

Bijlage 1: Toepassing KGO – boerenerfwonen

Wat staat er in de Structuurvisie Kernen:

c Boerenerfwonen

In de randen van de kern wil de gemeente meewerken aan initiatieven van agrarische percelen om bij sanering van de huidige gebruiksmogelijkheden van de locatie, kleinschalige woonvormen toe te staan. Hierbij geldt als uitgangspunt het handhaven van de waardevolle oorspronkelijke bestaande gebouwen, cq. de compositie van de bestaande bebouwing als ter plaatse nieuwbouw wordt gerealiseerd. Bestaande erfqualiteiten dienen te worden gerespecteerd en als basis dienen bij nieuwbouw.

Op dit moment wordt rondom de kern Dalfsen op 4 locaties boerenerfwonen als een mogelijkheid gezien:

- 2 locaties ten westen van de Leemculeweg;
- 1 locatie noordelijk van de Haersolteweg/de sportvelden;
- 1 locatie aan de oostzijde, oostelijk van de Oosterdalfsersteeg (locatie Kiezenbrink).

Bij het bouwen binnen bestaande lintbebouwing dient de identiteit van een lint behouden te blijven. Dit houdt in dat voldoende voor lintbebouwing kenmerkende open stukken behouden blijven.

Stand van Zaken

- Inmiddels is op de twee locaties ten westen van de Leemculeweg het boerenerfwonen in concrete plannen uitgewerkt en het bestemmingsplan hierop aangepast. De uitstraling van de plannen geeft een meerwaarde voor de dorpsrand. (zie bijgevoegde beelden zoals deze ook in het routeboekje voor de Entente Florale Europe opgenomen zijn).
- Voor de locatie Haerstolteweg 7 zijn nog geen plannen bij de gemeente ingediend.
- Voor de locatie Kiezenbrink wordt de gemeente zelf eigenaar en kan deze gaan ontwikkelen.

Ervaringen met de twee locaties in ontwikkeling:

Positief:

- Duidelijke kwaliteitsverbetering van de betrokken locaties.
- Biedt onderscheidend vormgegeven woonaanbod/- kwaliteit in een groene omgeving.
- Beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit in samenhang ontwikkelen.
- De omgeving die geïnformeerd is over de plannen was positief.

Verbeterpunten:

- Druk op aantal te realiseren woningen (ontwikkelaar wil veel).
- Onderscheid locaties met rood voor rood goed blijven aangeven (Waarom mag op deze locaties meer?)
- Vooraf mee ontwerpen of uitsluiten van vergunningvrije bouw mogelijkheden en de goede inrichting van de tuin(en) en erf in relatie tot de woningen om ook op langere termijn de beeldkwaliteit van een erf te behouden.
- Niet alle kenmerkende locaties langs de rand van de kern (aanrijroutes/zichtlocaties) zijn aangewezen voor boerenerfwonen en deze problematiek speelt ook in andere grotere kernen (Nieuwleusen en Lemelerveld).

Gezien de positieve punten en de verbeterpunten is er aanleiding om extra toch te kijken of de opzet van Boerenerfwonen breder toepassing kan krijgen.

Uitgangspunten voor aanmerking van een locatie voor Boerenerfwonen

1. Erf met (voormalig agrarische) bedrijfsgebouwen aan de rand van een kern
2. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het erf heeft een positief effect op het aanzicht van de kern.
3. Wonen moet een logische en haalbare vervolgfunctie zijn.

Op basis van de uitgangspunten is gekeken over rond de kernen Dalfsen – Lemelerveld en Nieuwleusen nog meer locaties zijn waar boerenerfwonen aan de orde kan zijn. Na een analyse zijn de volgende percelen naar voren gekomen:

Gerner Es 5-7, dit erf ligt in de kernrandzone en aan de rand van de Gerner Marke en in recreatief uitloopgebied van Dalfsen. Wonen is een logische vervolgfunctie voor dit erf.

