzichte kan het bos het beste met rust gelaten worden. Eventueel kunnen incidenteel grote bomen gekapt worden. Daarbij is het belangrijk dat er dood hout in het bos blijft. Ecologische winst valt met name te behalen door de randen van het bos goed te beheren.

De breedte van een goede bosrand varieert tussen de 1 tot 1,5 maal de boomhoogte. Deze afstand is nodig voor de mantel en de zoom. Voor het aanleggen van de mantel wordt de rand gedunt waardoor stuiksoorten spontaan weer ontwikkelen. Bestaande grote bomen worden hierbij afgezet in hakhout. Bij spontane ontwikkeling kan het aantal stuiksoorten dat zich vestigt wel laag zijn. De zoom laat je normaal spontaan ontwikkelen. Een golvende rand zorgt voor meer variatie en meer biodiversiteit. Zowel bij de mantel als de zoom.

Het beheer is gericht op het in stand houden van de mantel en de zoom. In de mantel wordt bosvorming tegen gegaan door hoge bomen te kappen. Bomen kan men in hakhout zetten, struiken worden niet beheert. Af en toe een solitaire boom levend of dood laten staan is goed voor de biodiversiteit. Hopen met dood hout blijven in de bosrand liggen. De mantel wordt gerealiseerd door 5 meter bestaande bosrand aan de westzijde af te zetten.

De zoom wordt beheert door gefaseerd te maaien, elk deel van de ruijgte wordt best om de 2 tot 4 jaar gemaaid. Afvoeren van maaisel is nodig om ruijgtes bloemrijk en biodivers te maken. De zoom is nu grasland en zal door minder te maaien en niet te bemesten vanzelf ontstaan.

Het eindbeeld is elzenbroekbos met een mantel en zoom van ca. 10 meter als ecologisch waardevolle overgang.

5.4. COMPENSATIE NNN

Ter compensatie van 850 m² 'natuur' in de NNN is gekozen om aan de Emmerveg aansluitend op het bestaande bos een nieuw deel (1480 m²) natuur te voorzien door deze weide met bos in te planten. Het sortiment is gekozen volgens de fysisch geografische regio's en sluit daarmee aan op de bestaande natuurdoeltypen. Vanuit ecologisch oogpunt neemt de natuurwaarde van een bos toe als deze groter wordt. Hoe groter het oppervlakte bos, hoe minder de biotopen (met name centraal in het bos) verstoord worden.

5.5. SAMENVATTING

Basisinspanning:

- Zo onopvallend mogelijke positionering van de nieuwe loods
- loods uitvoeren in een gedekte kleurstelling;
- aanplant van een gesloten gebiedseigen singel op het erf om het zicht op het achtererf te breken.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

- saneren 720 m² landschapsontsierende bebouwing;
- het huidige volume wordt geïntegreerd met het nieuw aan te bouwen volume zodat een geheel ontstaat met doorlopend dak en gevel;
- uit het zicht onttrekken van opslag en de vrachtwagens;
- duurzaam bosbeheer, waarbij het einddoel voor het gehele bos een elzenbroekbos is;
- ontwikkelen van een zoom aan de westzijde van minimaal 5 meter (in de wei) en 5 meter mantel (nu bosrand)

Compensatie in het kader van de NNN:

- aanplant 1480 m² compensatiebos aan de Emmerveg aansluitend op het bestaande bos.

bestaand
Bos

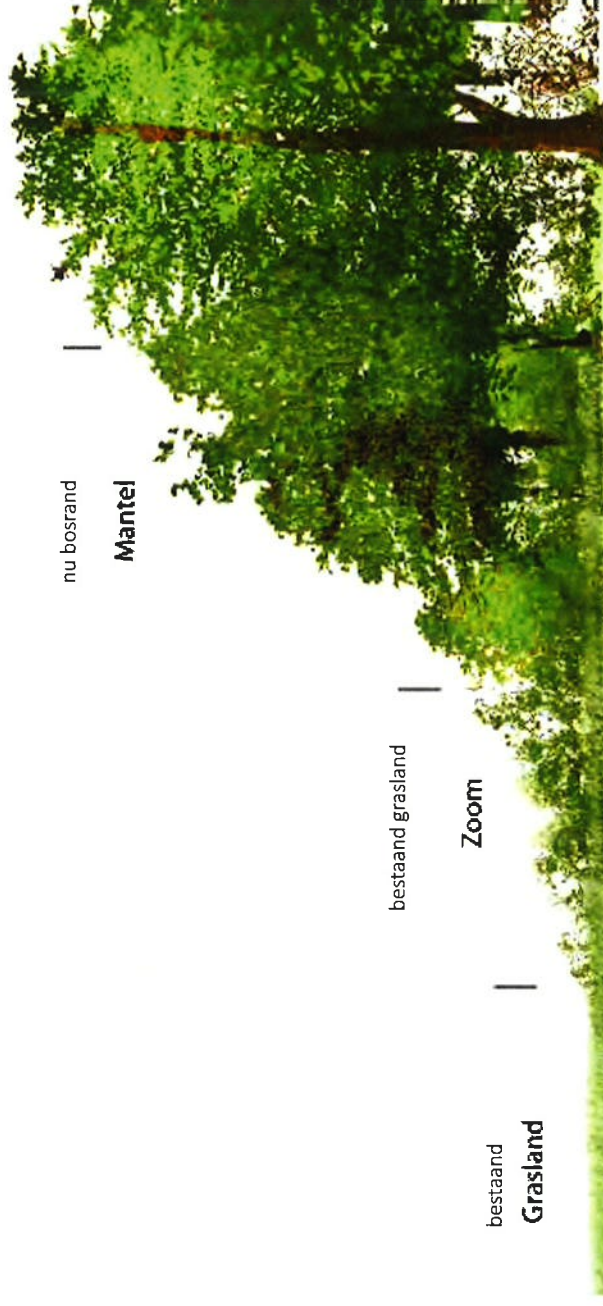
nu bosrand

Mantel

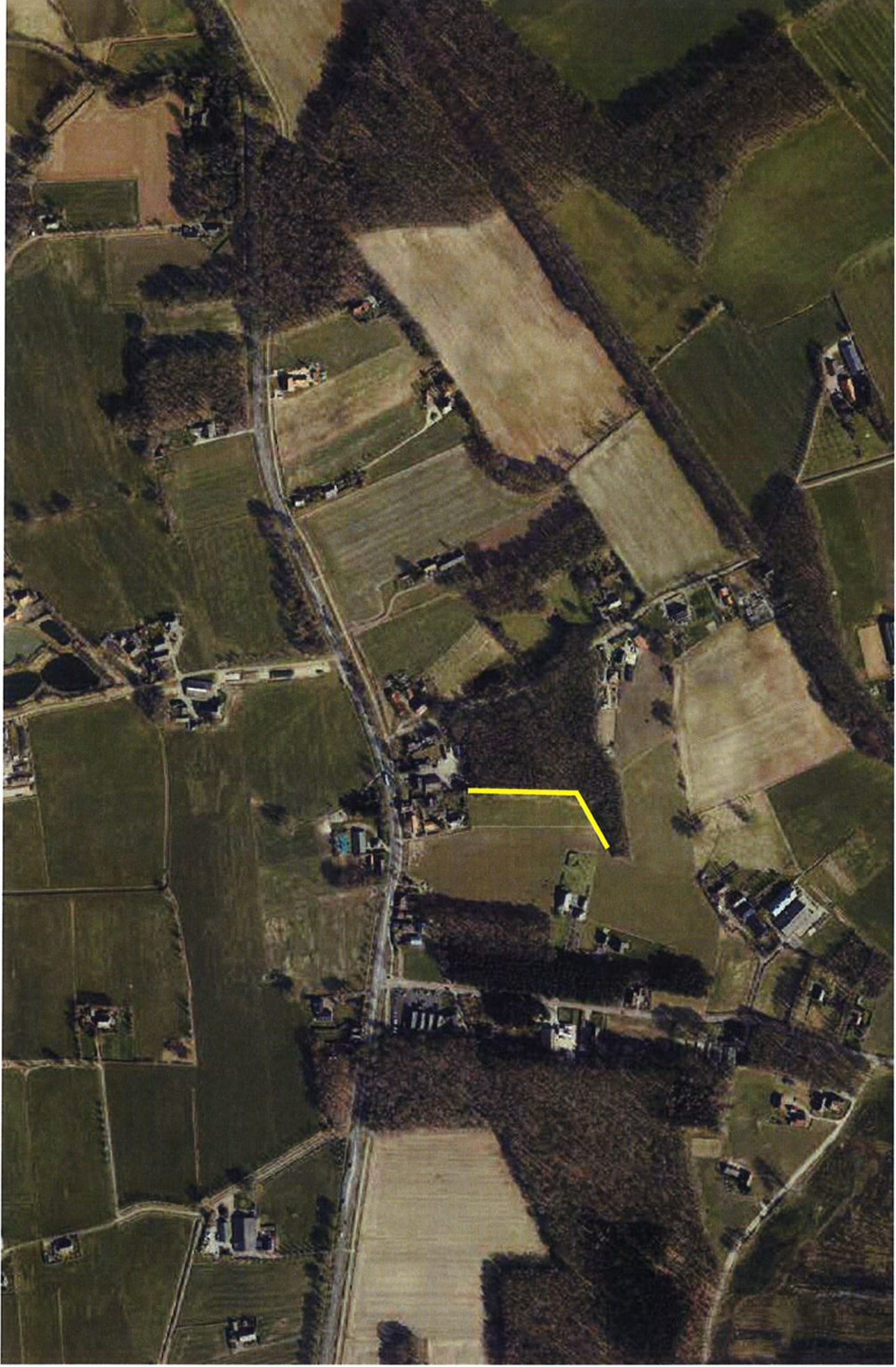
bestaand grasland

Zoom

bestaand
Grasland



het ontwikkelen van een goede zoom aan de westzijde



ontwikkeling van een mantel en zoom als kwaliteitsimpuls

5.6. BEPLANTINGSTABEL

POPPENALLEE	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
AANPLANT ERFBOSJE NR 12 (CA. 190 M2)	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	80-100	1 st/m2	10%	19
	<i>Corylus avalana</i>	Hazelaar	80-100	1 st/m2	5%	8
	<i>Rhamnus frangula</i>	Vuilboom	80-100	1 st/m2	20%	38
	<i>Betula pubescens</i>	Zachte berk	80-100	1 st/m2	20%	38
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Lijsterbes	80-100	1 st/m2	5%	8
	<i>Quercus robur</i>	Zomereik	80-100	1 st/m2	40%	76
AANPLANT WILDE HAAG NR 13 (CA. 30 M1)	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	80-100	1 st/m2	35%	178
	<i>Corylus avalana</i>	Hazelaar	80-100	1 st/m2	15%	89
	<i>Rhamnus frangula</i>	Vuilboom	80-100	1 st/m2	35%	356
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Lijsterbes	80-100	1 st/m2	15%	8
	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	80-100	1 st/m2	10%	148
	<i>Corylus avalana</i>	Hazelaar	80-100	1 st/m2	5%	74
COMPENSATIE NNN NR. 6 (1480 M2)	<i>Rhamnus frangula</i>	Vuilboom	80-100	1 st/m2	20%	296
	<i>Betula pubescens</i>	Zachte berk	80-100	1 st/m2	20%	296
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Lijsterbes	80-100	1 st/m2	5%	74
	<i>Quercus robur</i>	Zomereik	80-100	1 st/m2	40%	592

- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweide door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.

Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande loods uitbreiden en renoveren
3. Sloot t.b.v. H.W.A
4. Keren en parkeren
5. Bestaande bos
6. Compensatiebos
7. Paardenweide
8. Bestaande tuin
9. Bestaand grasveld
10. Parkeerplaatsen bezoekers
11. Bestaande beukenhaag
12. Aanplant erfbosje
13. Wilde haag



Legenda

3. Graven sloot

Breedte min. 2.5 meter
Diepte min. 1.5 meter.

