

Erfinrichtingsplan
Welsummerweg 34 Dalfsen

Colofon

Erfinrichtingsplan Welsummerweg 34 Dalfsen

Uitgevoerd door: Natuurbank Overijssel

Opdrachtgever & contactpersoon: dhr. E. Wennemars

Projectnummer en versie: 408_b, versie 1.0		Status: definitief
Projectleider: Ing. P. Leemreise	Veldmedewerker(s): Ing. P. Leemreise	Rapportdatum: 3 maart 2014
Ligging projectgebied: Welsummerweg 34 Dalfsen	Amersfoortcoördinaten: 216.550 Y504.429	

Correspondentieadres:
Postbus 206
7480 AE Haaksbergen
info@natuurbankoverijssel.nl



@natuurbankOverijssel

1. Inleiding

Er zijn concrete plannen om alle bestaande bebouwing op het adres Welsummerweg 34 in Dalfsen te slopen en een nieuwe woning met bijgebouwen op te richten op min of meer op dezelfde locatie als de te slopen gebouwen. De gemeente Dalfsen stelt bij dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen de voorwaarde dat het nieuwe erf landschappelijk wordt ingepast middels een erfbeplanting.

Voorliggend rapport presenteert de erfopzet (inrit, erfinrichting) en de erfbeplanting rondom de nieuwe gebouwen. Als uitgangspunt zijn daarvoor o.a. de adviezen van Ir. I.M. Nij Bijvank-van Herel van Het Oversticht benut, evenals de uitkomsten van een analyse van het omringde landschap, (a)biotische omstandigheden en traditionele uitgangspunten voor erfopbouw (inspiratieboek voor erftransformatie, Het Oversticht).

2. Het plangebied

2.1 Situering

Het plangebied bestaat uit een erf dat is gesitueerd op de adres Welsummerweg 34 in Dalfsen. Het ligt in het buitengebied, circa 1,5 kilometer ten noordoosten van de kern Dalfsen. Op onderstaande afbeelding wordt de globale ligging van het onderzoeksgebied met de gele cirkel weergegeven.



Globale situering van het onderzoeksgebied. Deze wordt met de gele cirkel aangeduid.

2.2 Beschrijving van het onderzoeksgebied

Het plangebied ligt achter een bestaand erf (Welsummerweg nr. 36) en wordt aan de zuidzijde begrenst door een houtwal met zomereik. Op het erf treffen we een oude boerderij aan met twee grotere bijgebouwen en twee kleine bijgebouwtjes. Het erf wordt ontsloten in de zuidwesthoek van het erf, via een half verhard (karre)spoor naar de Welsummerweg. De boerderij en een klein bijgebouwtje zijn gedekt met rode bakstenen, de andere bijgebouwen met (asbest) golfplaat en zinken golfplaat.



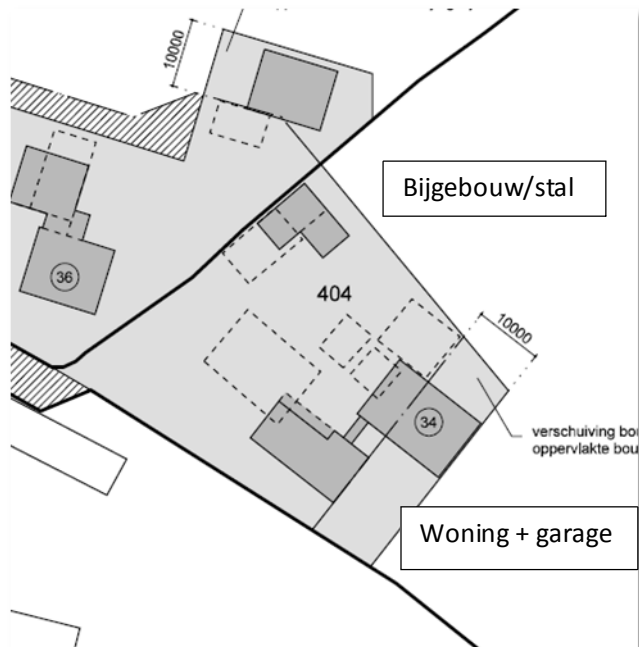
Detailopname van het plangebied; het onderzoeksgebied wordt met de gele lijn aangeduid.



Weergaven van de huidige bebouwing op het erf.