Ankummer Es 30, dit voormalige agrarische perceel ligt tussen een bosgebiedje en de kernrand. Tegenover de al met Boerenerfwonen ontwikkelde locatie Ankummer Es 1. Het perceel kan een impuls in het kader van ruimtelijke kwaliteit gebruiken en kleinschalig wonen in een groene omgeving is hier een logische vervolgfunctie.

Weerduisweg 11, dit voormalige bedrijfspand met tankstation staat al een tijd deels leeg aan de rand van Lemelerveld. Deze locatie ligt aan een van de entrees van Lemelerveld en kan een kwaliteitsimpuls gebruiken.

Er zijn meer locaties aan de kernranden geanalyseerd maar hier was geen directe aanleiding voor het toepassen van boerenerfwonen omdat hier geen sprake was een direct ruimtelijk kwaliteits vraag of knelpunt en/of wonen geen logische of haalbare vervolgfunctie is.

Boerenerfwonen in relatie tot “ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen”

Het boerenerfwonen is eigenlijk een specifieke toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving zoals opgenomen in het beleidskader Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Daarom is het niet nodig om nieuw beleid vast te stellen door uw gemeenteraad. Ontwikkelingen in de Groene omgeving gaan hierdoor samen met een impuls in kwaliteit.

Bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen – alleen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, als hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er aangetoond is dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Op een locatie van boerenerfwonen is er van een nieuwe situatie, maar er is per saldo geen sprake van uitbreiding van de bebouwing of extra ruimtebeslag op de groene omgeving. De nieuwe functie wonen met de sloop van landschapsontsierende bebouwing of behoud van karakteristieke bebouwing is een grote vooruitgang in de ruimtelijke kwaliteit en veel meer passende overgang tussen de groene omgeving en de dorpsrand. Een woonfunctie in de vorm van een boerenerf is veel meer passend op deze locatie dan een bedrijfsmatige invulling.

Wel moet het aantal woningen binnen de demografische ontwikkeling van de gemeente Dalfsen en de maat en de schaal van het erf/de locatie.

Waarom deze uitzondering?