6. Componentie bos (400m² EHS)

Quercus robur 40%

Rhamnus frangula 20%

Betula pubescens 20%

Sorbus aucuparia 5%

Alnus glutinosa 10%

Corylus avalana 5%

12. Aemptent erfboesje 188 m²

Quercus robur 40%

Rhamnus frangula 20%

Betula pubescens 20%

Sorbus aucuparia 5%

Alnus glutinosa 10%

Corylus avalana 5%

13. Aemptent wilde haag

Rhamnus frangula 35%

Sorbus aucuparia 15%

Alnus glutinosa 35%

Corylus avalana 15%



Bijlage 39 Erfinrichtingsplan De Hooigraven 3

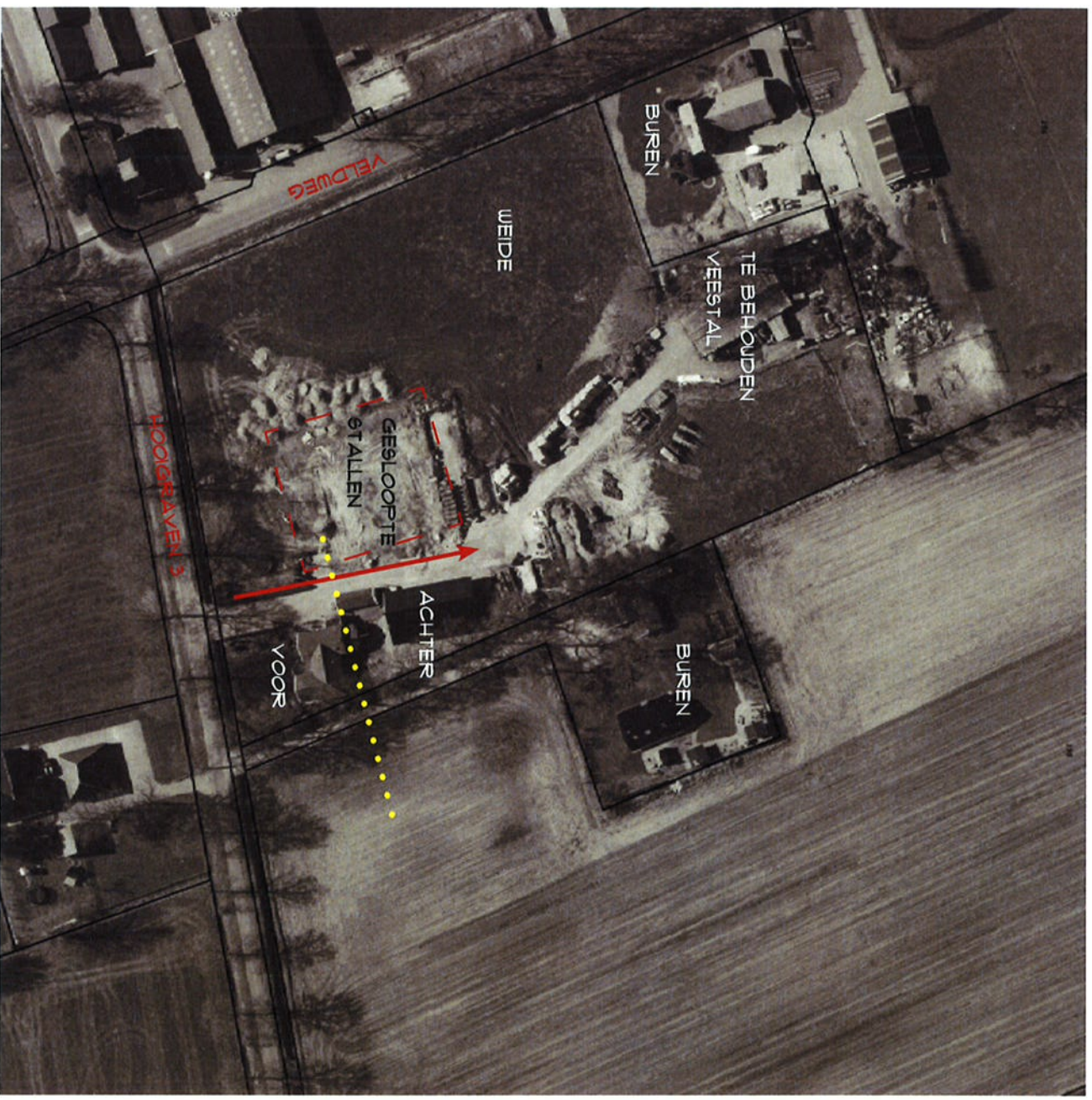


4.2. BEELDKWALITEIT HOOIGRAVEN 3

Het erf aan de Hooigraven 3 maakt onderdeel uit van het heideontginningslandschap ten noorden van Dalftsen. Dit landschap kenmerkt zich door de rechtlijnigheid en de ordelijke indeling. Erven liggen veelal aan de weg en kennen een duidelijk 'voor' en 'achter' erf. Op deze locatie uit zich dit in een tuin aan de straatzijde en een schuur achter de woning. De reeds gesloopte stallen stonden naast de woning en ontnamen het zicht op het erf vanaf de Veldweg. Met de sloop van de stallen is het erf aanmerkelijk kleiner geworden. Een bestaande wagenschuur is herbouwd in een landelijke stijl. Ten oosten van het erf staat een rij zware zomereiken. Deze bomen maken dat het erf landschappelijk is verankerd. Ten noorden van het erf blijft een bestaande stal behouden. Deze stal maakt van oorsprong deel uit van het erf aan de Veldweg. Ruimtelijk gezien behoudt deze stal een sterke relatie met de andere aanwezige opstallen. Op dit erf zijn ook volwassen zomereiken aanwezig. De plek waar de stallen stonden zal onderdeel uitmaken van dit weiland. Een solitaire noot en een es blijven behouden. Op het erf zal geen extra beplanting aangebracht worden. De weide blijft hiermee onderdeel van het erf. De wegbeplanting en de rij zomereiken versterken de rechtlijnigheid. Het sluit daarmee aan op de gebiedskenmerken van het heideontginningslandschap waar erven niet geheel in het groen hoeven te staan maar waar met name langs wegen en op perceelsgrenzen singels en bomen staan.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf is onderdeel van het heideontginningslandschap;
- het erf kent een duidelijke oriëntatie op de weg;
- na sloop opstallen en renovatie van de bestaande schuren, wordt het erf aanzienlijk kleiner, het aanwezige groen is voldoende om het erf landschappelijk goed in te passen.



5.2. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING HOOIGRAVEN 3

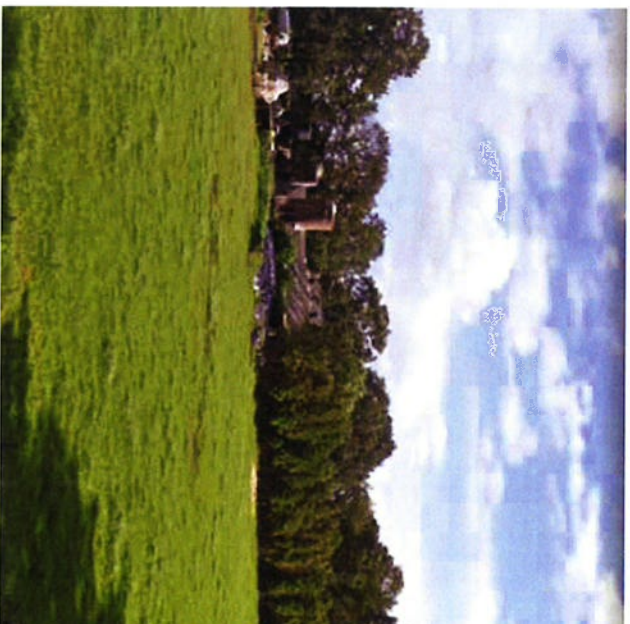
Het erf aan de Hooigraven 3 is gelegen in het zogeheten heide-ontginningslandschap. De gebiedskenmerken als rechtlijnigheid, erven aan de weg en een sterke oriëntatie van erven op de weg zijn duidelijk herkenbaar. Op het erf hebben varkensstallen (nr 12) gestaan. Na sloop is het erf aanmerkelijk kleiner geworden. Een bestaande schuur is gerenoveerd tot een landelijke schuur. In de nabije toekomst is het de bedoeling om enkele schuren ten noorden van het erf geclusterd terug te bouwen (nr 4). Het is daarbij belangrijk dat de nieuwe schuur (max. 407 m²) ruimtelijk een onderdeel van het erf van aan de Veldweg 16 blijft. Grotere gebouwen passen in het heideontginningslandschap. Daarbij is het is niet wenselijk om een schuur midden in het land te bouwen zonder dat deze een relatie met een erf kent. Op de tekening is daarom een zoekgebied aangegeven waar binnen de schuur gebouwd dient te worden. Ook op het bestaande erf staat nog een garage (nr 3) welke de huidige bewoner wil herbouwen (37 m²). Ruimtelijk gezien kan dit binnen het blauwe kader. Ook dit bijgebouw dient onderdeel te blijven van het cluster gebouwen aan de Hooigraven 3. Beide schuren dienen in een gedekte kleurstelling, overeenkomstig het recent gerenoveerde bijgebouw, uitgevoerd te worden. Donkere kleuren en materialen die mooi verouderen. Dakbedekking van een niet glimmend en donker plaatmateriaal.

Een bestaande bomenrij van zomereik staat op de grens van de kavel. Deze bomen vormen de groene drager van het erf. Er is deels zicht op het erf. Middels enkele bomen als walhout en es wordt het erf verzacht maar niet afgeschermd. Op het bijgebouw zijn zonnepanelen voorzien (zie foto). Kijkend naar de erven in de omgeving is het opelaten van één zijde van het erf niet gebiedsvreemd en passen de gebouwen, mits goed vormgegeven goed in het landschap.

Ook dit erf ligt in het gebied Donkerterte, dit betekend dat er zorgvuldig omgegaan moet worden met verlichting. Enkel daar aanleggen van verlichting waar het nodig is. Verlichting met bewegingsensorren en/of licht- donkerschakeling is wenselijk. In gebieden waar Donkerterte geldt kan men 's nachts de sterren zien.

Hemelwater wordt op het erf afgevoerd naar een greppel ten noorden van het erf. Het water kan infiltreren in de bodem en vormt geen overlast op het bestaande watersysteem.

Een bestaand betonnenpad naar het erf achter het erf aan de Veldweg blijft behouden. Het ligt onopvallend in het landschap en is visueel gezien onderdeel van de weide. Middels een eenvoudig hekwerk en raster zal de weide afgeschermd worden.



oorspronkelijke oude stallen



recent gerenoveerd bijgebouw



bestaande bomen op het erf

Legenda

1. Bestaande woning
2. Gerenoveerde schuur
3. Mogelijkheid om bestaand bijgebouw ter plekke of binnen blauwe kader terug te bouwen (totale opp. ca. 65m²)
4. Mogelijkheid tot samenvoegen drie schuren in zoekgebied opp. max. 430 m²
5. Bestaande esdoorn
6. Bestaande imrit
7. Bestaande tuin
8. Weland met eenvoudig houten raster
9. Bestaand pad
10. Bestaande rij zomereiken
11. Bestaande walnoot
12. Contouren te slopen stallen



DE
ERF
ONTWIKKELAAR



ERFINRICHTINGSPLAN DE HOOIGRAVEN 3 DALFSEN
 dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
 www.erfontwikkelaar.nl Tels. 05 42 65 15 25

tekeningnr.	formaat	datum	project
I III	a3	27 nov 2017	1541
verse	schaal	door	bestand
10	1:500	herbert	1541-eip-2-vv

Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande schuren
3. Slopen bestaand hergebruik en ter plekke terugbouwen of herbouwen binnen blauw kader
4. Slopen bestaande schuren en samenvoegen binnen rode kader (zoekgebied) opp. max. 430 m²
5. Bestaande wldhooft
6. Bestaande inrit
7. Bestaande tuin
8. Weiland met eenvoudig houten raster
9. Graspad
10. Bestaande rij zomereiken.
11. Bestaande esdoorn



DE
ERFF
ONTWIKKELAAR

ERFINRICHTINGSPLAN DE HOOIGRAVEN 3 DALFSEN

de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl tabo 06 25 48 38 28

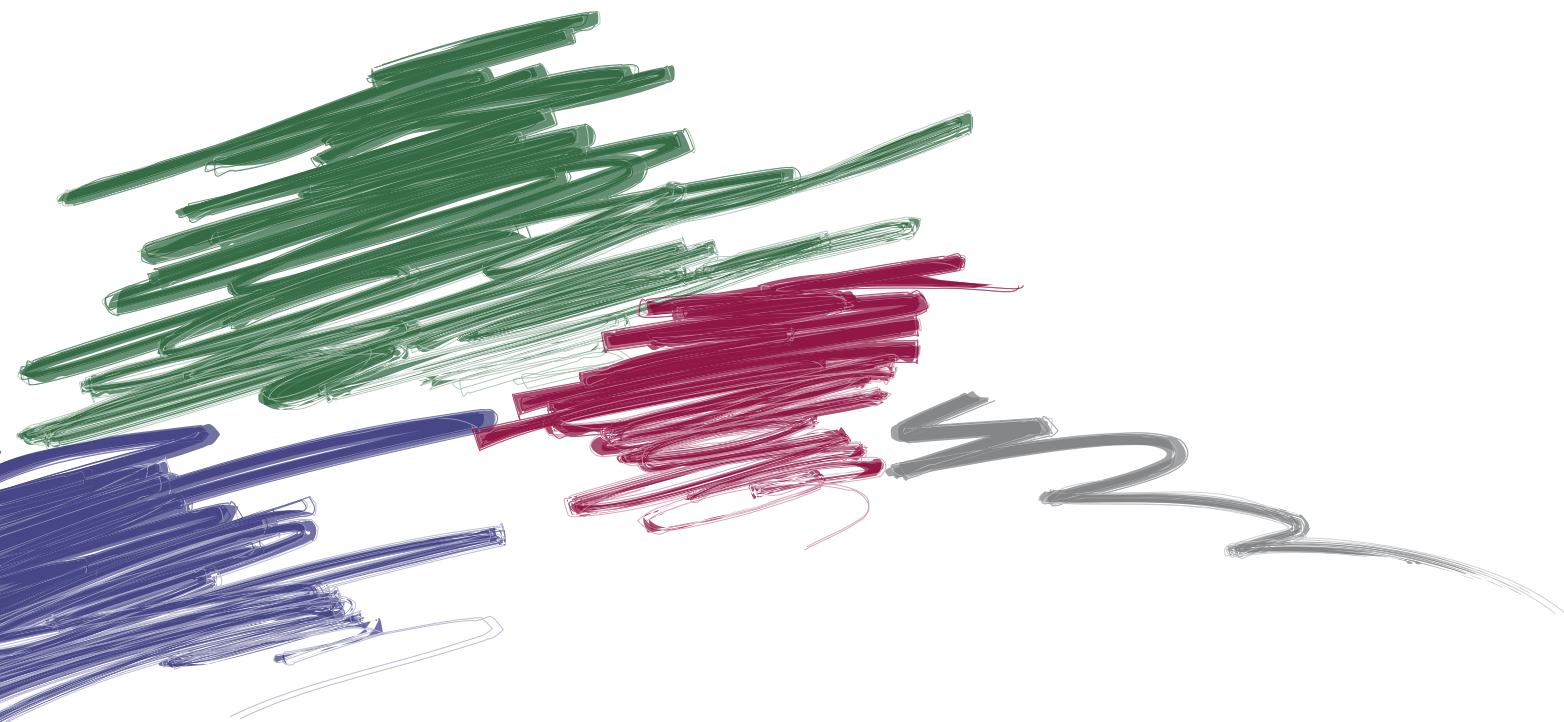
tekeningnr	formaat	datum	project
I 00	a3	25 okt 2017	1541
versie	schaal	door	bestand
10	1 : 500	herbert	1541-eip-2-vwx



Bijlage 40 Erfinrichtingsplan Wagteveldweg 5-7 en Maneweg ong

Wagteveldweg 5-7, Dalfsen

Inrichtingsplan Rood voor Rood



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Wagteveldweg 5-7, Dalfsen

Inrichtingsplan Rood voor Rood

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7470 AB Goor
Postbus 53

Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer:	8076
Datum:	December 2017
Projectleider:	M. Elshof
Opgesteld door:	M. Elshof en D. Luijendijk



INHOUD

INLEIDING	7
INVENTARISATIE EN ANALYSE	9
1.1 Beleidsanalyse	13
1.2 Landschapsanalyse	15
1.3 Analyse plangebied	23
UITGANGSPUNTEN	25
2.1 Overheid	25
2.2 Overzicht	25
2.3 Initiatiefnemers	29
INRICHTINGSSCHETS	31
3.1 Wagteveldweg 5-7	31
3.2 Maneweg	35
BEPLANTINGSPLAN	37
OMGEVINGSTOETS WAGTEVELDWEG 5-7	40
5.1 Geurhinder	40
5.2 Geluidshinder	40
5.3 Natuurbescherming	40
5.4 Bodemonderzoek	41
5.5 Externe veiligheid	41
5.6 Archeologie	41
5.7 Luchtkwaliteit	41



Afbeelding 1. Te behouden bebouwing aan de Wagteveldweg 5-7, roze, en te slopen bebouwing, rood



Afbeelding 2. Slooplocatie aan de Maneweg, de schuren tegenover de Maneweg 1 worden gesloopt (rood).