3 Voorgenomen activiteiten

Alle bebouwing op het erf wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woning en bijgebouw gebouwd op ongeveer dezelfde plek als de te slopen gebouwen. Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast door de aanleg van erfbeplanting. Op de onderstaande verbeeldingen wordt de erfopzet weergegeven, evenals een verbeelding van de nieuwe bebouwing.



Verbeelding van de positionering van de nieuwe bebouwing t.o.v. de huidige. De voetprint van de oude (te slopen) bebouwing wordt met de stippellijn aangeduid en de voetprint van de nieuwe bebouwing wordt met de grijze blokken aangeduid.

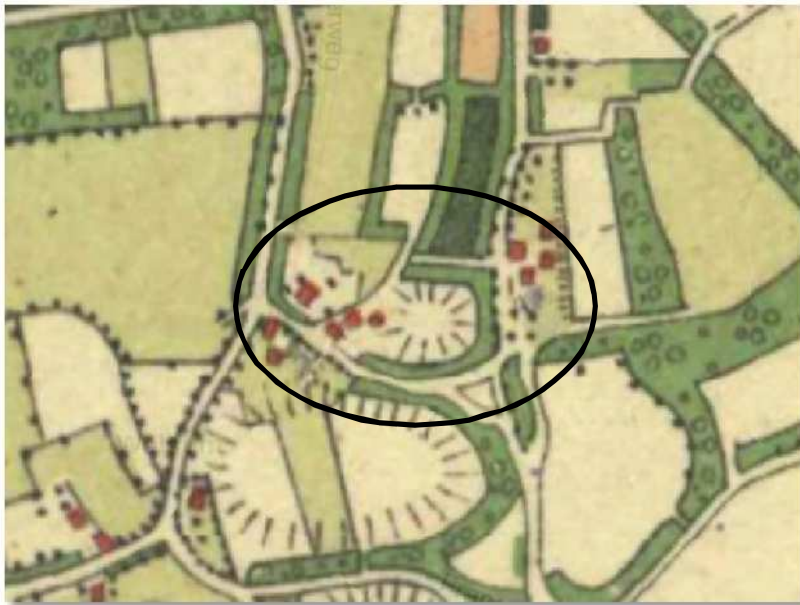


Verbeelding van de woning (boven).

4. Analyse

4.1 Landschap

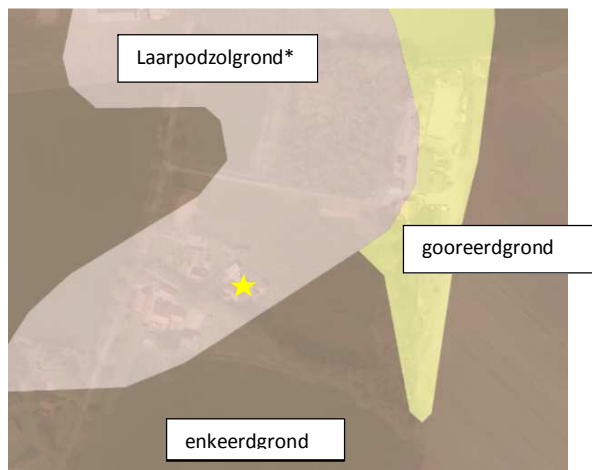
Het plangebied ligt in een kampenlandschap. Dat is een oud agrarisch cultuurlandschap welke gekenmerkt wordt door verspreid liggende boerderijen, willekeurig georiënteerd richting de ontginningswegen, kronkelige wegen met laanbepanting, ongelijke agrarische percelen, kampen en graslanden, veelal omzoomd door houtsingels. Vooral de kleinschaligheid en beslotenheid van het oorspronkelijke landschap zijn in de afgelopen eeuw tijdens opeenvolgende verkavelingen en structuurverbeteringswerkzaamheden verloren gegaan. Het plangebied ligt aan de rand van een essengordel ten noorden van de Overijsselse Vecht.



Uitsnede uit de historische topografische atlas anno 1900. Het plangebied wordt met de cirkel aangeduid. Op deze afbeelding is de besloten kamp ten oosten van het erf zichtbaar.

