

Erfinrichtungsplan

Hagenweg 20

Dalfsen



Inhoud

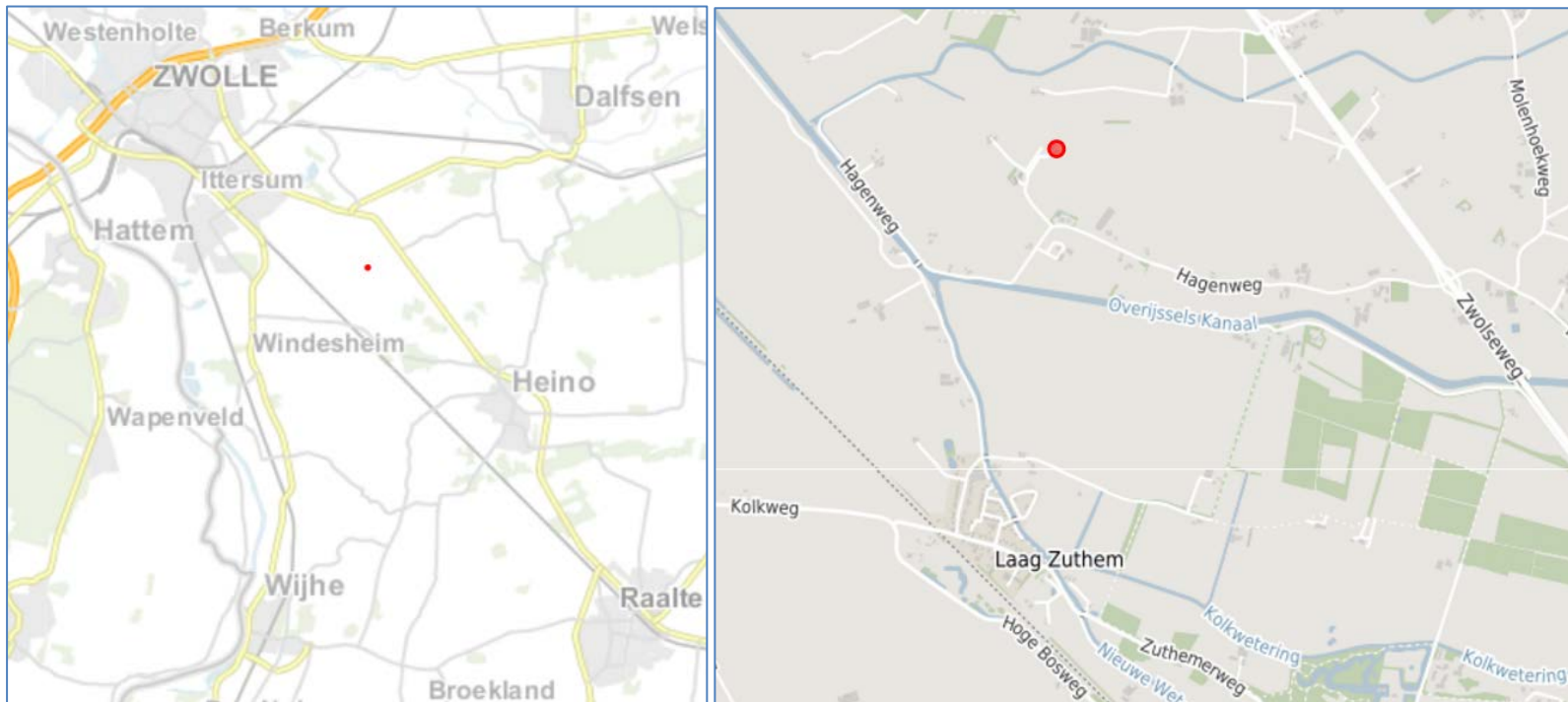
Aanleiding	3
Locatie	3
Landschap.....	5
Gebiedskenmerken	9
Erfensemble	17
Advies Het Oversticht	18
Landschappelijke inpassing.....	19
Bijlage 1, Gebiedskenmerkenkaart natuurlijke laag	23
Bijlage 2, Gebiedskenmerkenkaart Laag van het agrarisch natuurlandschap.....	24
Bijlage 3, Gebiedskenmerkenkaart Stedelijke laag.....	25
Bijlage 4, Gebiedskenmerkenkaart Lust- en leisurelaag.....	26
Bijlage 5, Advies Het Oversticht.....	26
Bijlage 6, Streekeigen en inheemse bomen en struiken.....	29

Aanleiding

Eigenaren hebben in het kader van hergebruik van agrarische gebouwen de gemeente benaderd met plannen die zij hebben voor hun erf. Volgens deze plannen zullen verschillende bedrijfsactiviteiten worden ontplooid op het erf. De activiteiten bestaan uit een hondenuitlaatservice, een dierenhotel, voerverkoop, individuele begeleiding van en/of dagbesteding voor mensen met een verstandelijke of psychische beperking met een afstand tot de arbeidsmarkt waarbij de andere takken gebruikt worden als middel en gedragsbegeleiding voor hond en baas. Het betreft een erf met de functie wonen waar men het erf én voormalige bedrijfsruimtes wil benutten voor deze activiteiten.