Inleiding

Ontwikkelingsmogelijkheden Wagteveldweg 5-7, te Dalfsen

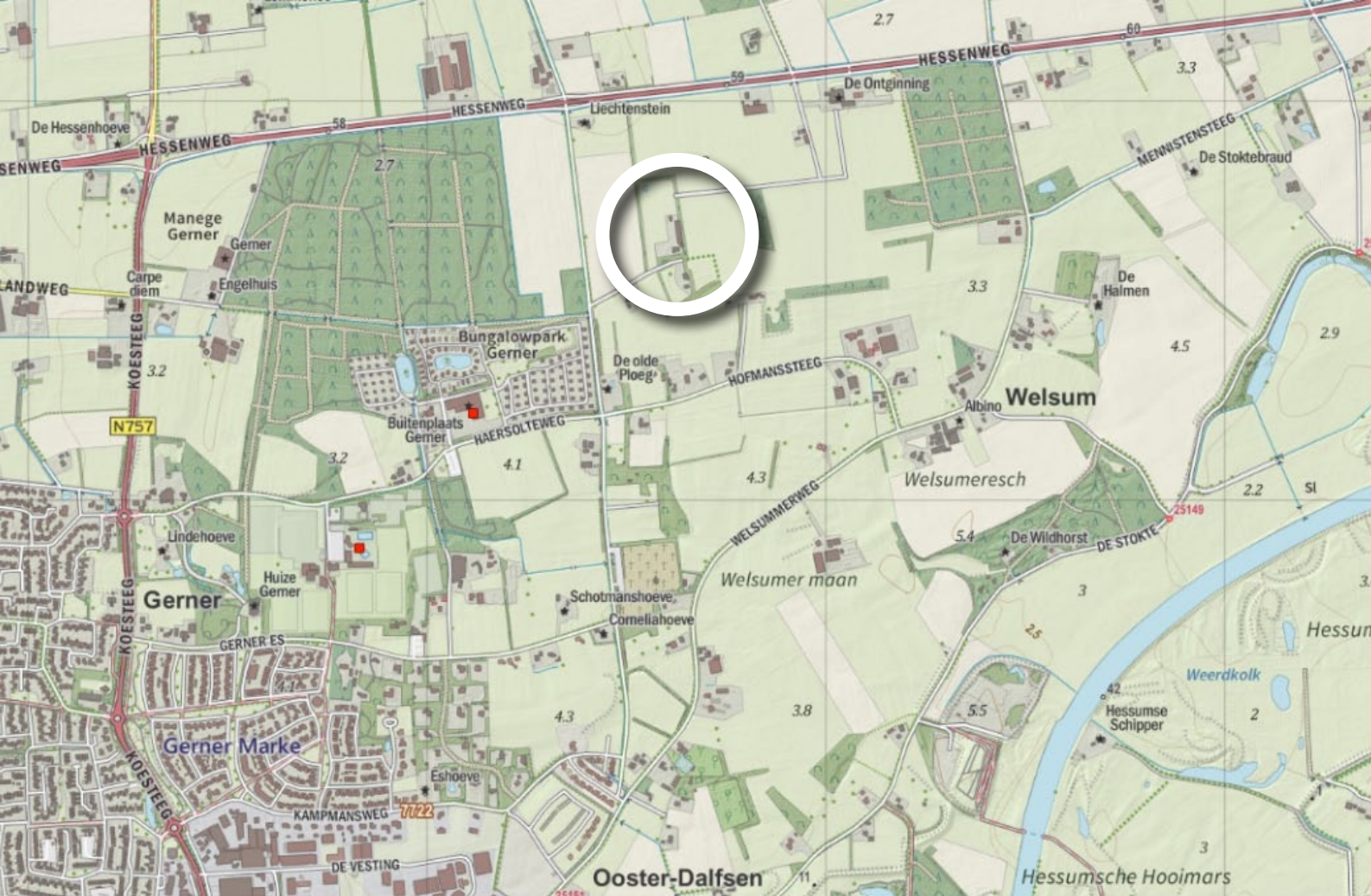
Op dit erf, in het buitengebied, bevindt zich een woning met 736 m² aan bedrijfsbebouwing. Het agrarische bedrijf is hier gestaakt en de bebouwing zal in de toekomst niet voor andere doeleinden worden gebruikt. Het voornemen is daarom de bedrijfsgebouwen op het erf te slopen en ter compensatie een woningbouwkavel te realiseren. Naast de huidige woning wil de familie graag de aanwezige garage van 73 m² behouden. De bewoners hebben zich georiënteerd op de mogelijkheden voor hun erf, bebouwing en gronden en daarbij alle mogelijke scenario's belicht. Het is gebleken dat deelname aan de Rood voor Rood-regeling (RvR-regeling) de meest passende optie is. Aangezien hiertoe minimaal 850 m² moet worden gesloopt, is gezocht naar een tweede locatie. Deze is gevonden op het perceel tegenover de Maneweg 1 te Dalfsen. Hier wordt 151 m² aan schuren gesloopt en een stal / recreatief rustpunt gerealiseerd. Inmiddels hebben de bewoners achter op het erf van de Wagteveldweg 5-7 een nieuw bijgebouw gerealiseerd. Deze hoort toe aan de nog te bouwen nieuwe woning op het erf. De bewoners beogen realisatie van een innovatieve, duurzame woning. Landschappelijk inpasbaar en met een energie neutraal verbruik. De nieuwe woning krijgt een inhoud van maximaal 750 m³ en de bijgebouwen krijgen een oppervlakte van maximaal 150 m². Daarnaast blijft de bestaande woning op het erf staan, met bijgebouwen, conform de standaard regels van het bestemmingsplan.”

Een impuls voor het landelijk gebied

Het slopen van de bedrijfsbebouwing op het erf aan de Wagteveldweg 5-7 en de schuren tegenover de Maneweg 1 geeft het buitengebied in Dalfsen een extra impuls. De uitstraling van de erven wordt namelijk verbeterd en de te behouden bebouwing komt meer tot zijn recht. Het toevoegen van een nieuwe woning op het erf aan de Wagteveldweg 5-7 versterkt daarbij het erf ensemble.

Leeswijzer

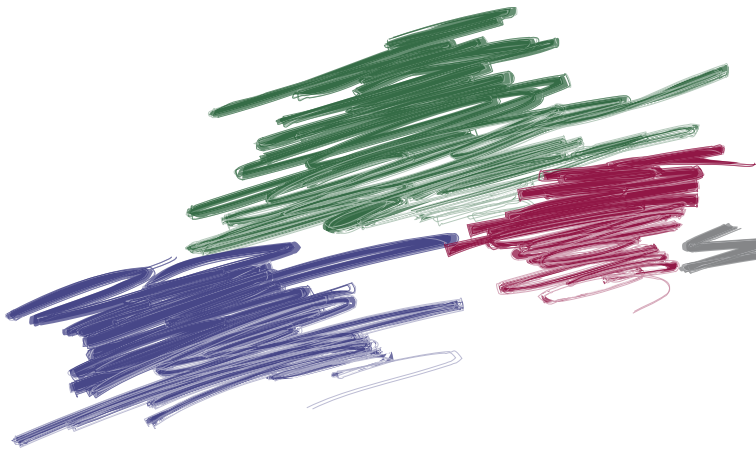
Dit inrichtingsplan gaat in op het toepassen van de Rood voor Rood-regeling. Hoofdstuk 1 omvat de inventarisatie en analyse van het erf, het landschap, en het vigerend beleid. In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten, randvoorwaarden en wensen van de initiatiefnemers opgesomd welke de basis vormen voor de inrichtingsschets (hoofdstuk 3). Hoofdstuk 4 gaat in op het beplantingsplan en in hoofdstuk 5 is de omgevingstoets voor het erf aan de Wagteveldweg 5-7 (waar een woning wordt toegevoegd) opgenomen.