4.2 Bodem en water

De bodem in het plangebied bestaat uit een laarpodzolgrond en gaat ten westen, zuiden en oosten over in een hoge zwarte enkeerdgrond. Het plan heeft een grondwatertrap VI met een gemiddeld laagste grondwaterstand > 120 cm beneden maaiveld en een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 40-80 cm beneden maaiveld. Het grondwatersysteem bestaat uit een inzijgingsgebied met intermediaire invloeden van kwel van.



Uitsnede van de bodemkaart van Nederland (bron: Provincie Overijssel, 2014).

**Toelichting laarpodzolgronden*

Laarpodzolgronden bestaan uit lemig fijn zand. De laarpodzolgronden behoren binnen de Nederlandse bodemclassificatie tot de gewone hydropodzolgronden. De grond is ontstaan door pluggenbemesting. Het A-horizont bestaat uit een plaggendeck van dertig tot vijftig centimeter dik. De laarpodzolgronden zijn ontstaan bij een lage grondwaterstand.

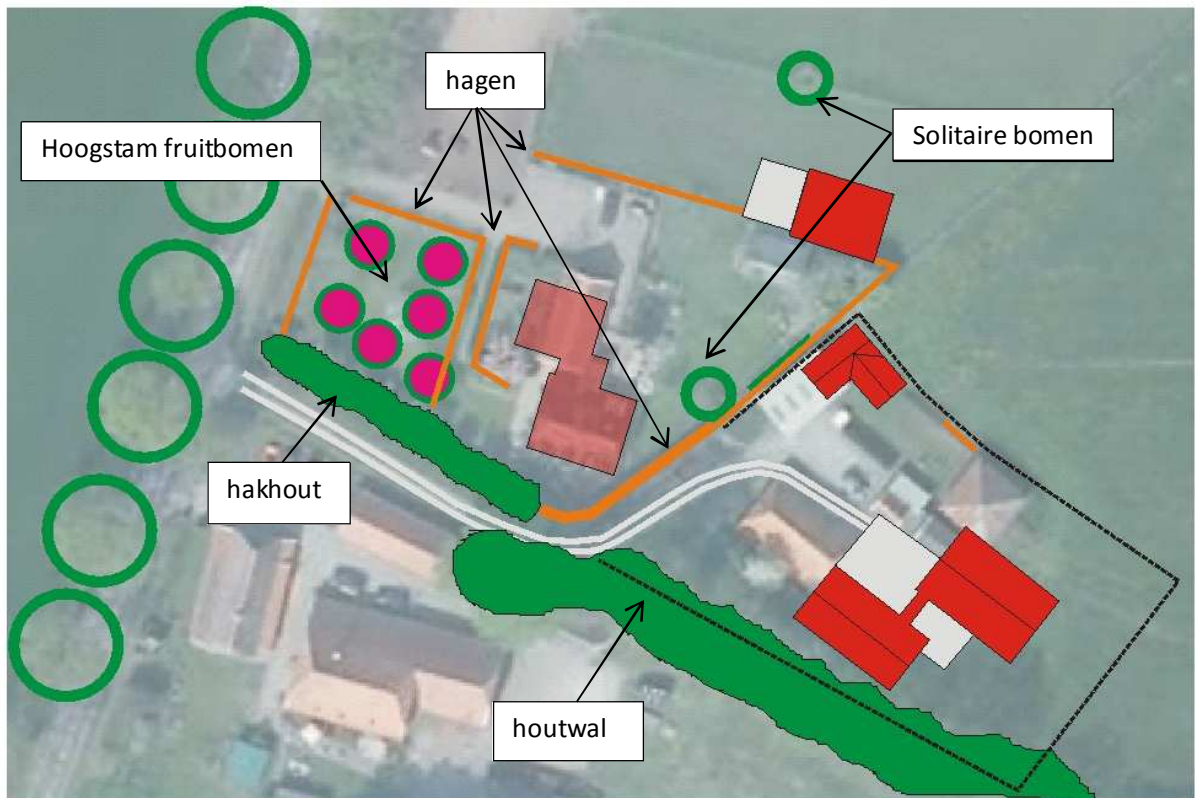
4.3 Landschapsecologische waarde

De ecologische waarde van het hedendaagse agrarische cultuurlandschap is beperkt. De akkers en graslanden worden dusdanig intensief benut en ingezaaid met monoculturen van hoogproductieve gewassen, dat de oorspronkelijke vegetatie met de daarbij behorende fauna nagenoeg volledig verdwenen is. Slechts sporadisch treffen we in het huidige landschap nog vochtige, bloemrijke graslanden aan. Het zijn de verspreid liggende landschapselementen zoals houtsingels, houtwallen, bosjes, natte landschapselementen en oude erven die een geschikte habitat bieden aan bijzondere soorten.