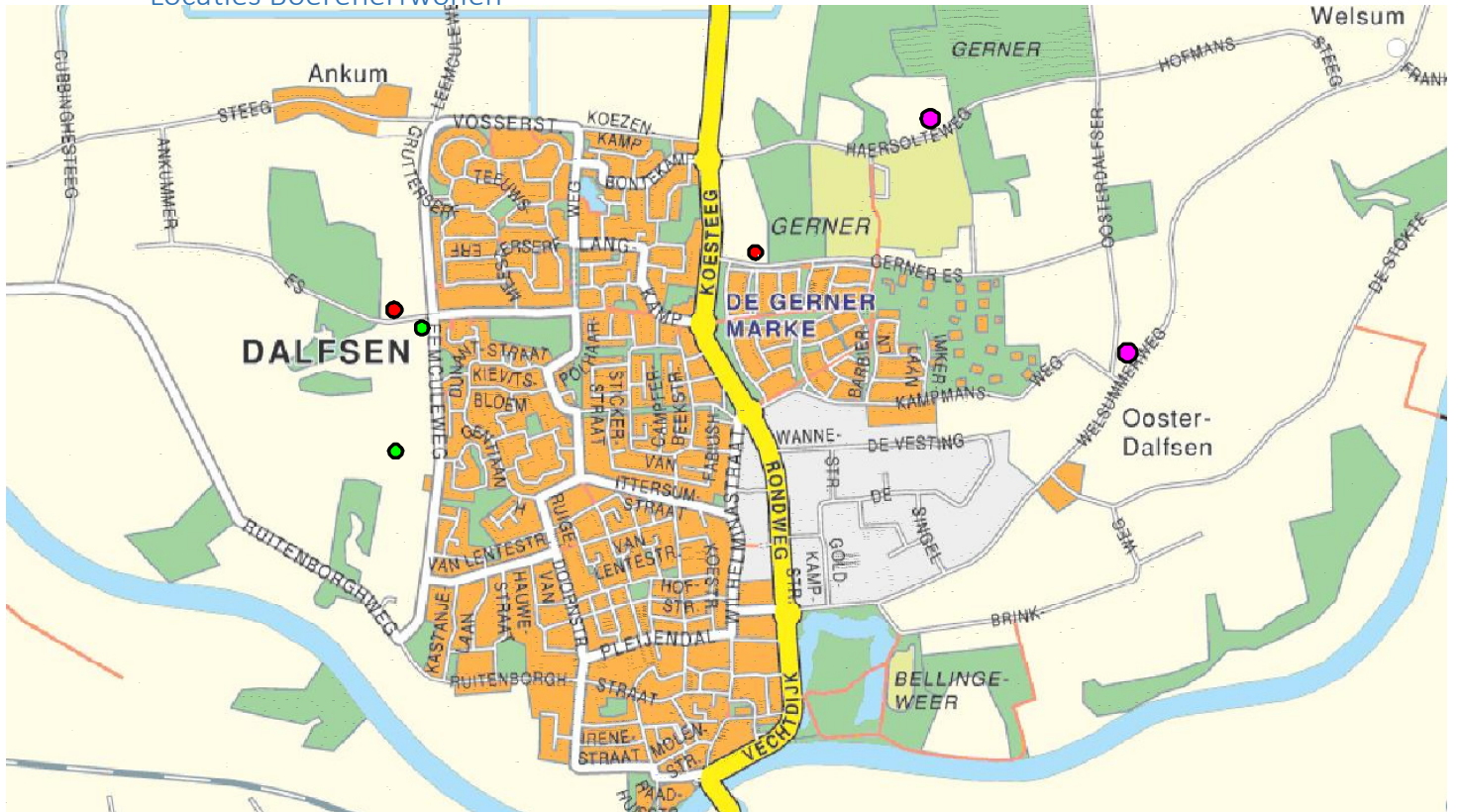
Boerenerfwonen geeft voor deze kernrand percelen dus meer mogelijkheden dan rood voor rood. Het gaat om het bieden van een uniek woonmilieu aan de rand van de kern. De uitstraling is beeldbepalend voor het aanzicht van de kern en de locaties liggen relatief optimaal van voorzieningen van de kern. Het herontwikkelen van erven op deze locaties moet daarom aantrekkelijk zijn om zo deze kansen optimaal te benutten. Wel moet er sprake zijn van een erfontwikkeling die passend is voor de locatie en de bestaande mogelijkheden.

De afwijking zal dus liggen in de hoeveelheid bebouwing die gesloopt wordt en het aantal en type woningen dat gerealiseerd wordt. Dus geen eis van 850 m² bebouwing slopen voor 1 vrijstaande woning maar uitgangspunt is het bestaande erf en de ontwikkeling van dat erf. De gemeentelijke KGO beleidsregels geven als uitgangspunt aan dat de m² bebouwing in het buitengebied van de gemeente per saldo niet toe mag nemen. Dit moet dus wel ook voor de boerenerflocaties in acht worden genomen.

De uitgangspunten voor de uitzondering voor Boerenerfwonen met toepassing KGO:

1. Erf met (voormalig agrarische) bedrijfsgebouwen of waar aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats kan vinden aan de rand van een kern.
2. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het erf heeft een positief effect op het aangezicht van de kern.
3. Wonen moet een logische en haalbare vervolgfunctie zijn.
4. Waardevolle bebouwing op het erf handhaven en hergebruiken
5. Handhaven van de compositie van bestaande bebouwing bij nieuwbouw (behoud erfstructuur)
6. Het aantal m2 bebouwing in het buitengebied neemt per saldo niet toe.
7. De nieuwe bouwmassa is passend voor het betreffende erf
8. Er moet sprake zijn van kleinschalig wonen (de ruimtelijke uitstraling moet kleinschalig blijven/ passen bij de opzet van het erf)
9. Het aantal woningen en evt. specifieke doelgroep moet in overeenstemming zijn met de Woonvisie/ het woningbouwprogramma van de gemeente.