Afbeelding 3. Wagteveldweg 5-7 en omgeving

Afbeelding 4. Oostelijk gelegen de Maneweg en omgeving

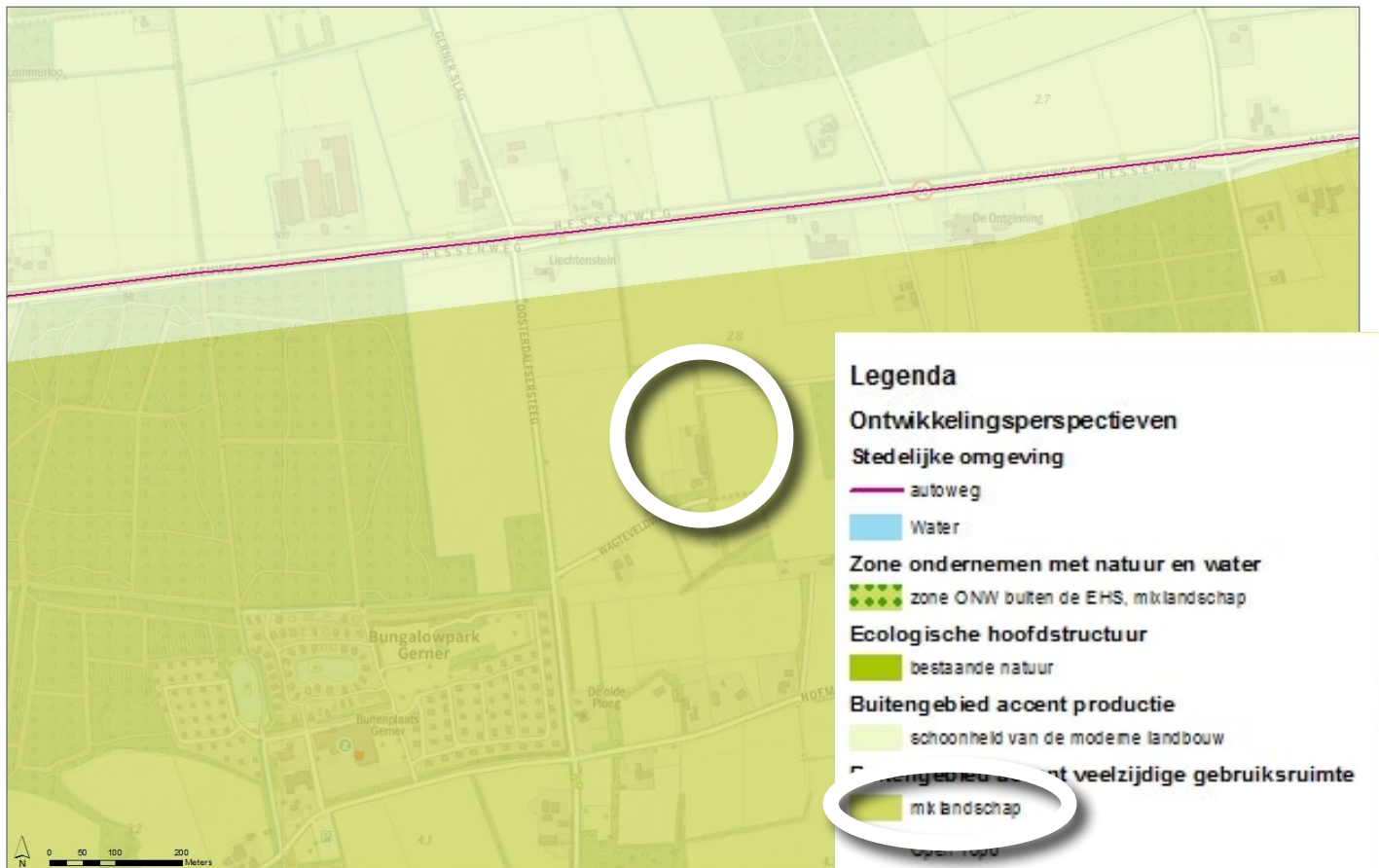




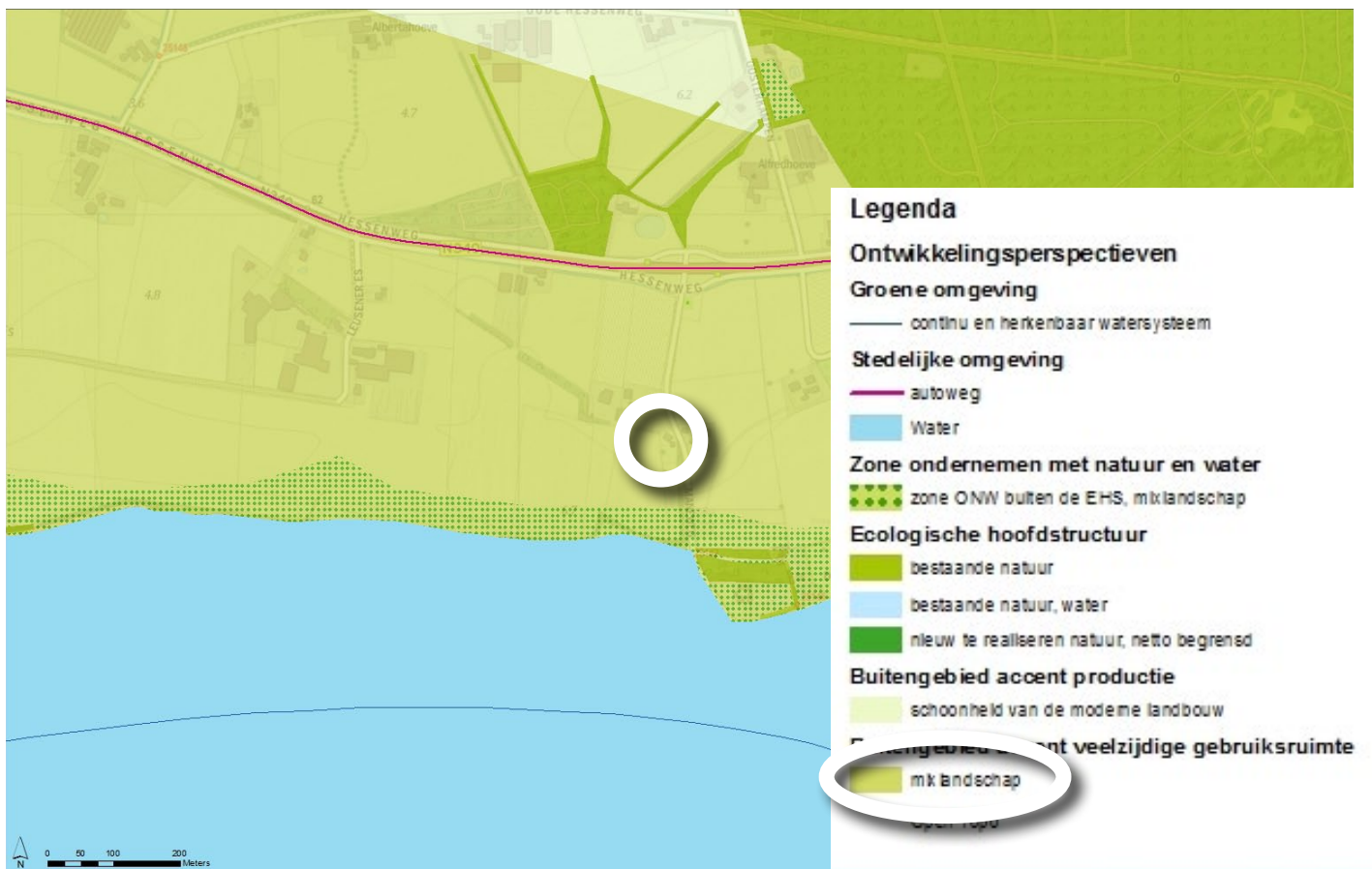
1

Inventarisatie en analyse

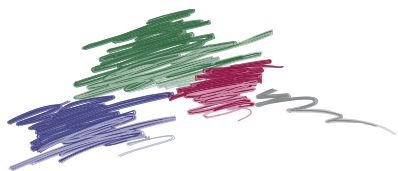
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het vigerende overheidsbeleid, waaronder de Omgevingsvisie en de Rood voor Rood-regeling. Vervolgens wordt de landschapsanalyse toegelicht aan de hand van kaartjes en interpretaties. Hierbij wordt alleen specifiek aandacht besteed aan de relevante onderwerpen. Dat betekent bijvoorbeeld dat alleen bodemkaarten en hoogtekarten toegevoegd zijn als dat het verhaal verduidelijkt, en wanneer ze relevant zijn voor de keuzes in de visie. Dit geldt ook voor de beleidsmatige en omgevingsaspecten. De analyse is zowel inventariserend (de feiten weergevend), als waarderend (een waardeoordeel gevend). De inventarisatie en analyse vormt de basis voor hoofdstuk 2, de uitgangspunten.

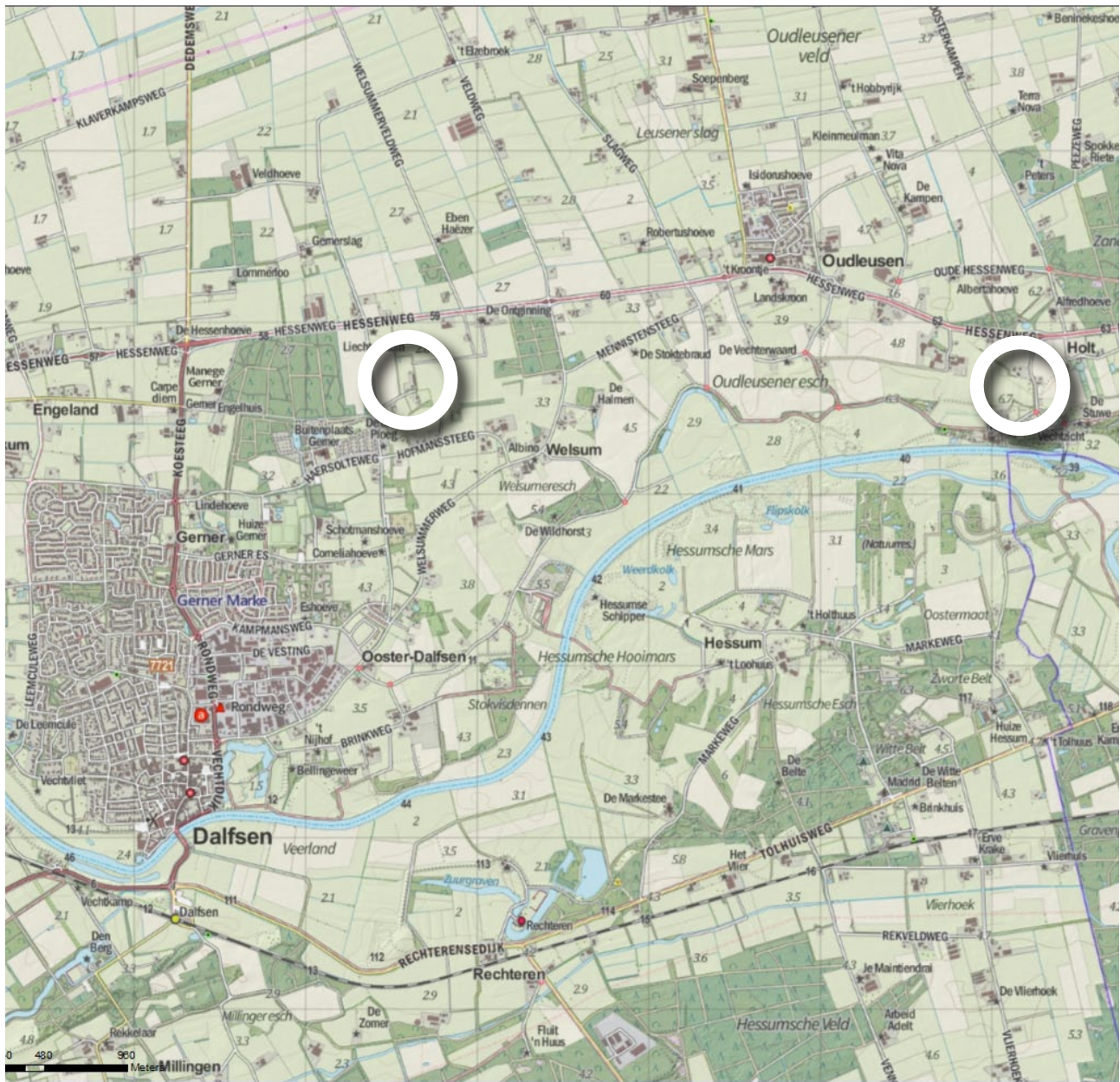


Afbeelding 5. Ontwikkelingsperspectieven Overijssel, Wagteveldweg 5-7 ligt in een Mixlandschap



Afbeelding 6. Ontwikkelingsperspectieven Overijssel, Maneweg 1 ligt in een Mixlandschap





Afbeelding 7. Projectlocaties in de gemeente Dalfsen

1.1 Beleidsanalyse

Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. In 2017 heeft een Revisie plaatsgevonden. De beleidsambities van de provincie zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied aan de Wagteveldweg 7 geldt voor het grootste gedeelte het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte (mixlandschap)'. Hoofdaccent hier is een mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens. Ontwikkelingen dienen samen te gaan met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van *ruimtelijke kwaliteit*. *Deze wordt als volgt omschreven: "Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is."* De Omgevingsvisie gaat hierbij uit van een lagenbenadering met vier lagen. Zo is er de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijke laag en een 'lust- en leisure' laag. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. Dit voorliggend plan is uitgewerkt conform de lagenbenadering.

Ontwikkelen met kwaliteit Dalfsen

De gemeenteraad van Dalfsen heeft op 23 juni 2014 de Beleidsregels "Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen" vastgesteld.

De beleidsregels geven de mogelijkheden aan voor ontwikkelingen in het buitengebied. Het doel van de regeling is om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied te houden. De regels voor het toepassen van rood voor rood, hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing en de kwaliteitsimpuls groene omgeving zijn in deze beleidsregels opgenomen.

Het principe van dit beleid is dat landschapontsierende schuren worden gesloopt, en dat ter compensatie een woningbouwkavel ontwikkeld mag worden. De betrokken erven dienen daarbij landschappelijk ingepast te worden. Er moet minimaal 850 m² aan landschapontsierende bebouwing worden gesloopt. Het uitgangspunt is de woningbouwkavel te realiseren op de slooplocatie. Wanneer er sprake is van sloop op meerdere plekken, dan dient in principe terug gebouwd te worden op de locatie waar het meest gesloopt wordt. Dat is in dit voorliggende geval aan de Wagteveldweg 7 te Dalfsen.

Bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Dalfsen heeft het erf aan de Wagteveldweg 7 reeds een woonbestemming (dit was in het verleden een agrarische bestemming). Op het erf is één woning toegestaan. Bij toepassing van het Rood voor Rood-beleid dient het bestemmingsplan zodanig aangepast te worden, dat twee woningen (met bijgebouwen) zijn toegestaan.

1.2 Landschapsanalyse

I Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken, wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de beek of rivier. Pas de laatste eeuw is deze natuurlijke en logische landschapsindeling door vooruitgang in de technische mogelijkheden steeds minder geworden. Door menselijke ingrepen zijn de kwaliteiten en de kenmerken van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en ervoor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden.



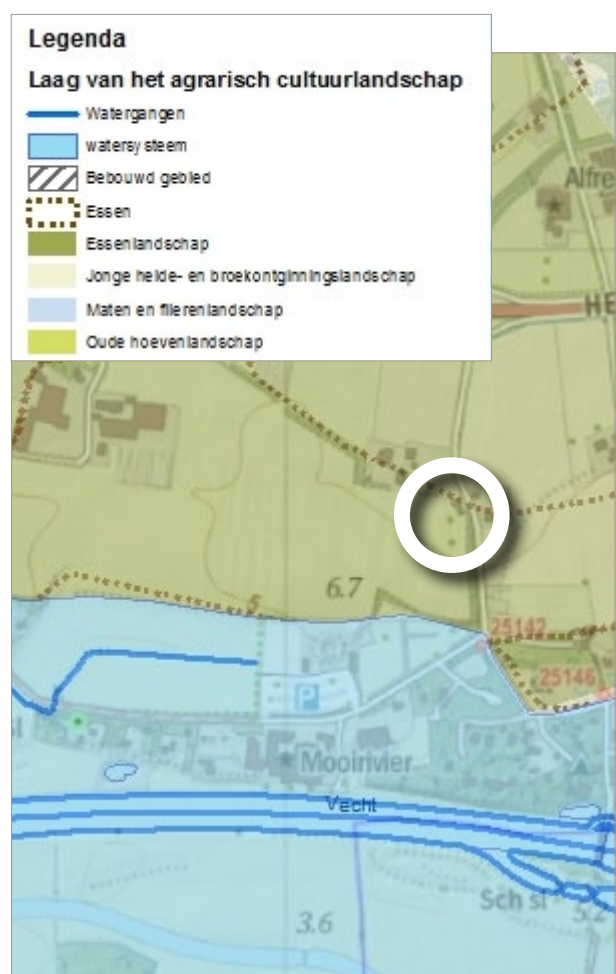
Afbeelding 8. Omgevingsvisie: Natuurlijk laag Wagteveldweg 5-7



Afbeelding 10. Omgevingsvisie: Natuurlijk laag Maneweg 1



Afbeelding 9. Omgevingsvisie: Laag van het agrarische cultuurlandschap Wagteveldweg 5-7



Afbeelding 11. Omgevingsvisie: Laag van het agrarische cultuurlandschap Maneweg 1

Het ontstaansproces heeft in de omgeving van het projectgebied geleid tot het ontstaan van een 'dekzandvlakte' met minimale hoogteverschillen.

De Omgevingsvisie spreekt de ambitie uit om verschillen in hoog en laag, en in droog en nat, functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met natuurlijke soorten. Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag met betrekking tot het plangebied:

Norm

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf. (projectgebied ligt in een dekzandvlakte, geen bijzonder reliëf aanwezig)

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)- richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

II Laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen (Dalfsen en Welsum) zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland, woeste heide en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en jongere heide- en broekontginningen of het beekdal. De projectlocatie ligt in het jonge heide en broekontginningslandschap, net ten noorden van het oudere essenlandschap.

Eén van de mogelijke ontwikkelingen in dit landschap is de omvorming van (voormalige) agrarische erven naar woonerven. Dit erf is daar een voorbeeld van. Om te voorkomen dat de relatie met het landschap verloren gaat, dient bijgedragen te worden aan de dragende lineaire structuur van lanen, bosstroken, waterlopen, ontginningspatroon, relatief jonge erven en de kenmerkende ruimtematen.