4.4 Het erf in de omgeving

Het erf in het plangebied ligt verscholen achter zowel de bebouwing van de naastgelegen erven, als de houtwal ten zuiden ervan. Een argeloze voorbijganger zou de ligging van een tweede erf achter erf op huisnummer 36 wellicht niet eens opvallen!

Het erf ligt aan de rand van langgerekt essencomplex, oorspronkelijk ontstaan op een rivierduin ten noorden van de Overijsselse Vecht.



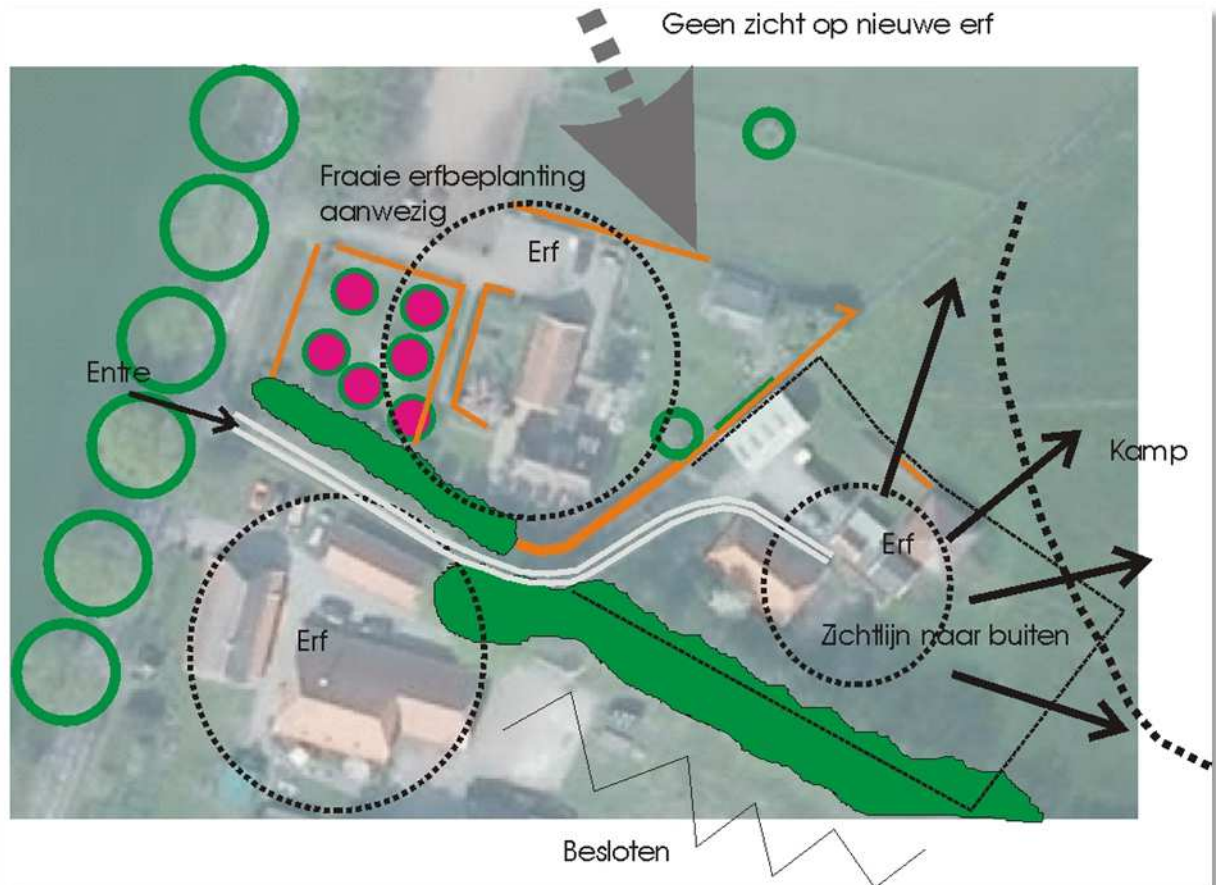
Bestaande beplanting rondom het erf nr. 36.