Locaties Boerenerfwonen



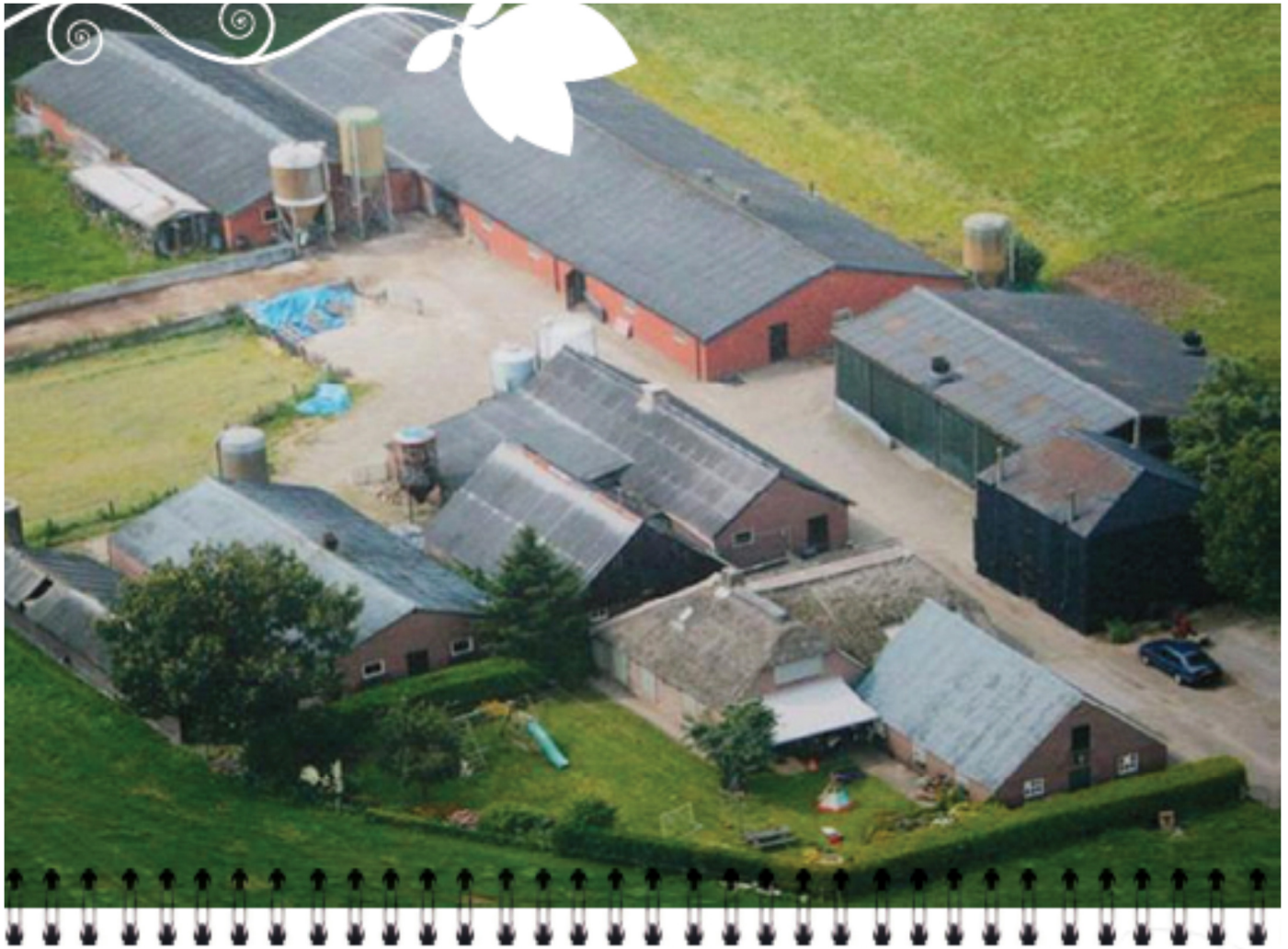
Locaties boerenerfwonen

Groen: in ontwikkeling

Paars/roze: nog uit te voeren

Rood: eventuele nieuwe locaties

Ontwikkeling locatie: Leemculeweg 3



4. Tasteful Infill | Leemculeweg

This is an example of "Rood voor Rood" (Red for Red) as described in the portfolio. On this site derelict agricultural buildings were torn down to make room for new houses and