Locatie

Het erf ligt tussen Zwolle en Heino, vlakbij Laag-Zuthem, aan de zuidzijde van de provinciale weg N35, relatief dichtbij Zwolle. Het erf ligt op ruime afstand van de weg.



Provinciaal beleid

De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in onze provincie willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit). (bron: omgevingsvisie Overijssel)

Gemeentelijk beleid

Visie op het buitengebied van Dalfsen

Dalfsen is een plattelandsgemeente bij uitstek. Bossen, landerijen, rivieren en weteringen geven het buitengebied van de gemeente zijn eigen kracht en identiteit. Het buitengebied is ook een gebied waar de mensen wonen, werken en recreëren. Landbouw is een belangrijke drager van de plattelandseconomie. In de richting van 2030 spreekt de gemeente de ambitie uit, die eerder al eens is verwoord in de Plattelandsvisie, dat zij streeft naar "een landelijk gebied waar het goed werken en wonen is, waar de plattelandseconomie voldoende perspectief heeft op een duurzaam voortbestaan en waar de landschappelijke kwaliteiten zo hoog zijn dat het gebied ook voor de langere termijn een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft ontwikkeld".

Landschappelijke kwaliteit

Het landschap is de pijler onder het landelijk gebied van Dalfsen. De eigenheid en verscheidenheid van het landelijk gebied wil de gemeente blijvend versterken. Op deze manier wordt de herkenbaarheid van het landschap benadrukt en de verbondenheid van de inwoners van de gemeente met hun omgeving vergroot. De gemeente wil dat ontwikkelingen in het buitengebied een bijdrage leveren aan het verhogen van deze landschappelijke kwaliteiten en richt daarom haar inspanningen op een verhoging van de belevingswaarde van het landschap. Dat betekent ook dat alleen functies in het landelijk gebied een plek krijgen als deze een bijdrage leveren aan deze landschappelijke ambities. (bron: structuurvisie buitengebied gemeente Dalfsen)

De gemeente streeft in dit deelgebied naar een mix van functies. Verbreding van bestaande activiteiten wordt dan ook toegestaan. Een geode inrichting van het erf is daarbij aandachtspunt om een verrommeling van het landschapsbeeld te voorkomen. (bron: advies het Oversticht)

Landschap

Zandwetering

Het erf ligt in het gebied van de Zandwetering. De Zandwetering is een grotendeels gegraven watergang die zijn begin heeft in het gebied Gooiermars ten oosten van de stad Deventer in Overijssel en na dertig kilometer via de stad Deventer en de dorpen Diepenveen, Olst, Wijhe en Windesheim eindigt in Zwolle.

De weteringen in West-Salland kwamen vanaf de veertiende eeuw tot stand doordat allerlei natuurlijke stroompjes door graafwerkzaamheden met elkaar verbonden werden. Doelstelling was het tegengaan van wateroverlast en door ontwatering de ontginning van de laaggelegen de broeklanden mogelijk maken. In West-Salland lopen een viertal weteringen parallel aan de IJssel in noordelijke richting naar Zwolle. Het water kwam uiteindelijk terecht in het Zwarte Water. Omdat er in die tijd geen gemalen waren was directe afwatering op hoger liggende rivier de IJssel niet mogelijk.



Een voorname functie van de Zandwetering is, naast waterafvoer en waterberging, het in stand houden van de natuurwaarden in het water en aan de oevers en verder het bieden van kleinschalige recreatiemogelijkheden. In verband met veranderingen in het klimaat is vooral het vergroten de bergingscapaciteit actueel. (bron Wikipedia)