Uitsnede van de hoogtekaart van Nederland. Hierop is de bolling van de kamp en de ligging van de huidige bebouwing zichtbaar. Het huidige erf wordt met de ster duidelijk gemaakt.

4.5 Slotconclusie

Het plangebied ligt besloten in het cultuurlandschap en is nauwelijks zichtbaar (beleefbaar) vanaf de Welsummerweg. Vanaf het erf wordt de open ruimte ten noorden van het erf als een groene kamer beleefd. Het zicht vanaf de voorzijde over deze kamer moet vrij zijn. De zware houtwal aan de zuidzijde van het erf geeft karakter aan het erf; dat kan versterkt worden door zwaar/opgaande bomen op het achtererf aan te planten die aansluiten bij deze houtwal.



Analyse van de inrichting en ruimtelijke kwaliteit van het erf

5. Uitgangspunten

Het erfpassingsplan wordt opgesteld aan de hand van de volgende uitgangspunten;

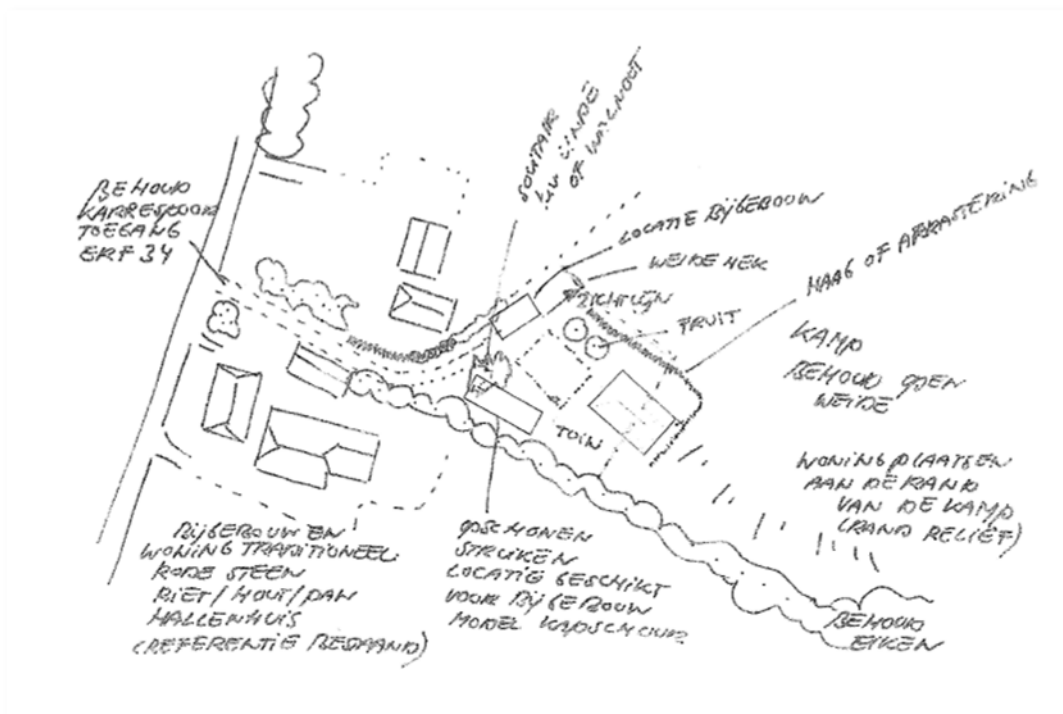
Uitgangspunten vanuit bodem en water:

- Streekeigen beplanting (soorten van zandlandschap, droge omstandigheden) zoals linde, zomereik, berk, lijsterbes, liguster, veldsdoorn, hazelaar, Gelderse roos);