apartments. We have already planted the green structure: high-crested fruit trees reminiscent of the old orchard.



Notes _____

Ontwikkeling locatie: Ankummer Es 1



6. Landscape Interface | Ankummer Es

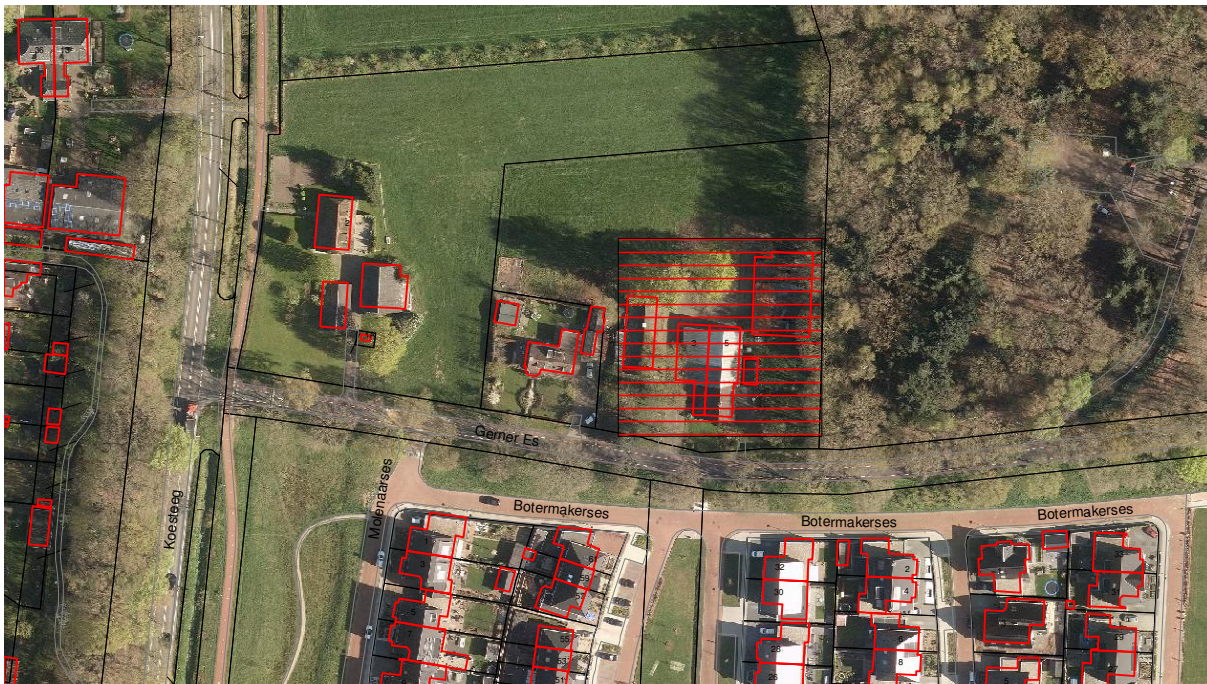
Here you can see how green hedges form the transition between the town itself and the outlying areas. Also, another 'Rood voor Rood' project is scheduled to break ground here shortly.