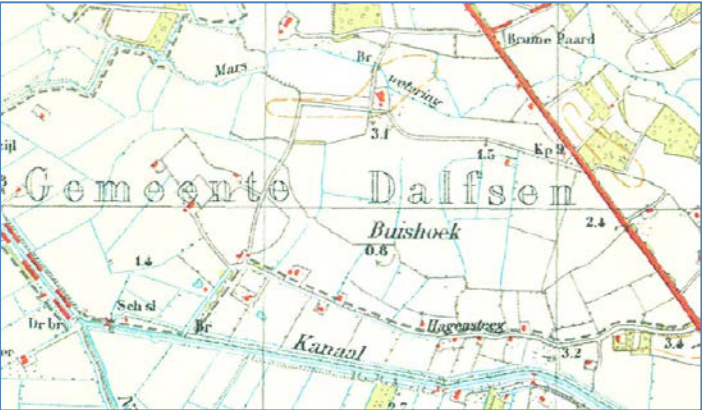
Landschapontwikkeling



Figuur 1, Hottinger 1787



Figuur 2, Topografische kaart 1900



Figuur 3, Topografische kaart 1920



Figuur 4, Topografische kaart 1970

...



Figuur 5, topografische kaart (bron: Top25raster, Kadaster Apeldoorn)



Figuur 6, Kadastrale kaart

Gebiedskenmerken

De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de Groene als de Stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

- Natuurlijke laag (in en op de bodem);
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
- Stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
- Lust & leisurelaag (beleving, toerisme, cultuur-historie en landgoederen).

Deze lagen zijn zo onderscheiden omdat de ingrepen in de fysieke leefomgeving in elke laag volgens eigen principes en processen verlopen. Uiteraard staan ze niet los van elkaar, maar zijn ze altijd met elkaar verbonden. Immers, plekken die eerst natuurlijk waren, zijn nu bebouwd en in een enkel geval andersom. Vaak liggen ze over elkaar heen en hebben we op één plek te maken met kenmerken van verschillende lagen. Op andere plekken is dat niet zo en domineert een bepaalde laag.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie - en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Overijssel bestaat voornamelijk uit een dekzandcomplex dat afloopt van oost naar west. Een paar noord-zuid georiënteerde stuwwallen doorsnijden het dekzand. Het is een van oudsher bij tijd en wijle heel nat landschap waar het water maar moeilijk uit weg kon. Hier heeft zich hoogveen ontwikkeld. In het westen loopt dit landschapstype tot aan de kustlijn van de voormalige Zuiderzee, waar in de delta van IJssel, Vecht en Zwarte Water kleicomplexen en laagveengebieden zijn ontstaan. De zoetwaterdelta met de laagveenmoerassen is (nationaal en internationaal -gezien) het meest bijzondere deel in deze laag en vraagt nadrukkelijk aandacht.

Vanouds bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem; het watersysteem maakt in essentie één grote beweging van de brongebieden (op de flanken van de stuwwallen), naar de beken en weteringen (in de zandgebieden), naar Vecht en Zwarte Water en tenslotte naar de IJssel en de Randmeren.

Dit proces heeft in Overijssel geleid tot een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Vervolgens heeft dit natuurlijke landschap plaats en betekenis gekregen in het menselijk occupatieproces. Het natuurlijk landschap vormt daarmee de basis voor het gehele grondgebied van de provincie.

Echt natuurlijk landschap (met de oorspronkelijke vegetatie en waterhuishouding) is geheel verdwenen. Het natuurlijk landschap bestaat vooral uit relictten van een landschap dat vroeger 'woeste grond' of 'onland' werd genoemd. Anno 2009 beslaat het natuurlijk landschap in de vorm van natuurgebieden ruim één tiende van het oppervlak van Overijssel.



Hagenweg 20

Het erf ligt in het **zandgebied**, dekzandvlakte en ruggen. (Bijlage 1, Gebiedskenmerkenkaart natuurlijke laag)

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag at gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd