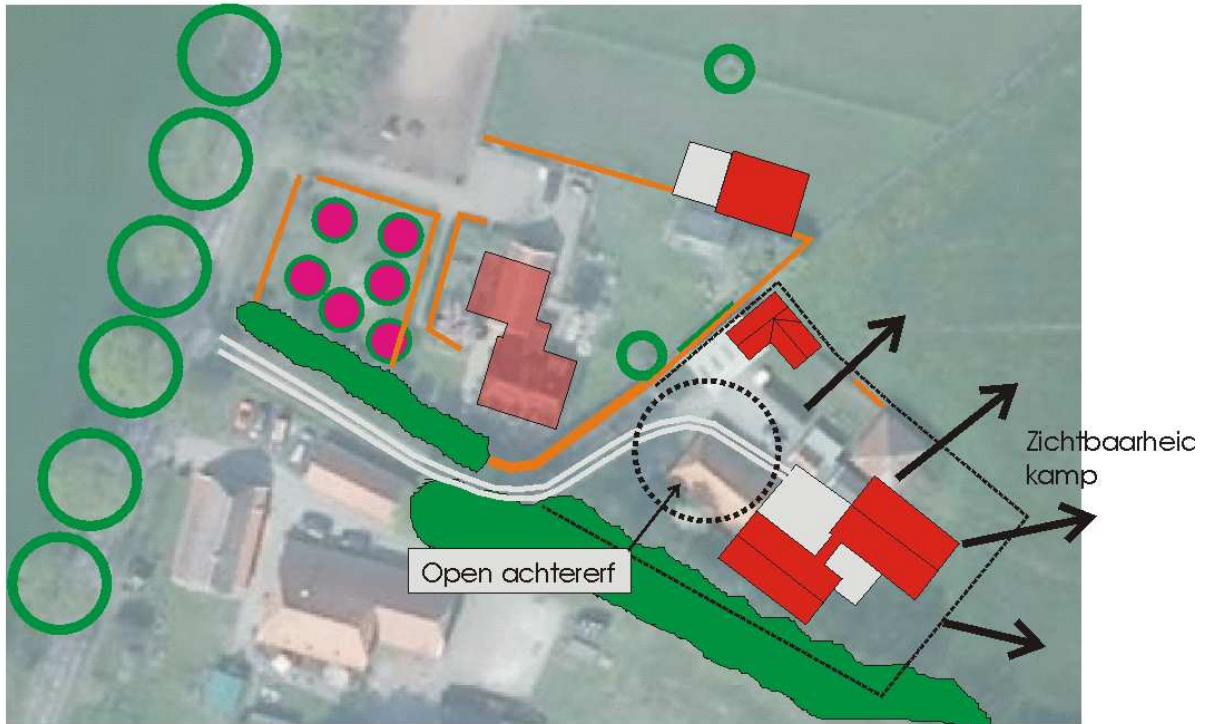
Uitgangspunten vanuit de ruimtelijke kwaliteit

- Erf wordt fysiek gescheiden van agrarisch cultuurland d.m.v. haag;
- Erf zichtbaar in landschap d.m.v. lage beplanting (haag);
- Behoud houtsingel aan zuidzijde;
- Behoud half verhard karrespoor;
- Behoud openheid es;
- Behoud es als cultuurhistorisch object;
- Het bijgebouw (stal) wordt dicht bij het bijgebouw van de buren geplaatst;
- De voorzijde van de woning is gekeerd richting de groene kamer;
- Vanwege de verscholen ligging achter het erf (nr. 36) is accentuering van bebouwing niet zinvol omdat het niet of nauwelijks zichtbaar is;
- Het achtererf wordt open gehouden (geen bomen en hagen);

Bij het erfontwerp is het advies van Het Oversticht met uitgangspunten voor het ontwerp van het erf als basis benut. Op de onderstaande verbeelding wordt het advies van Het Oversticht weergegeven.



Advies van Het Oversticht met uitgangspunten voor het erfontwerp.



Weergave van de ruimtelijke aspecten welke benut zijn bij het ontwerp van het nieuwe erf.