Notes _____

Luchtfoto's Potentiele boerenerfwonen locaties

Gerner Es 3-5



Fragment uit eerdere advisering Ervenconsulent.

Conclusie

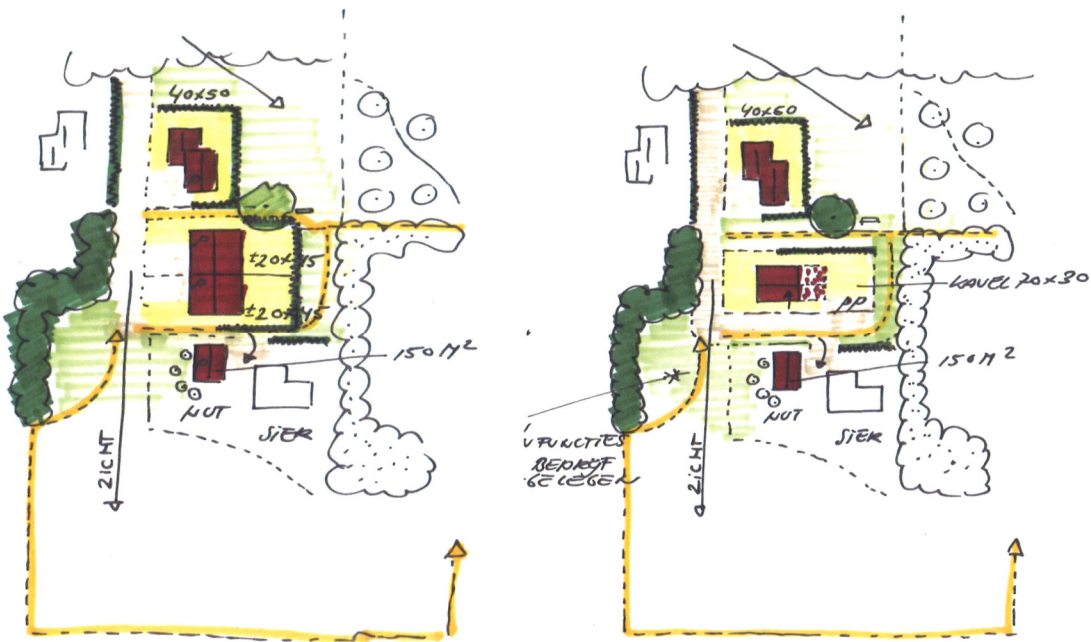
De linten, oude invalswegen met een eigen identiteit, zijn stedenbouwkundig en landschappelijk waardevol. Gerner Es kan worden gezien als een oud lint. De nieuwbouwwijk heeft een eigen identiteit en legt landschappelijk en stedenbouwkundig geen relatie met het oude lint. Het erf is sterk gerelateerd aan het lint, een herontwikkeling passend in het karakter van het erf en het lint is een voorwaarde.

Ankummer Es 30



Op dit perceel is (voormalige agrarische)bebouwing aanwezig. De staat van de bebouwing en het erf is echter dusdanig dat een impuls in ruimtelijke kwaliteit wenselijk is. Gezien de ligging aan de dorpsrand lijkt een invulling met 2 a 3 woningen mogelijk. Mits de totale versterking in het buitengebied niet toeneemt. (compenserende sloop van landschapsontsierende bebouwing elders is waarschijnlijk hierbij nodig). De maximale bouwmassa en inrichting van het perceel moet verder uitgewerkt worden door de ervenconsulent van het Oversticht.

Weerdhuisweg 11



Eerdere schetsen voor een erf invulling voor de Weerdhuisweg 11 van de Ervenconsulent.
Tevens is de locatie al een bekeken in het project "Erven voor Ouderen" zie voor een verslag hiervan:
<http://www.ervenconsulent.nl/images/dynamic/pdf/lr%20Werschrift%20Erven-binnen-DRUK.pdf>