Dit landschap kent een broze samenhang en geringe eigenstandige kwaliteit. Daardoor valt het uiteen in afzonderlijke onderdelen en / of verschuift het accent in de beleving van de open ruimte naar de bedrijfskavel.

Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de laag van het agrarisch cultuurlandschap met betrekking tot de Wagteveldweg en Maneweg:

Wagteveldweg

Richting

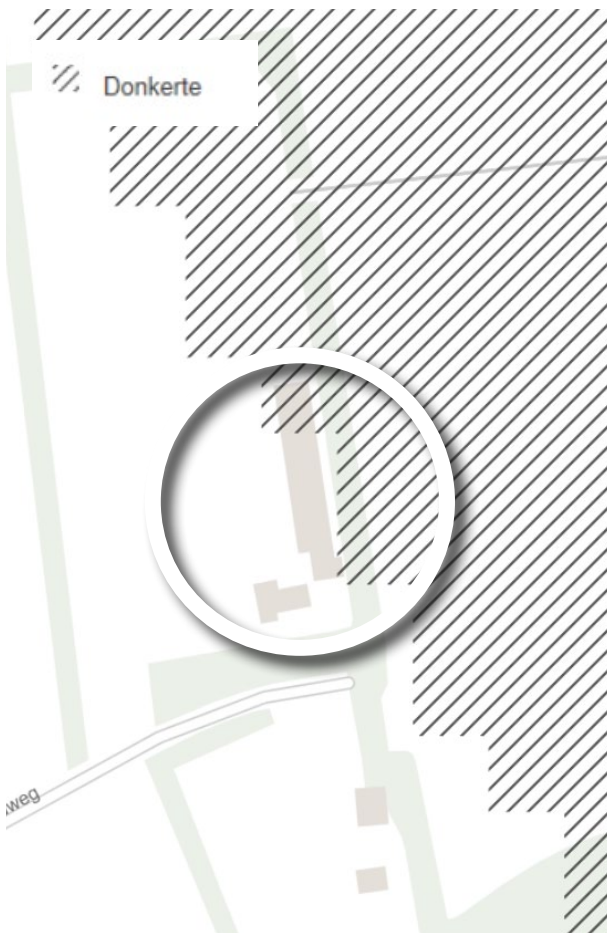
- Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.



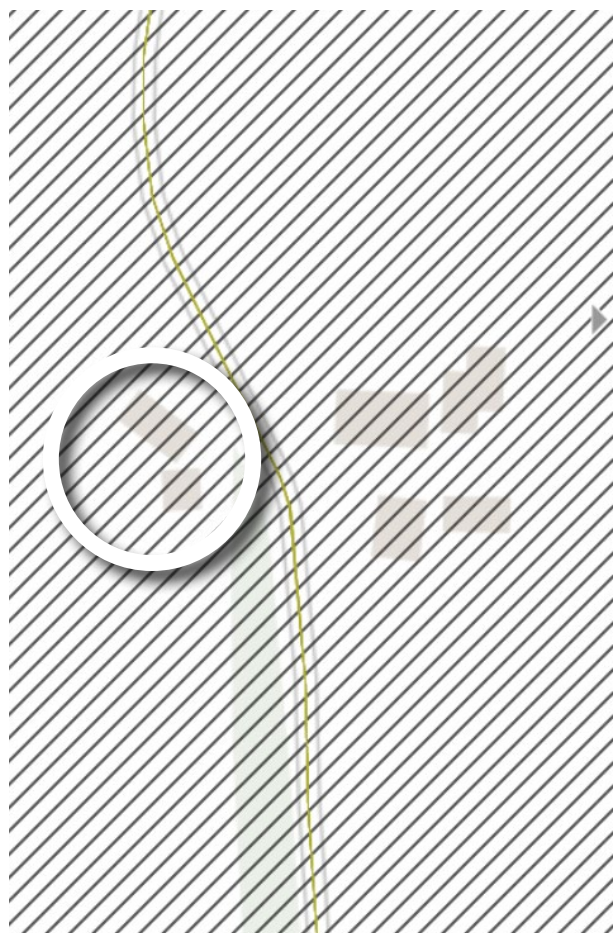
Afbeelding 12. Omgevingsvisie: Stedelijke laag Wagteveldweg 5-7



Afbeelding 14. Omgevingsvisie: Stedelijke laag Maneweg 1



Afbeelding 13. Omgevingsvisie: Laag vd beleving Wagteveldweg 5-7



Afbeelding 15. Omgevingsvisie: Laag vd beleving Maneweg 1

Maneweg

Norm

- De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf.
- Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

III Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

De 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. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalige landbouwsysteem. Hier, in het jonge ontginningenlandschap, is dat proces vrij systematisch en grootschalig verlopen. Door deze eenheid in handelen is er een samenhangend en orthogonaal landschap ontstaan. Elk landschapstype heeft zijn eigen typering en opbouw van erven. Deze worden verder uitgediept onder 'gemeentelijk beleid' op pagina 21.

Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

- het onderscheidend vermogen van de regio dient versterkt te worden;
- de kenmerken van de landschappelijke structuur, de ondergrond en de historische en archeologische waarden worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt;
- verruimde bouwmogelijkheden koppelen aan landschappelijke investeringen zoals landschapselementen en toegankelijkheid;
- duidelijk onderscheid tussen voorerf en achtererf dient behouden te blijven.

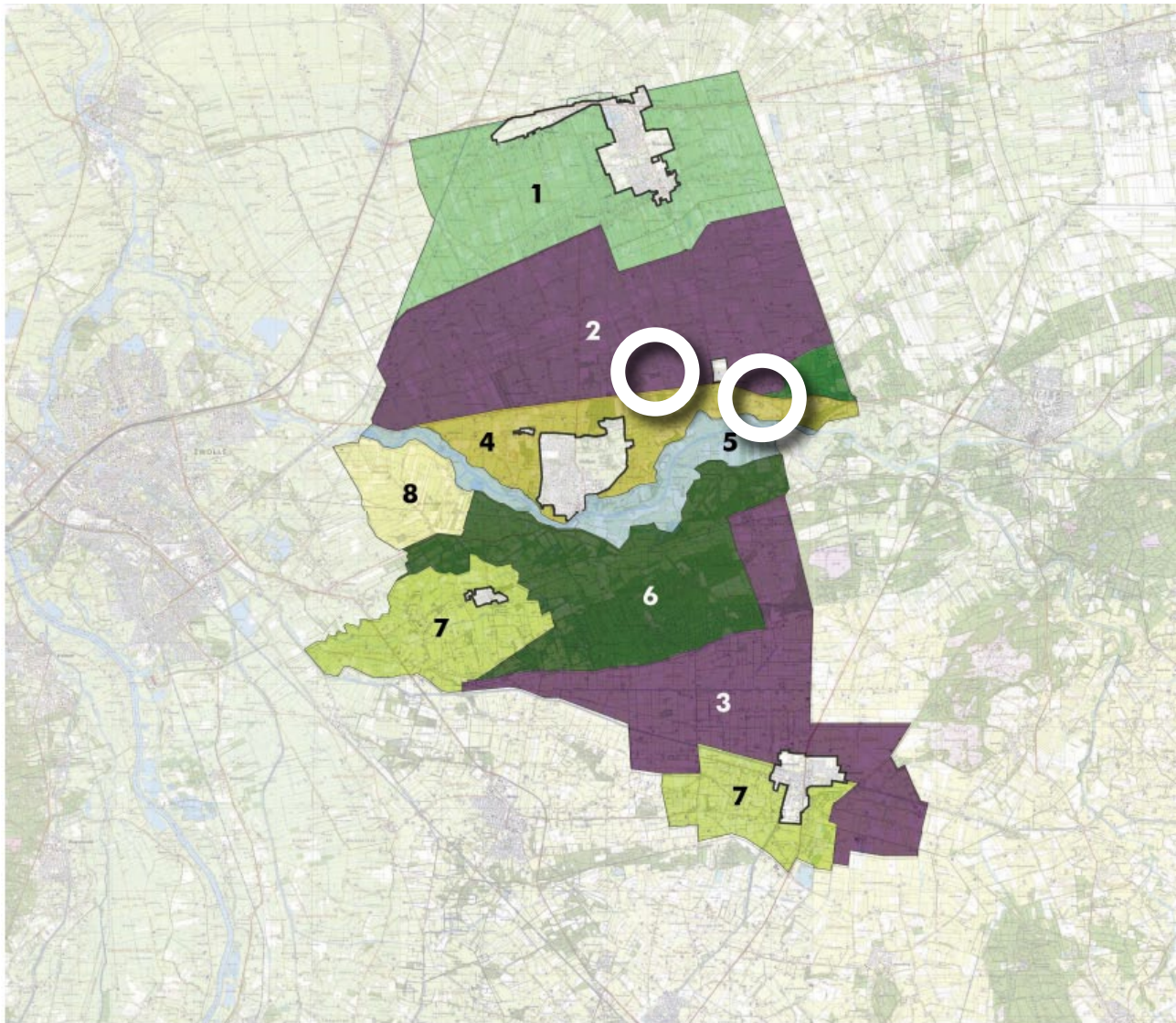
IV Laag van de beleving

In de omgeving van het plangebied aan de Wagteveldweg liggen diverse recreatieve routes en een vakantiepark/camping. De Wagteveldweg 5-7 ligt op de rand van het 'donkerte' gebied. De Maneweg 1 ligt er volledig in. De donkere gebieden zijn de 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 gebruiksdruk. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken.

Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de laag van de beleving met betrekking tot het plangebied:

Richting

- in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.
- veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.



1. Veenontginningen
2. Heideontginningen noord
3. Heideontginningen zuid
4. Essenlandschap
5. Vechtdal en uiterwaarden
6. Bos- en landgoederenlandschap
7. Kampenlandschap
8. Broekontginningen

Afbeelding 16. Structuurvisie: Landschapstypen in de gemeente Dalfsen, Wagteveldweg is in een heideontginning gelegen, de Maneweg in het essenlandschap



Afbeelding 17. Structuurvisie: stevige rationale structuur en verkavelingsopzet door een late ontginning



Beleid gemeente Dalfsen

In de structuurvisie van de gemeente Dalfsen zijn ontwikkelingscriteria opgenomen aan de hand van deelgebieden aan de hand van de landschapstypologie. Op afbeelding 10 is te zien dat de Wagteveldweg 5-7 in het heideontginningslandschap noord is gelegen. De Maneweg 1 ligt in het essenlandschap. Hier volgend is uit de structuurvisie de relevante ontwikkelingsrichting opgenomen per locatie.

Landschap van het jonge heideontginningslandschap (noord)

De voormalige heidegronden zijn pas in de loop van de negentiende eeuw systematisch in cultuur gebracht. Dat heeft geleid tot een stevige rationele structuur en verkavelingsopzet. De percelen zijn meest blokvormig en bebouwing ligt verspreid aan lange, rechte wegen. De bebouwing vormt puntsgewijze verdichtingen aan de wegen. Dorpen komen in dit gebied niet voor.

Opvallend is de noord-zuidgerichtheid van de wegen, wat wordt versterkt door de aanwezige wegbeplanting. Het landschap is weids en open met fraaie vergezichten. De landbouw is de belangrijkste functie in het gebied. Het grondgebruik is voornamelijk grasland, maar verspreid komen ook percelen met bouwland voor.

Ontwikkelingsrichting wonen

Het deelgebied van de heideontginningsvormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van deze functie. Woningbouw kan hiermee op gespannen voet staan. Bestaande woningen worden echter gerespecteerd en in het kader van het VAB-beleid kunnen wellicht in de toekomst nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarbij vindt altijd afstemming plaats met de omliggende functies. Wonen wordt beschouwd als een ondergeschikte functie in dit deelgebied.

Essenlandschap

Vanwege de gunstige ligging en bodemgesteldheid is het essenlandschap een al eeuwenoud cultuurlandschap. Op de dekzandruggen en hogere rivierduinen rond de Vecht vond de eerste bewoning plaats. Men woonde rond gezamenlijke akkers (de es) die door continue ophoging met mest hun karakteristieke bolle vorm kregen met soms scherpe steilranden. De meeste en oudste bebouwing ligt op de flanken van de es. De dorpen en de boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. Vaak zijn de overgangen tussen dorp en omgeving of erf en buitengebied niet scherp, maar lopen beide op een logische wijze in elkaar over. Erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen.

Ontwikkelingsrichting landschap en cultuurhistorie

De gemeente stelt in dit deelgebied de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten centraal. De koppeling tussen boerderij, es, dorp en landschap wordt blijvend in stand gehouden. Ontwikkelingen doen geen afbreuk aan het microreliëf, steilranden of landschappelijke beplantingen, maar dragen juist bij aan een versterking ervan. Nieuwe ontwikkelingen zijn dan ook uitsluitend mogelijk als dat per saldo leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vraagt per geval om maatwerk en een zorgvuldige afweging. Bij de vergroting van erven wil de gemeente voldoende ruimte voor een logische en natuurlijke inpassing in de omgeving. Als daarbij bovendien sprake is van nieuw toe te voegen bebouwing, vraagt de gemeente een eigentijds ontwerp dat met respect omgaat met de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten en inspeelt op de lokale bebouwingskarakteristiek.