6. Het inpassingsplan

6.1 Erfopbouw

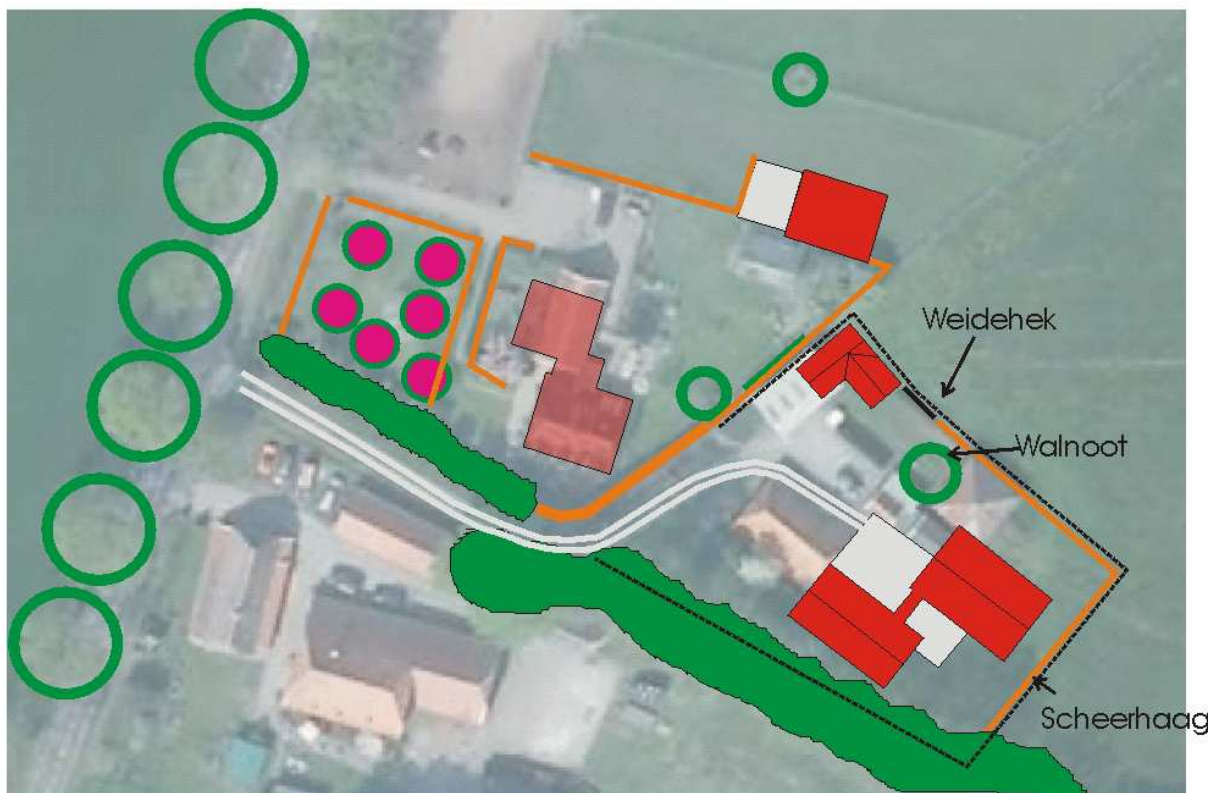
Er is gekozen voor een iets ruimere erfopzet dan het huidige erf. De woning wordt enkele meters naar het oosten verschoven. De stal is gepositioneerd op de erfgrans met de burens. Het half verharde karrenpad, welke de entree van het erf vormt vanaf de Welsummerweg blijft behouden. Het erf wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door een lage scheerhaag van 1-1,5 meter hoog. Hierdoor blijft de groene kamer ten noorden ervan zichtbaar en beleefbaar.

6.2 Nieuwe beplanting

Het erf ligt ten noorden van een forse en beeldbepalende houtsingel en net ten oosten van een historisch erf met erfbeplanting (in wording). Als zodanig ligt het erf aan de voet van beeldbepalende beplanting en ontbreekt de noodzaak om het erf zelf sterk te accentueren met hoog opgaande beplanting zoals een laanbeplanting of erfbosje.

De erfbeplanting bestaat uit de volgende onderdelen;

- Aanleg scheerhaag (beuk, veldesdoorn of liguster);
- Aanleg solitaire bomen (1 walnoot);
- Plaatsen weidehek



Erfinrichtingsplan; nieuwe bebouwing en nieuwe beplanting

7. Inrichting en beheer

7.1 Algemeen

Om tot het wenselijke eindbeeld te komen moeten de volgende inrichtingsmaatregelen genomen worden;

- Verwijderen coniferen;
- Verwijderen natuurlijke opslag ten zuiden van de huidige woning;
- Aanleg beplanting;

7.2 Inrichtingsmaatregelen

Bij de inrichting van de nieuwe erfbeplanting dienen de volgende inrichtingseisen opgevolgd te worden.

Verwijderen coniferen

Alle op het erf aanwezige coniferen worden verwijderd.