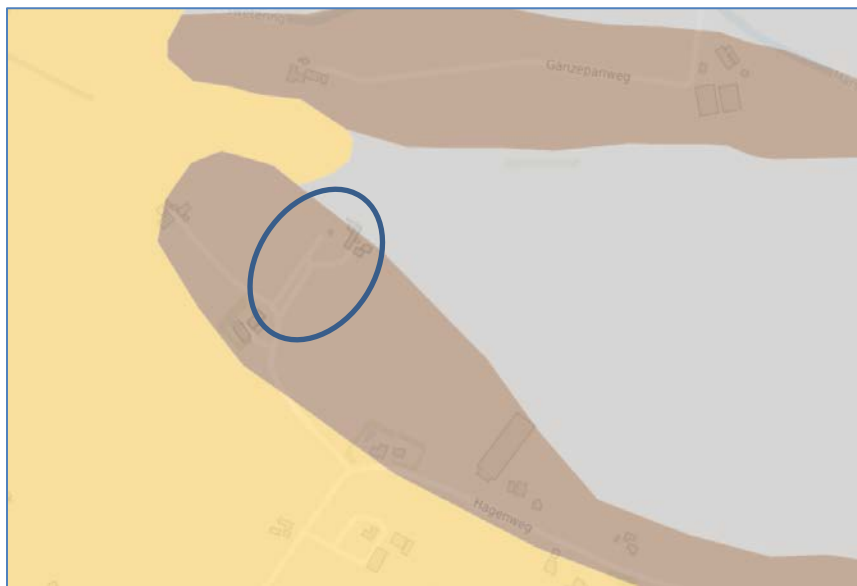
Bodem: podzolgronden

Hydrologie: lokale inzijging

Natuurlijk bostype: van wintereikenbeukenbos op de hoogste delen, tot berken- zomereikenbos en elzen-eikenbos in de lagere delen

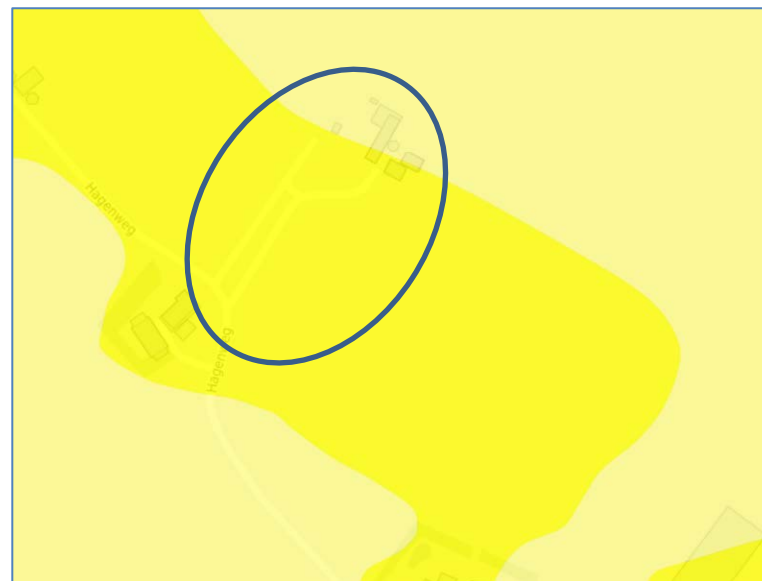
Cultuurlandschap: essenlandschap, oude hoevenlandschap en jong heide en broekontginningslandschap

Bron: Omgevingsvisie Overijssel



Figuur 7, Bodemkaart (Bron: bodematlas Provincie Overijssel)

Het perceel bestaat voor het overgrote deel uit Hoge bruine enkeerdgronden (Code bEZ21-VI).



Figuur 8, Basiskaart Aardkunde (Bron: Bodematlas Provincie Overijssel)

Het zuidelijke deel van het perceel bestaat uit een dekzandrug, het noordelijke gedeelte uit dekzandvlakte. Dekzandlandschap.

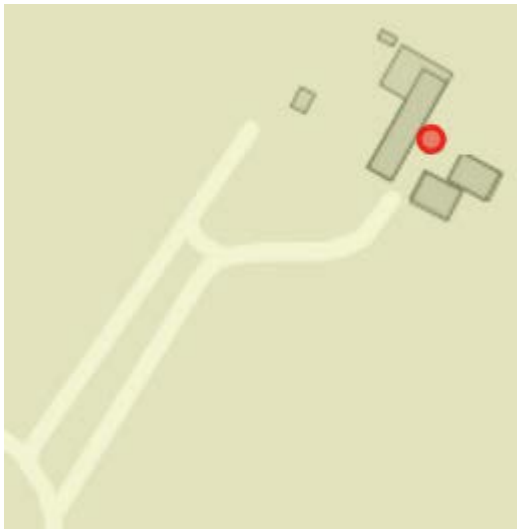
Laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim tweederde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik.

Bij de ontwikkeling van de cultuurlandschappen hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling wordt gewaardeerd.

Afhankelijk van bijvoorbeeld de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen, -dorpen) gegroeid. Structuur, maatvoeringen en landschapselementen worden keer op keer aan de veranderende omstandigheden aangepast.

In Overijssel wordt de kwaliteit van het cultuurlandschap bepaald door de variatie op twee schaalniveaus: provinciaal en regionaal. Op schaal van de provincie door de manier waarop het 'open' landschappelijk patroon van de laagveengebieden en kleicomplexen van Noordwest-Overijssel, de lange lijnen in het Sallandse occupatiepatroon, de intimiteit van het Twentse boerenland en de stoere maat van de grote ontginningen van Noordoost-Overijssel van elkaar verschillen. Omdat elk gebied anders is en op een andere manier in cultuur werd gebracht, zijn in elk gebied het landschap, de nederzettingen en daarmee de ordende en dragende structuren ook steeds anders. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal. Uniforme agrarische bebouwing, schaalvergroting van percelen en vershraling van het landschap door verdwijnen van landschapselementen en padenstructuur bedreigen de verschillen.