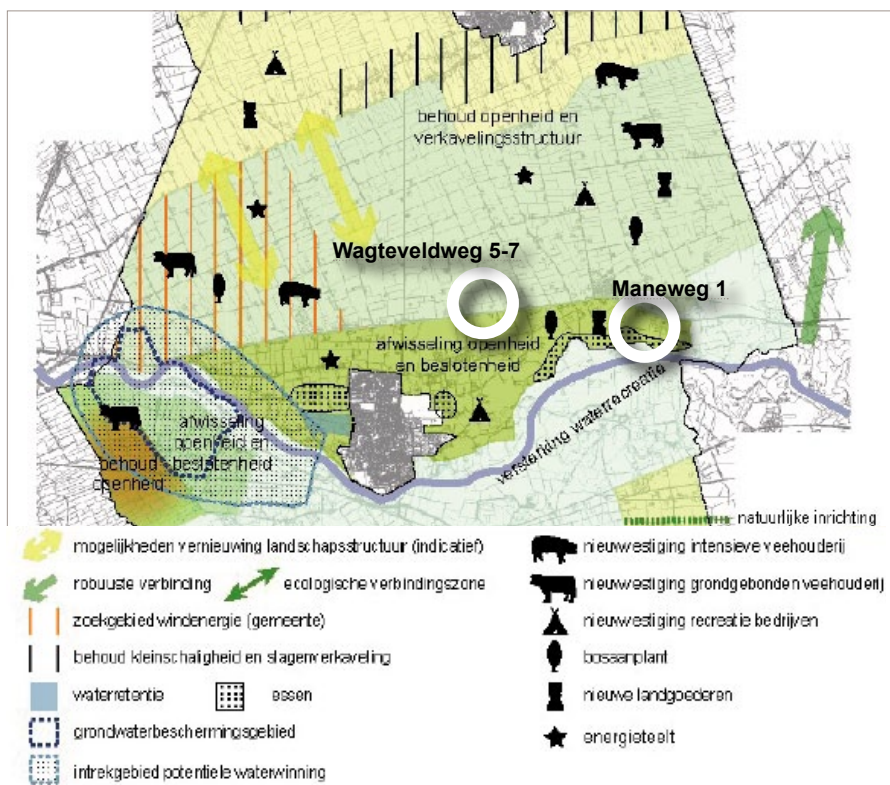
Ontwikkelingscriteria

Het beleid van de gemeente Dalfsen geeft een aantal ontwikkelingscriteria voor de inpassing aan de Wagteveldweg 5-7:

Economische duurzaamheid

1. Het is van belang dat bestaande agrarische bedrijven de bedrijfsvoering kunnen aanpassen aan veranderende eisen bijvoorbeeld op het vlak van stallenbouw. De gemeente wil dan ook meewerken aan het realiseren van uitbreidingen op bestaande locaties ter versterking van de landbouw en het agrarische karakter, mits is aangetoond, bijvoorbeeld door een bedrijfsplan voor 5 jaar, dat de investering ook loont op de langere termijn.

2. Als een agrarisch bedrijf voor het duurzaam voortbestaan van zijn bedrijfsvoering wil verbreden of vergroten, zal de gemeente daar op voorhand positief tegenover staan. Daarbij zal de gemeente wel kritisch kijken of de gekozen locatie voldoende geschikt is om een dergelijke ontwikkeling te kunnen accommoderen, bijvoorbeeld op het vlak van verkeer.



Afbeelding 18. Visiekaart LOP gemeente Dalfsen



Afbeelding 19. Structuurvisie: De variatie aan landschapselementen (bosjes, wegbeplanting, erfbeplanting, beplantingen langs esranden en op perceelsgrenzen) geeft het landschap een aangename en attractieve afwisseling.

3. Het heideontginningslandschap is een agrarisch productiegebied bij uitstek. De gemeente wil dan ook ruimte bieden voor de hervestiging van agrarische bedrijven op plaatsen die voldoende perspectief geven voor de langere termijn, goed bereikbaar zijn en een versterking vormen voor de landschappelijke structuren. Deze meerwaarde zal onder andere met een erfinrichtingsplan moeten worden aangetoond. Hervestiging wordt alleen toegestaan als verplaatsing van elders een knelpunt (ruimtelijk, maatschappelijk of ecologisch) oplost.

4. Nieuwe, niet-agrarische functies zijn mogelijk op voormalige agrarische erven en binnen de bestaande opstallen. Omdat echter de agrarische functie voorop staat, zal nieuwvestiging van woningen of bedrijven geen belemmering mogen vormen voor de landbouw.

5. De gemeente staat positief tegenover recreatieve ontwikkelingen, zolang ze geen belemmering vormen voor de landbouwsector. Daarbij hebben vernieuwende vormen van recreatie de voorkeur. Bestaande erven en nieuwe terreinen kunnen hiervoor worden ingericht. Een goede landschappelijke onderbouwing is vereist, evenals een bedrijfsplan voor de komende 5 jaar.

Sociale duurzaamheid

1. De gemeente vindt het van belang dat nieuwe ontwikkelingen op een juiste manier een plek krijgen in het Dalfsense landschap en aansluiten bij de karakteristiek van de erven. Door middel van een (verplicht) erfinrichtingsplan kan een goede inpassing worden gewaarborgd.

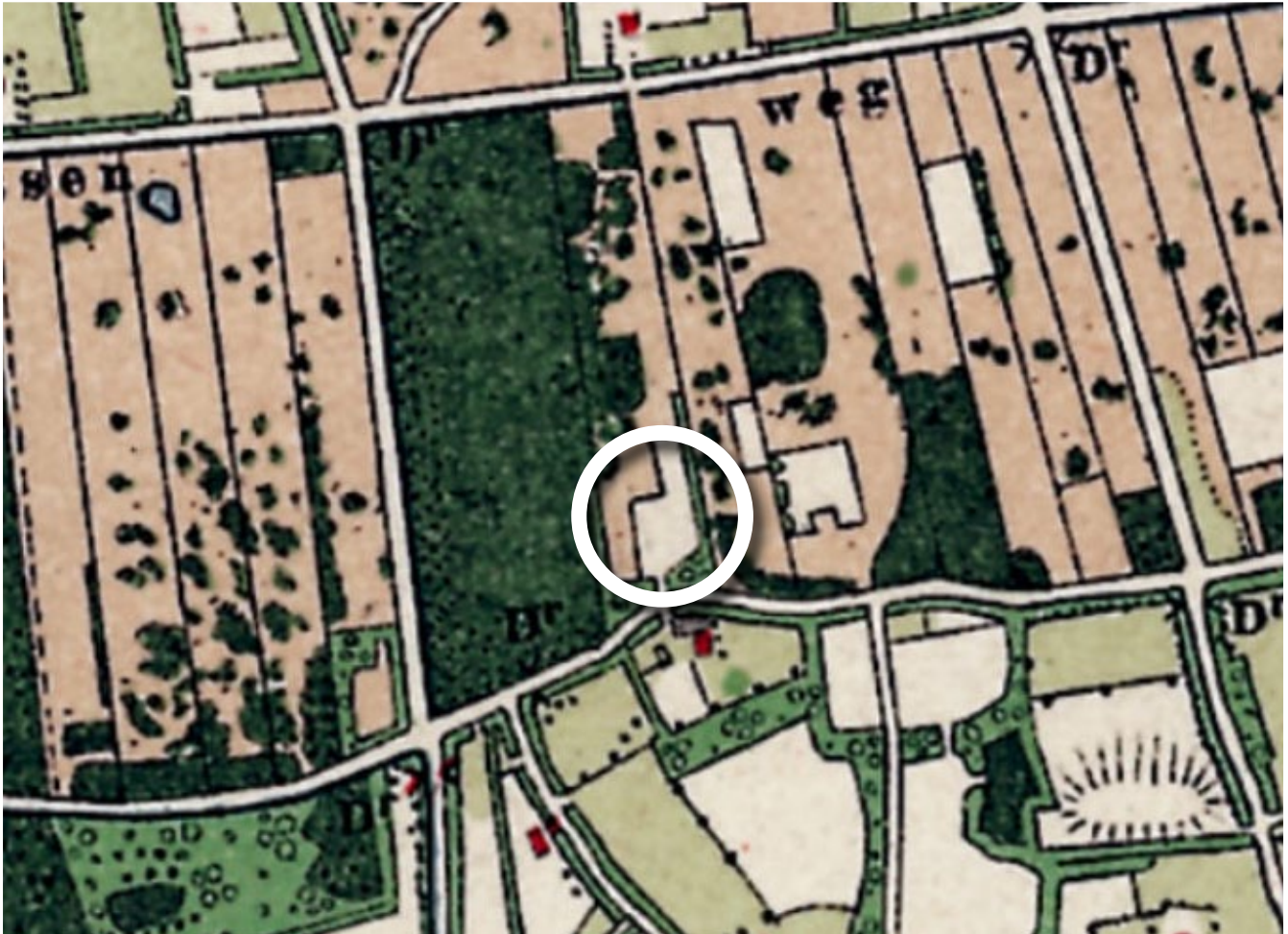
2. De gemeente zet in op een versterking van het landschappelijk karkas door nieuwe ontwikkelingen daar aan te laten bijdragen. Daarbij bestaat de mogelijkheid om, als de locatie zelf onvoldoende mogelijkheden biedt, ook elders binnen het deelgebied landschappelijke compensatie te realiseren. De gemeente kiest de noord-zuidgerichte hoofdstructuur als startpunt voor verdere landschappelijke ontwikkeling.

3. De gemeente kiest voor het behoud van de grootschalige, open structuur van het agrarische productielandschap.

Ecologische duurzaamheid

1. De gemeente ziet kansen voor natuurontwikkeling op kleine schaal door het inrichten van sloot- en greppelbermen voor ecologische waarden. Dit zal echter geschieden op basis van vrijwilligheid en zal niet door de gemeente (kunnen) worden voorgeschreven.

2. Omdat het gebied van belang is als overwinteringsgebied voor ganzen en andere wintergasten en ook als zodanig is aangewezen door de provincie Overijssel, zal de gemeente ontwikkelingen die een grove inbreuk doen op deze openheid niet toestaan.



Afbeelding 20. Locatie Wagteveldweg 5-7 begin vorige eeuw.



Afbeelding 21. Locatie Maneweg begin vorige eeuw.



1.3 Analyse plangebied

Wagteveldweg 5-7

Abiotiek

De ondergrond van de dekzandvlakte is goed zichtbaar. Het omliggend landschap is relatief vlak en weids.

Historische geografie

Het plangebied ligt in het jonge heide en broekontginningslandschap ten noorden van Dalfsen en het buurtschap Welsum. De Wagteveldweg vormt een duidelijke grens tussen het zuidelijk gelegen essenlandschap en de noordelijke jonge ontginningen. Ten behoeve van de landbouw zijn rond 1900 de noordelijke heidevelden op grote schaal ontgonnen en ontstond het jonge heide en broekontginningslandschap. Ten opzichte van de nabijgelegen, besloten en organisch gevormde essen, zijn de jonge ontginningen veel planmatiger van opzet. Het landschap is weids en heeft een lineaire verkaveling. De weidsheid is gedeeltelijk omzoomd door boscomplexen, bomenrijen en houtwallen. De erven liggen hier zowel gekoppeld aan lanen met lange bomenrijen, als midden op de kavel.

Een geordend erf

Door de brede houtwallen en het bos rondom het erf, is de bebouwing op het erf vrijwel niet te zien. Het erf is ver na 1900 ontstaan en is gekoppeld aan het einde van de doodlopende Wagteveldweg. De bebouwing bestaat uit een jaren '60 woning, uitgebouwd eind jaren '80 tot een dubbele bebouwing en een garage. Daarnaast staat op het perceel een voormalige kippenschuur, een houthok en een schapenschuurtje. De bouwwerken zijn parallel en haaks op de langwerpige kavel gesitueerd. Rond de woning ligt een grote siertuin en parallel aan de kippenschuur ligt een oud Hollandse boomgaard. Tussen kippenschuur en moestuin staan enkele berken en fruitbomen. Het overige deel van het perceel bestaat uit weide.

Maneweg 1

Essenlandschap

De slooplocatie aan de Maneweg is gelegen in het essenlandschap. De te slopen schuren maken onderdeel uit van het erfensemble van het erf aan de Maneweg 1, aan de oostzijde van de Maneweg gelegen. Dit erf ligt met enkele andere erven tussen de hogere esgronden. Ten westen van de te slopen schuren is de steilrand van de es nog duidelijk te zien. De wegen zijn aangezet met laanbeplanting en houtwallen.

Foto's Wagteveldweg 5-7



Afbeelding 22. Te slopen kippenschuur



Afbeelding 23. Te behouden woning en garage



Afbeelding 24. Bestaande woning en siertuin



Afbeelding 25. Zicht bestaande oprijlaan, houtwal en weide



Afbeelding 26. Reeds gerealiseerde bijgebouw met rode dak



De analyse heeft een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten opgeleverd waarmee in het ontwerp rekening gehouden moet worden. In dit hoofdstuk zijn randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit wet- en regelgeving en vanuit beleid en landschap opgesomd. Daarnaast komen de wensen van de initiatiefnemer aan bod. Deze bepalen de speelruimte en de uitgangspunten voor het ontwerp.