Verwijderen natuurlijke opslag vlieren ten zuiden van de oude boerderij

Tussen de oude boerderij en de houtsingel ten zuiden ervan, is vlier vrij massaal spontaan opgeslagen. Deze natuurlijke opslag van jonge struiken wordt verwijderd.

Aanleg scheerhaag

De scheerhaag bestaat uit beuk, meidoorn of veldesdoorn. De haag wordt aangelegd in een plantverband van 4 stuks/m1 haag. Er wordt bij de aanleg gebruik gemaakt van plantsoen in de maat 60-80 of 80/100.

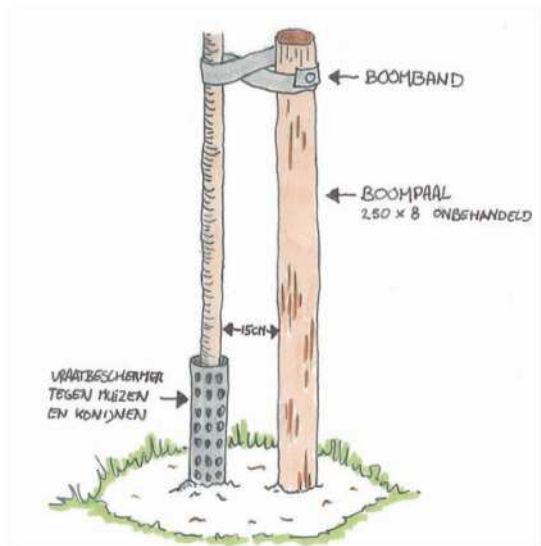
Aanplant walnoot

Er wordt een solitaire walnoot gepland. Deze heeft een minimale stamomtrek van 10-12cm op 1,5 m1 hoogte boven de wortelvoet. De boom wordt geplant in ruim plantgat en ondersteund door 1-2 boompalen en boomband. Er wordt een als laanboom gekweekte boom gebruikt.

Het aanplanten van een boom kan plaats vinden tussen half november en half maart, mits het niet vriest. Voor de aanplant wordt vaak gekozen voor een laanboom met een minimale omtrek van 10-12 cm. U kunt ook kiezen voor een grotere maat, bijvoorbeeld 14-16 cm met kluit. Indien u niet direct alle bomen kunt aanplanten, dan kunt u ervoor kiezen de bomen tijdelijk op te kuilen. Kies hiervoor een vochtige schaduwrijke plaats uit. Het opkuilen kan door een gat in de grond te graven en daar de bomen met de wortels in te zetten. Bedek de wortels met de vrijgekomen grond.

Specifieke plantinstructie

1. Voor het aanplanten is een ruim plantgat noodzakelijk waarin de wortels zich wijd kunnen uitspreiden. Het plantgat dient daarom ongeveer een afmeting te hebben van 70x70x70 cm groot. Spit na het graven de bodem van het plantgat los.
2. Plaats daarna een boompaal van onbehandeld hout naast de boom (maat 250 cm lengte bij 8 cm doorsnede), op ongeveer 15 cm van de boom, aan de kant van de heersende windrichting (dit is meestal het zuidwesten). Bevestig de jonge boom met een brede band aan de boompaal.
3. U kunt nu het plantgat weer dichtgooien. Pas indien nodig bodemverbetering toe door bijvoorbeeld potgrond te mengen met de grond uit het plantgat.
4. Plaats bij een bomengroep de bomen ruim uit elkaar, de minimale plantafstand is 6 meter. Een volwassen boom kan al snel een kroon ontwikkelen van 10 meter breed.



Algemene opmerking

Initiatiefnemer dient er op toe te zien dat uitsluitend inheems plantmateriaal gebruikt wordt. De leverancier van het plantmateriaal kan hierop toezien.

7.3 Beheer

Om de aangelegde beplanting zich te laten ontwikkelen tot het wenselijke eindbeeld dienen de volgende beheerwerkzaamheden uitgevoerd te worden;

Walnoot

Geen beheer, mogelijk opkronen als schade aan landbouwvoertuigen ontstaat door lage takken.

Scheerhaag

De haag wordt jaarlijks 1 à 2 maal geknipt/geschoren om de haag op de wenselijke hoogte van 1 à 1,5 m1 hoogte en wenselijke breedte te houden.

Meer informatie: www.landschapoverijssel.nl