Hagenweg 20

Het erf ligt in het **oude hoevenlandschap** (Bijlage 2, Gebiedskenmerkenkaart Laag van het agrarisch natuurlandschap)

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Essenlandschap in het klein met samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de 'organische' vormen van landschap volgt. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven.

Contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen. Daartussen: kleinere (boven)lopen van beken.

Ondergrond: kleinschalige dekzandgronden

Ontstaan: vanaf ± 1200

Structuur: organisch, routes van erf tot erf

Nederzetting: Verspreide individuele erven, geen dorpen

Schaal erven: middelgrote erven, met verschillende volumes en zware beplantingen

Beplantingen: eiken, houtwallen

Bron: Omgevingsvisie Overijssel, Catalogus Gebiedskenmerken

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, maar daarbij wordt de kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel.

Ook hier is sprake van een rijk palet: dorpen met centrumfuncties, landstadjes, steden en stedelijke netwerken. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Steden ontwikkelden vaak een eigen kleur en profiel; deels door gebiedskenmerken, deels door bepaalde accenten in de ontwikkeling van hun economie, maatschappij en/of voorzieningenpakket. Kampen als eigenzinnige stad aan de IJsselmonding. Zwolle als bestuurlijk, zakelijk en financieel centrum. Deventer met een accent op gezondheid, welzijn en diensten. De Twentse stedenband met een sterk industrieel getint verleden en een groeiend accent op het culturele, recreatieve, sportieve en internationale karakter.

Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen zijn vaak bepalend voor het straatbeeld en de skyline en bepalen de stedelijke identiteit en -belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. -Uniforme uitbreidingen aan deze steden maar ook aan de dorpen bedreigen de karakteristieke verschillen. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na: weinig (economische) binding met grond en landschap, genieten van de soevereiniteit op eigen erf.

Hagenweg 20

Het erg ligt buiten de stedelijke bebouwing (bijlage, Gebiedskenmerkenkaart Stedelijke laag)

Bron: Omgevingsvisie Overijssel, Catalogus Gebiedskenmerken

Lust- en Leisurelaag

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum voor ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het 'nut' van het agrarisch cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de lust- en leisurelandschappen de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de beleving, betekenis en identiteit. De lust- en leisurelaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een beleving.

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijkere economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarisch sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied. Aan het lust- en leisurelandschap ontleent Overijssel zijn 'tijdsdiepte', maar ook zijn 'appeal'. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe 'erfgoed' van de provincie. De rivierfronten van Deventer en Kampen, de stadsgezichten van Ootmarsum, de toeristische en culturele trekpleisters met (boven)regionale uitstraling in de steden, de landgoederen van Salland en Twente, maar ook de vuilverbrander bij Hengelo en de balgstuw bij Ramspol en de nieuwe IJsselbrug van de Hanzelijn.