2.1 Overheid

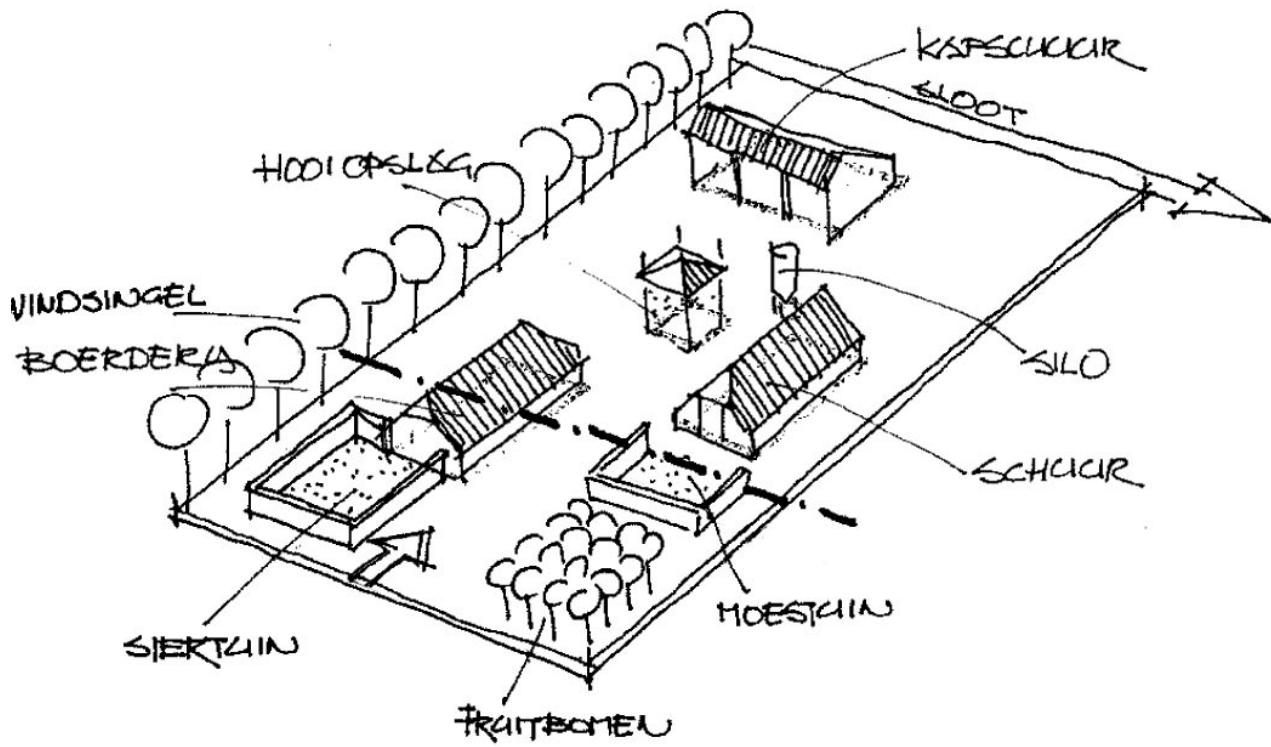
De Provinciale Omgevingsvisie en gebiedskenmerkencatalogus geven een aantal randvoorwaarden voor de inpassing aan de Wagteveldweg 5-7:

- verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en deze dient beleefbaarder te worden gemaakt;
- beplanting moet bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen;
- dragende structuren van lanen, bosstroken, waterlopen, ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen behouden en waar mogelijk versterken;
- vanwege broze samenhang verschuiving beleving van open ruimte naar bedrijfskavel;
- het onderscheidend vermogen van de regio moet worden versterkt;
- de kenmerken van de landschappelijke structuur, de ondergrond en de historische en archeologische waarden worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt;
- verruimde bouw mogelijkheden koppelen aan landschappelijke investeringen, zoals landschapselementen en toegankelijkheid;
- het duidelijk onderscheid tussen voor- en achtererf moet behouden blijven.

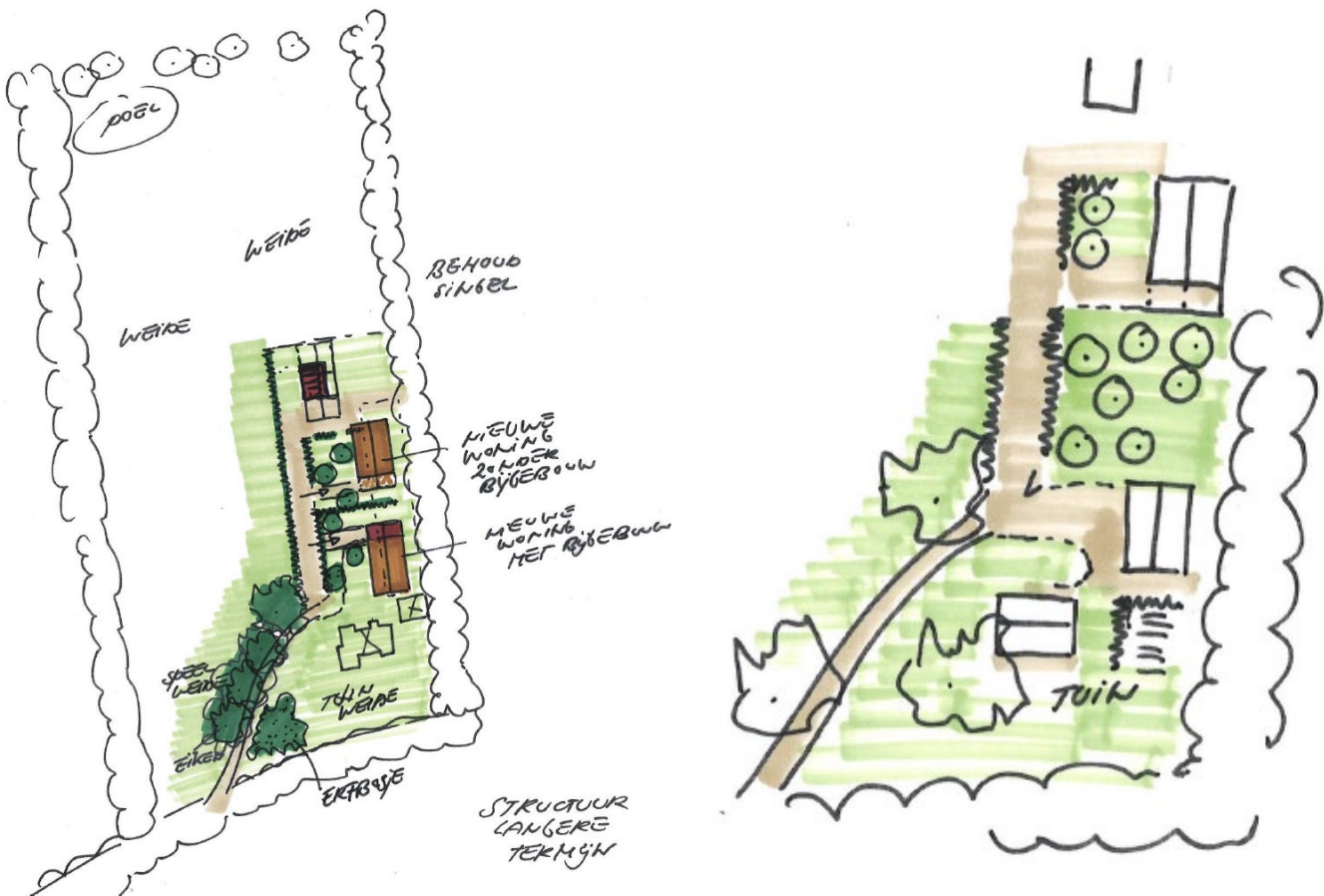
2.2 Oversticht

De gemeente heeft betreffende het voorliggende plan advies ingewonnen bij het Oversticht. De gemeente heeft het Oversticht gevraagd uitspraken te doen over de kwaliteit van de betrokken erven. De conclusie luidt (advies 26 juli 2017): 'De positie van het reeds geplaatste bijgebouw aan de Wagteveldweg 5-7 is acceptabel mits de nieuwe woning een verbinding aangaat met deze schuur in positie, materialisering en typologie. Wij zijn positief over voorstel op termijn de bestaande burgerwoning aan te passen naar een duurzame, eigentijdse en meer landelijke woning. Bij voorkeur ontworpen in een totaalconcept.

Beide slooplocaties bieden onder de benoemde randvoorwaarden mogelijkheden voor de toevoeging van kwaliteit.'

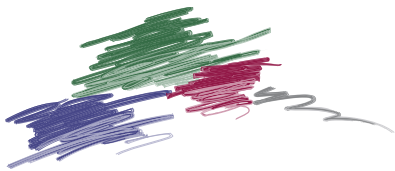


Afbeelding 27. Conceptschets van het Overzicht, onderscheid voorerf en achtererf



Afbeelding 28. Schets het Overzicht. Optie A: Schuurwoning, Erfstructuur op langere termijn na sloop burgerwoning

Afbeelding 29. Schets het Overzicht. Optie B: hoofd- en bijgebouw los. Erfstructuur op langere termijn na sloop burgerwoning



Het Oversticht heeft het volgende advies uitgebracht betreffende de tweede slooplocatie, aan de Maneweg 1: Door sloop aan de Maneweg 1, in aansluiting op de voormalige camping, wordt het zicht op de karakteristieke es hersteld. De twee bijgebouwen verkeren in zeer slechte staat van onderhoud. In aansluiting op deze verbeteringsadvies wij het voormalige campingterrein geheel te saneren tot een extensieve weide en de houtwal/singel aan de esrand met streekeigen soorten te versterken. Een kleine houten, streekeigen, opstal is passend tegen de bosrand als dierenverblijf. Eventueel in combinatie met een rustpunt voor wandelaars en fietsers. De opstallen op het erf aan de Maneweg 1 komen niet in aanmerking voor sloop.

Het Oversticht adviseert ten behoeve van de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit op de schaal van gebouwen, erf en landschap onderstaande randvoorwaarden op te nemen:

Ruimtelijke randvoorwaarden landschap, erfensemble, gebouwen:

- Behoud en versterking van een compact erf, behoud van doorzichten naar het open heidelandchap.
- Ontwikkeling van een compact erfensemble, bij voorkeur geïnspireerd op de sfeer en positionering van de huidige houten schuur. Eenvoudige hoofdvorm, rechthoekige plattegrond, ingetogen uitstraling, bij voorkeur een lage goot, eigentijdse architectuur. Het nieuwe langgerekte volume geeft een neutrale verbinding aan het bestaande erf met de burgerwoning en het al geplaatste bijgebouw aan de noordzijde. Deze neutrale vorm is nodig om enerzijds de sfeer van de bestaande burgerwoning te respecteren en anderzijds een relatie aan te gaan met het al geplaatste losse bijgebouw. De eigenaar gaf aan in de toekomst mogelijk ook de burgerwoning te willen slopen. Een herontwikkeling aansluitend op de sfeer van de schuurwoning zou zeer bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gehele erfensemble op deze plek. In de erfschets hebben wij deze mogelijke optie meegenomen (optie met hoof-en bijgebouw in een volume en optie met hoofd- en bijgebouw los).
- Behoud en versterking van de 'groene jas' om de erven door streekeigen erfaanplant: singels, bomenrij, (struweel)haag, erfbos, losse bomen (fruitbomen). Deze streekeigen beplanting draagt niet alleen bij aan de versterking van de voormalige kleinschaligheid rond de erven maar ook aan de waarden voor flora en fauna. De eigenaar heeft hierin al veel gedaan in het kader van de regeling. Ter aanvulling adviseren wij:
 - behoud en versterking van de opstreckende verkaveling. Hiervoor inspectie van de houtwal/singel aan de oostzijde met een plan voor behoud/herstel;
 - een extensief beheer van de percelen en de (sloot) randen voor flora en fauna. Eventueel door het inzaaien van een weidemengsel dat passend is bij de grondsoort. Beheer van deze mengsels door extensief maaien en hakselen, of afvoer van het gemaaide mengsel;
 - inzet op een natuurlijk waterbeheer.
- Behoud van donkerte in het gebied. Selectieve toepassing van kunstlicht en ook richten van het licht zodat er een minimale lichthinder ontstaat. Bij voorkeur gebruik van sensoren. Tegen de gevels of laag bij de grond;
- Ontwikkeling van een duurzaam erf. Wij denken hierbij aan zowel besparing als ook opwekking van energie. Zorgvuldige inpassing van bijvoorbeeld zonnepanelen en kleine windmolens op het erf en de daken. Behoud en ontwikkeling van een natuurlijke en streekeigen aanplant passend bij de grondsoort, bescheiden sieraanplant bij de woning(en), accent op agrarische nutsbeplanting. Verbinding van de erven door een aanplant voor het gehele perceel in sfeer gelijkend, aandacht voor een passende informele tussenzone voor privé.


























2.3 Initiatiefnemers

De initiatiefnemers hebben een aantal wensen, te weten:

- De bestaande woning en garage behouden, t.z.t. aan te passen naar landelijke stijl;
- De nieuwe woning inpassen ten noorden van de bestaande woning;
- Het uitzicht van de nieuwe woning oriënteren op het landschap;
- Een nieuwe schuur/garage los van de nieuwe woning;
- Het onlangs gerealiseerde bijgebouw behouden;
- De aanwezige beplanting zoveel mogelijk behouden;
- Voldoende privacy creëren tussen bestaande en nieuwe woning.



Legenda

	Bestaande schuur		Bloemrijk grasland		Bestaande moestuin
	Bestaande woning en garage		Boomgroep (zomereik)		Bestaande siertuin/gazon
	Nieuwe woning met los bijgebouw		Bestaande bomen en struiken		Gazon/grasland
	Zoekgebied bouwlocatie toekomst		Nieuwe bomen (zomer eik)		Half natuurlijk grasland/weide
			Versterken struiklaag bestaande houtwallen (inheemse soorten)		Verharding
			Nieuwe fruitbomen (hoogstam)		Raster met eiken palen
			Nieuwe haag (beuk, meidoorn of veldesdoorn)		Grens plangebied
			Laan		Entree woning
					Entree garage of bijgebouw



Rood voor rood Wagteveldweg 7-9 Dalfsen Landschappelijke inpassing compensatie kavel	
 Eelerwoude kleurt het landelijk gebied	Kaartnr.: model 1 Schaal: schaalbalk Projectnr.: 3912 Opnamedatum: n.v.t. Datum: 10-07-2017 Versie: concept Formaat: A3

3.1 Wagteveldweg 5-7

Visie

De voorgenomen ontwikkeling heeft een positief effect op de huidige landschapskwaliteit. De kwaliteit blijft niet alleen behouden, maar wordt waar mogelijk ook versterkt. De nieuwe bebouwing wordt ingepast op het bestaande erf, ten noorden van de bestaande woning. Dit komt overeen met het advies van het Oversticht. De bestaande woning wordt in de toekomst mogelijk gesloopt waarna een nieuwe woning noordelijker wordt gesitueerd. Ruimtelijk gezien blijft het erfcluster daardoor behouden en blijft het erf als een compacte eenheid in het landschap functioneren. De ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

Twee woonhuizen, één erf

Het ensemble van bebouwing op het erf is relatief jong, maar toch geordend volgens het voor- en achtererfprincipe. In de huidige situatie liggen de kippenschuur en garage achter de bestaande woning en zijn daarmee ondergeschikt. De woning en garage blijven in het nieuwe plan vooralsnog behouden.