Hagenweg 20

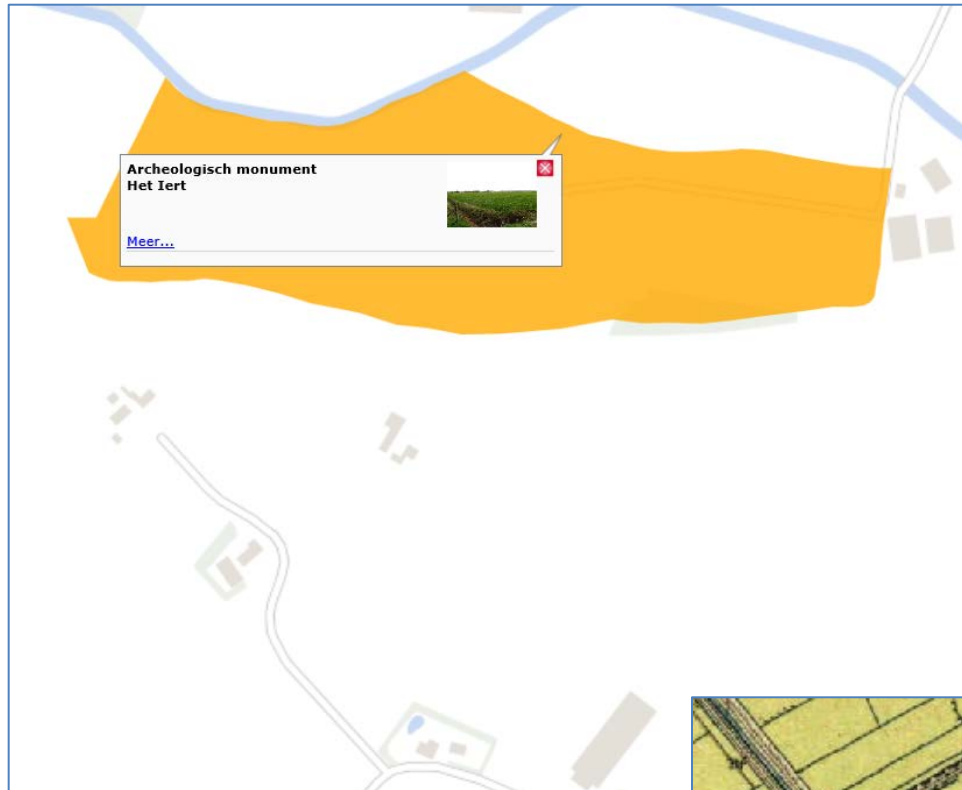


De **stads- en dorpsrand** is een overgangsgebied. Hier is sprake van 2 elkaar overlappende invloedssferen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap eromheen (Zwolle, Wijnthmen, Laag Zuthem, Hoonhorst). De (potentiële) kwaliteit is die van het beste van twee werelden; stedelijke voorzieningen, verspreid liggende (gewilde) woon- en werkfuncties, padennetwerk in een landschappelijk raamwerk. Dichtbij stad en dorp en toch buiten. Randen gaan niet alleen over de 'functionele mix', maar vooral ook over herkenbaarheid, duidelijkheid, silhouetten (kerktorens, markante gebouwen, bruggen, ed.) het je thuis voelen. Markante zichtlijnen op dorpen versterken de randkwaliteit.

In de stads- en dorpsranden sluiten recreatieve en utilitaire routes van buiten de stad/het dorp aan op de binnenstedelijke/ dorpsstructuur. In deze gebieden komen veel opgaven en belangen samen zoals dorps- en stadsuitbreidingen, infrastructuur, landbouw, landschapsontwikkeling, water en natuur.

(Bijlage 4, Gebiedskenmerkenkaart Lust- en leisurelaag) Bron: Omgevingsvisie Overijssel, Catalogus Gebiedskenmerken

Archeologisch monument



Figuur 9, Archeologisch monument Het Iert

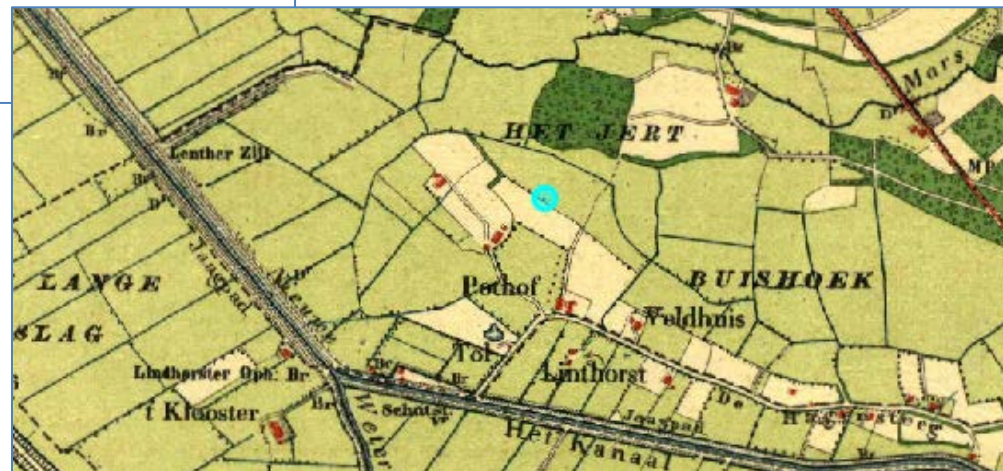
Ten noorden van het erf ligt het archeologisch monument het Iert.

Hof te lerthe, nu weinig meer wat er herinnert aan de periode rond het jaar 970, toen al was er sprake van “het hof lerth” ofwel lerthe. Een bezit van de geestelijke grondheren van het klooster te Essen en de bisschop van Utrecht. Een hofstelsel om te dienen als centrale hof voor de inning van renten en pachtgelden. De bezittingen van de gronden behorende onder de hof lerthe waren behoorlijk verspreid.

Behalve in Dalfsen lagen er bezittingen in Hattem, Hasselt, Winsum, Zwollerkerspel en Mastenbroek. In de loop de eeuwen zijn die goederen uiteen gevallen en vervallen aan de Marken. Daarna zijn de goederen in particulieren handen gevallen. Voor zover bekend was de lerthe in de 19e eeuw deels in het bezit van de familie Damman en in de 20e eeuw overgegaan naar de familie Schrijver, die het nu nog in het bezit heeft.

Het goed ligt op een verhoging in het landschap, deels verscholen achter een eeuwen oude kastanje en eikenbomen.

(Bron: <https://www.dalfsennet.nl/nieuws/233610/vrogger-en-noe-ierte.html>)



Figuur 10, Topografische kaart 1900

Erfensemble



Het erf is ingebed in singels en moeilijk zichtbaar vanaf de weg. Het erf heeft een erfteogang via het lertepad en een erfteogang vanaf de Hagenweg.

Het erfensemble bestaat uit (1) een oude boerderij van het type hallehuis (1916), (2) een bungalow (1960), (3) een hooiberg (1960), (4) een lange schuur met kapschuur (1970/1973) en een (5) gastenverblijf (1960).

Figuur 11, Erfensemble

Advies Het Oversticht

Conclusie

Hergebruik voor de mix van functies in combinatie met de aanvullende kwaliteitsprestaties draagt bij aan de uitgangspunten gesteld in het beleid. De opstallen en boerderij verkeren in slechte tot redelijke staat van onderhoud. Het is zeer wenselijk dat door een nieuwe functie de opstallen kunnen worden opgeknapt. Hierdoor wordt het kenmerk van een erfensemble, een boerderij met hoofdvolume met diverse bijgebouwen weer hersteld.

Voor het versterken van de landelijke uitstraling adviseren wij als voorwaarden op te nemen de singels gefaseerd op te schonen, enkele zichtlijnen te maken.

Zie bijlage 5, Advies Het Oversticht

Op basis van dit advies worden op het erf maatregelen genomen om de adviezen vorm te geven.

Landschappelijke inpassing

Herstel zichtlijnen



Maatregelen:

- Zichtlijnen naar het erf creëren door beplanting op te schonen c.q. te verwijderen.
- Zichtlijnen vanuit de bebouwing creëren door beplanting op te schonen c.q. te verwijderen.

Figuur 12, Zichtlijnen naar het erf en vanuit de bebouwing

- Behoud en ontwikkeling van de 'transparantie' van het erf:
 - herstel van enkele zichtlijnen naar het erf en vanuit de bebouwing naar het landschap. Het erf is nu heel dicht begroeid, niet zichtbaar vanaf de weg. Dit is minder passend bij een landelijke/agrarische uitstraling. Door selectief de singels op te schonen kunnen zichten ontstaan waarbij ook voldoende privacy behouden blijft. De meer besloten ruimtes functioneren als aangename verblijfsplekken voor de honden.
 - als afscheiding palen met schapengaas of een eenvoudig houten hekwerk. Onlangs heeft de eigenaar deze geplaatst.

Figuur 13, Advies ervenconsulent transparantie

Bepanting



Maatregelen:

Gefaseerde verwijdering van de niet inheemse soorten in de singel en aanplant van streekeigen soorten. Hierbij wordt uitgegaan van de lijst met streekeigen en inheemse bomen en struiken in Tabel 1, Lijst van inheemse bomen en struiken. (bijlage 6).

Figuur 14, Situering singel

- Behoud en versterking van de 'landelijke aanblik' van het erf door een informele aanleg en landschappelijke, streekeigen, beplanting. De initiatiefnemer heeft hiertoe al een aanzet gedaan door het opschonen van de beplanting en de aanplant van vruchtbomen. Aanvullend adviseren wij:
 - (gefaseerde)verwijdering van de niet inheemse soorten in de singel en aanplant van streekeigen soorten als eik, veldesdoorn, liguster, sleedoorn, gelderse roos, jasmijn, hazelaar, meidoorn, etc.

Figuur 15, Advies ervenconsulent landelijke aanblik

Bebouwing

Maatregelen

- In de komende jaren wordt de lange schuur opgeknapt.
- Hooiberg: Struiken rond de hooiberg worden gesnoeid c.q. verwijderd.

- **Behoud van de kenmerken van het erfensemble met een cluster van boerderij en variatie aan bijgebouwen:**
 - herstel van de lange schuur met een dak van golfplaat, deels gemetselde gevels, eventueel hout in combinatie met gevelisolatie. Steen en hout kunnen in afwisseling worden toegepast (hergebruik van wat aanwezig is aan materialen en elementen, dit is erf-eigen).
 - Behoud van de hooiberg. Op termijn gedeeltelijk snoei van de struiken er omheen zodat hij behouden kan blijven en niet geheel overwoekert en instort.