Door terug te bouwen achter de bestaande woning blijft deze historisch gegroeide situatie in stand. De nieuwe woning heeft dezelfde nokrichting als de te slopen kippenschuur, haaks ten opzichte van de bestaande woning. Een toekomstig te bouwen nieuwe woning in plaats van de bestaande woning zal ook noordelijker worden gesitueerd. Door de situering van robuuste houtwallen aan weerszijde van het perceel en de bosschage aan de voorzijde aan de Wagteveldweg worden de woningen met bijgebouwen meer tot een geheel gemaakt.

Tevens ontstaat door het slopen van de landschapsontsierende schuren en de nieuw te bouwen bebouwing een rustiger beeld met minder volume aan bebouwing (een compact erf). Dit versterkt de huidige beeldkwaliteit. De nieuwe bebouwing bestaat uit een woonhuis van maximaal 750 m³ en bijgebouwen van maximaal 150 m².

Entree

Het huidige erf is bereikbaar via één entree. Dit blijft behouden. Halverwege de oprit vindt een splitsing plaats die langs de boomgaard naar de nieuwe bebouwing leidt.

Gescheiden erven

Tussen de bestaande woning en de nieuwe woning ontstaat een ruimte die fungeert als scheiding tussen de erven. Deze ruimte vormt de spil op het erf en is voor gezamenlijk gebruik. De ruimte is versterkend door een hoogstam boomgaard waar nieuwe bomen en een bloemrijkgrasland wordt toegevoegd. De privéruimten zijn georiënteerd aan de overige zijden van de woningen.

Een groen karakter

Door het toevoegen van erfbeplanting wordt de uitstraling en het karakter van het erf verbeterd. Enkele nieuwe boomgroepen, hagen en een hoogstam boomgaard op en rondom het erf dragen hier aan bij. Zo worden tussen de bestaande en nieuwe bebouwing enkele bijzondere soorten als kastanje, linde of noot geplant. Het circa 1,75 hectare grootte weiland wordt omgevormd naar half natuurlijk grasland (omvorming agrarisch gebied naar natuur). Een half natuurlijk grasland is een extensief beheerd grasland. Op half natuurlijke graslanden komen veel weidevogels, plantensoorten en dagvlinders voor. Het bestaande sterke groene kader rondom het weiland, bestaande uit: houtwallen, bomen en het bosje, blijft zoveel mogelijk behouden. Daarnaast wordt het bestaande raster vervangen door een raster met gekloofde eikenhouten palen. De houtwallen en het bosje zijn in het plan versterkt door nieuwe struikvormers te planten onder de bestaande boomvormers. De siertuin aan de voorzijde van de bestaande woning wordt door uitbreiding en een nieuwe haag (beuk) versterkt. Het erf blijft het karakter behouden van één bebouwingscluster aan de rand van een sterk groen landschappelijk kader.



Afbeelding 31. Inrichtingsplan Maneweg met dierenverblijf en recreatief rustpunt van 37m²



3.2 Maneweg

Het perceel aan de Maneweg wordt aan de oostzijde langs de weg omzoomd door een groenstrook met eiken en onderbegroeiing. Aan de westzijde wordt het perceel begrensd door een stijlrand die het begin van de es markeert. Op het perceel worden de bestaande schuren gesloopt. Een nieuw dierenverblijf met rustpunt wordt iets ten zuiden van de huidige schuren gerealiseerd. Door de situering hiervan langs de bestaande groenstructuur is de impact op het landschap gering. De schuur zal worden opgetrokken met natuurlijke en sobere materialen. De jonge groenstructuren midden op het perceel worden verwijderd om de openheid te benadrukken. De verwijderde schuren geven de passant langs de Maneweg meer zicht op de es. De es wordt beleefbaarder.

























Afbeelding 33. Het dierenverblijf en recreatief rustpunt worden opgetrokken met natuurlijke materialen



Afbeelding 32. Te slopen schuren aan de Maneweg, omzoomd door opgaand groen



Legenda

	Bestaande schuur		Bloemrijk grasland		Bestaande moestuin
	Bestaande woning en garage		Boomgroep (zomereik)		Bestaande siertuin/gazon
	Nieuwe woning met los bijgebouw		Bestaande bomen en struiken		Gazon/grasland
	Zoekgebied bouwlocatie toekomst		Nieuwe bomen (zomer eik)		Half natuurlijk grasland/weide
	Nieuwe poel		Versterken struiklaag bestaande houtwallen (inheemse soorten)		Verharding
			Nieuwe fruitbomen (hoogstam)		Raster met eiken palen
			Nieuwe haag (beuk, meidoorn of veldesdoorn)		Grens plangebied
			Laan		Entree woning
					Entree garage of bijgebouw



Rood voor rood Wagteveldweg 7-9 Dalfsen Landschappelijke inpassing compensatie kavel	
 Eelerwoude kleurt het landelijk gebied	Kaartnr.: model 1 Schaal: schaalbalk Projectnr.: 3912 Opnamedatum: n.11 Datum: 10-07-2017 Versie: concept Formaat: A3

Bestaande beplanting (1 en 2)

Op de tekening zijn de bestaande beplantingen weergegeven. Het betreft de houtwallen rond het perceel (1), een erfbosje (2) en enkele losse bomen (3) (walnoot). Deze bestaande beplantingen blijven behouden. De houtwallen en het bosje worden versterkt door de aanplant van extra stuikvormers onder de bestaande boomvormers (vernieuwing). De struikvormers bestaan uit een mengsel van streekeigen soorten als: hazelaar (25%), meidoorn (10%), vuilboom (5%), gewone vlier (5%), geoorde wilg (10%), lijsterbes (20%) en Gelderse roos (25%). De totale hoeveelheid toe te voegen struiken is ongeveer 1000 stuks. De houtwallen en het erfbosje worden beheerd middels het periodiek kniehoog afzetten van de heesters. Door dit pleksgewijs te doen met een onderlinge interval van 5 jaar blijft de structuur altijd behouden.

Laan (4)

De entree wordt versterkt door aan beide zijde van de oprit lindebomen te planten. De westelijke laan loopt naar het nieuwe erf, en zelfs een stuk in het weiland om de lengte van de laan te versterken. De oostelijke laan zorgt voor een beschutte plek voor het bestaande erf.

Boomgroep in het weiland (5)

Achterin het weiland is er een berkengroep gesitueerd die de open ruimte breekt. Hierdoor is de ruimte interessanter en maakt de ruimte speels. Berken zijn als pionierssoort een gebiedseigen soort op de heidegronden

Boomgaard (6)

Tussen beide woningen komt een boomgaard met zes hoogstam fruitbomen. Ook de boomgaard versterkt de scheiding tussen de erven en zorgt tevens voor privacy tussen beide woningen.

Oudhollandse haag (7 en 8)

Voor de haag is gekozen voor twee verschillende typen.

Voor de haag rondom het huidige woonhuis (7) is gekozen voor de beuk, een lang blad houdende en inheemse soort. De lengte is circa 50 m1 met een hoogte van circa 1.20 meter.

De heg rondom de boomgaard wordt aan de zijde van de gesloopte kippenschuur aangevuld met meidoorn.

Voor de heg rondom de boomgaard (8) is gekozen voor de meidoorn. De lengte bedraagt circa 70 m1 en de hoogte circa 1.20 meter.

Bloemrijkgrasland en struweel (9)

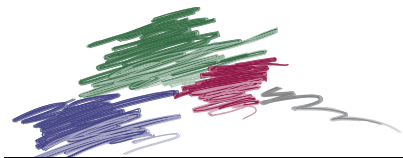
Het gedeelte van de te slopen kippenschuur moet na de sloop opnieuw ingezaaid worden. Om het extra karakter mee te geven, wordt de grond naast de boomgaard in één keer opnieuw ingezaaid met bloemrijkgrasland mengsel. Het betreft circa 500 m². De bestaande singel wordt hier aangevuld met struweel zoals bij punt 1, 2 en 3.

Raster met eikenhouten palen (10)

Nieuwe afrasteringen langs het weiland worden voorzien van een afrastering met eikenhouten palen om het robuuste, landelijke karakter te versterken.



Afbeelding 34. Gekloofde eikenhouten palen voor een robuust en landelijk karakter.



Nr.	Elementen	Omschrijving	Aantal	Eenheid	Eenheids-prijs	Maat	Soorten	Plantverband	Bijzonderheden	
	Struikvormers	leveren en planten struik	1000	stuks	€ 1,40	60-80cm	hazelaar (25%), meidoorn (10%), vuilboom (5%), gewone vlier (5%), geoorde wilg (10%), lijsterbes (20%) en Gelderse roos (25%).	Wildverband		€ 1.400,00
1										
3	Solitaire bomen	leveren bomen	3	stuks	€ 50,00	16-18cm	Juglans regia - walnoot		inclusief 2 boompalen	€ 150,00
		planten bomen	3	stuks	€ 40,00					€ 120,00
5	Boomgroep op het erf	leveren bomen	5	stuks	€ 45,00	16-18cm	Berk - Betula pendula		inclusief 2 boompalen	€ 225,00
		planten bomen	5	stuks	€ 40,00					€ 200,00
6	Boomgaard	leveren bomen	6	stuks	€ 50,00	n.v.t.	Hoogstam fruitbomen		inclusief 2 boompalen	€ 300,00
		planten bomen	6	stuks	€ 40,00					€ 240,00
4	Bomenrij	leveren bomen	24	stuks	48	12 14cm	Tilia cordata		inclusief 2 boompalen	1152
		planten bomen	24	stuks	40					960
7	Haag	leveren	50	m1	€ 5,00	50-60cm	Fagus sylvatica - Beuk	2 rijen, 6 stuks per meter		€ 250,00
		planten	50	m1	€ 9,00					€ 450,00
8	Haag	leveren	70	m1	€ 5,00	50-80 cm	Crataegus monogyna - Beuk	2 rijen, 6 stuks per meter		€ 350,00
		planten	70	m1	€ 9,00					€ 630,00
9	Weide	mengsel + zaaien	8	are	€ 9,00		weidemengsel			€ 72,00
		bemesten	8	are	€ 55,00		aardachtige meststof			€ 440,00
		frezen grond	8	are	€ 7,00					€ 56,00
10	Raster met eikenpalen	leveren en aanbrengen	700	m1	€ 17,50					€ 14.362,00
Subtotaal										€ 20.205,00
onvolledigheidstoelag										€ 460,00
uitvoeringskosten										€ 365,00
algemene kosten										€ 365,00
W&R										€ 460,00
Subtotaal										€ 21.855,00
BTW										€ 2.075,00
Totale kosten inclusief BTW										€ 23.930,00

5.1 Geurhinder

Het is van belang dat door de voorgenomen ontwikkelingen geen belemmeringen ontstaan voor de bedrijfsvoeringen van de omliggende (agrarische) bedrijven. Bij de vergunning plichtige bedrijven moeten de vergunningaanvragen getoetst worden aan de Wet geurhinder en veehouderijen. Op basis van deze wet wordt de geuremissie getoetst op woningen. In de Wet geurhinder en veehouderijen wordt rekening gehouden met vrijkomende (bedrijfs-)woningen in kader van rood-voor rood regeling. Dat houdt in dat de geurgevoeligheid van de bestaande woning en de nieuw te bouwen woning ingevolge de Rood voor Rood-regeling gelijkgeschakeld wordt met agrarische (bedrijfs-)woningen. Hiervoor geldt buiten de bebouwde kom een minimale afstand van 50 meter. Voor veehouderijen die onder het Besluit Landbouw vallen geldt in het buitengebied een vaste afstand van 50 meter.

Het plangebied aan de Wagteveldweg 5-7 te Dalfsen is omgeven door burgerwoningen. Het dichtstbijzijnde (agrarische) bedrijf ligt op circa 400 meter. Hieruit blijkt dat geurcontouren van omliggende bedrijven geen belemmeringen vormen voor de nieuwe woning en de nieuwe woning is daarbij niet beperkend voor de ontwikkeling van omliggende bedrijven.

5.2 Geluidshinder

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie. Op basis van artikel 77 van de Wgh dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het plan ligt binnen de wettelijke geluidzones (250 meter) van de Wagteveldweg en de Oosterdalfsersteeg. Aangezien de Wagteveldweg ter hoogte van de projectlocatie doodlopend is en de Oosterdalfsersteeg op circa 175 meter afstand van het plangebied ligt, worden op voorhand geen beperkingen betreffende geluidshinder verwacht. In overleg met de gemeente, en op basis van de eventueel bij de gemeente bekend zijnde informatie over geluidscontouren ter plaatse, wordt bepaald of een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

5.3 Natuurbescherming

Het perceel voor de nieuwe woningbouwkavel aan de Wagteveldweg 5-7 werd gebruikt voor agrarische doeleinden. De locatie ligt op circa 7.5 kilometer van een Natura 2000-gebied en ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Hoewel op voorhand de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de beschermde flora en fauna nihil worden geacht, zal een 'Quickscan Flora- & Faunawet' hier duidelijkheid over moeten geven.

5.4 Bodemonderzoek

Een bodemonderzoek op een perceel is noodzakelijk als er een bouwvergunning wordt aangevraagd voor een bouwwerk waarin meer dan 2 uur per dag mensen verblijven en waarover nog geen gegevens van de bodemgesteldheid beschikbaar zijn. Voor deze ontwikkeling, het toevoegen van een woning, is daarom een bodemonderzoek noodzakelijk.

5.5 Externe veiligheid

Op de Risicokaart zijn geen risicovolle objecten of omstandigheden aangegeven in de nabijheid van het plangebied.

5.6 Archeologie

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde, maar ligt wel op de rand van een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (bron: Omgevingsvisie Overijssel). Gezien de beperkte omvang van de nieuwbouw (ruim kleiner dan 2.500 m²) wordt een nader archeologisch onderzoek hier niet noodzakelijk geacht.

5.7 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling van een enkele woningbouwkavel heeft niet in betekende mate invloed op de luchtkwaliteit. De ontwikkeling hoeft daarom niet verder getoetst te worden aan de normen.

Bijlage 41 Tuinplan Leemculeweg 3B