Figuur 16, Advies ervenconsulent bebouwing

Verlichting

- **Behoud van 'donkerte': minimale en functionele verlichting, bij voorkeur met sensor en laag bij de grond.**

Inrichting: Bij het toegangshek en langs de oprit wordt op termijn subtiele verlichting aangebracht zo mogelijk met sensor. Er wordt gekozen voor 'downlighters'. Lichtbundels worden over het pad geprojecteerd, waardoor de impact in de omgeving minimaal is.



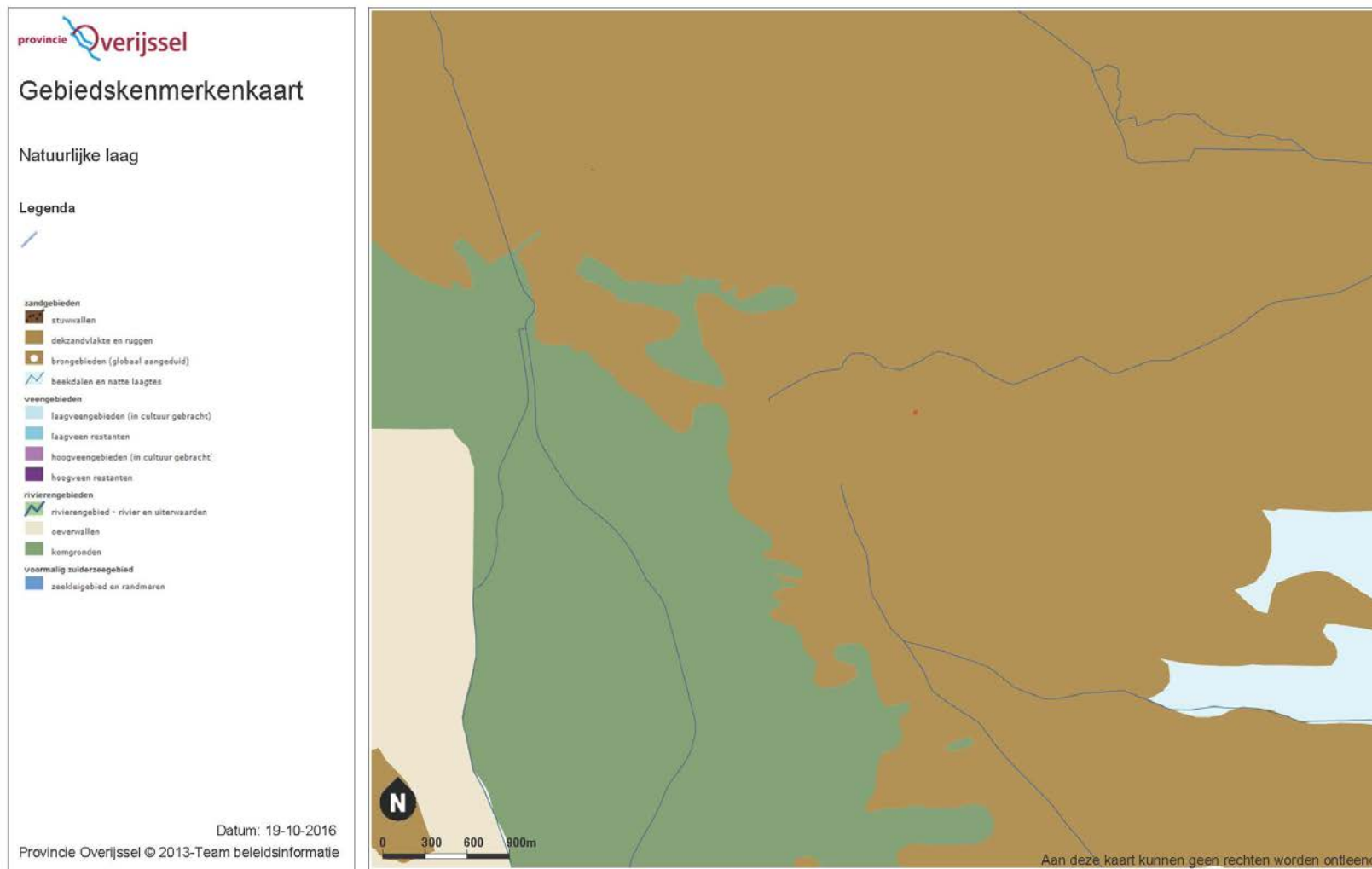
Figuur 17, Voorbeeld verlichting

Verharding

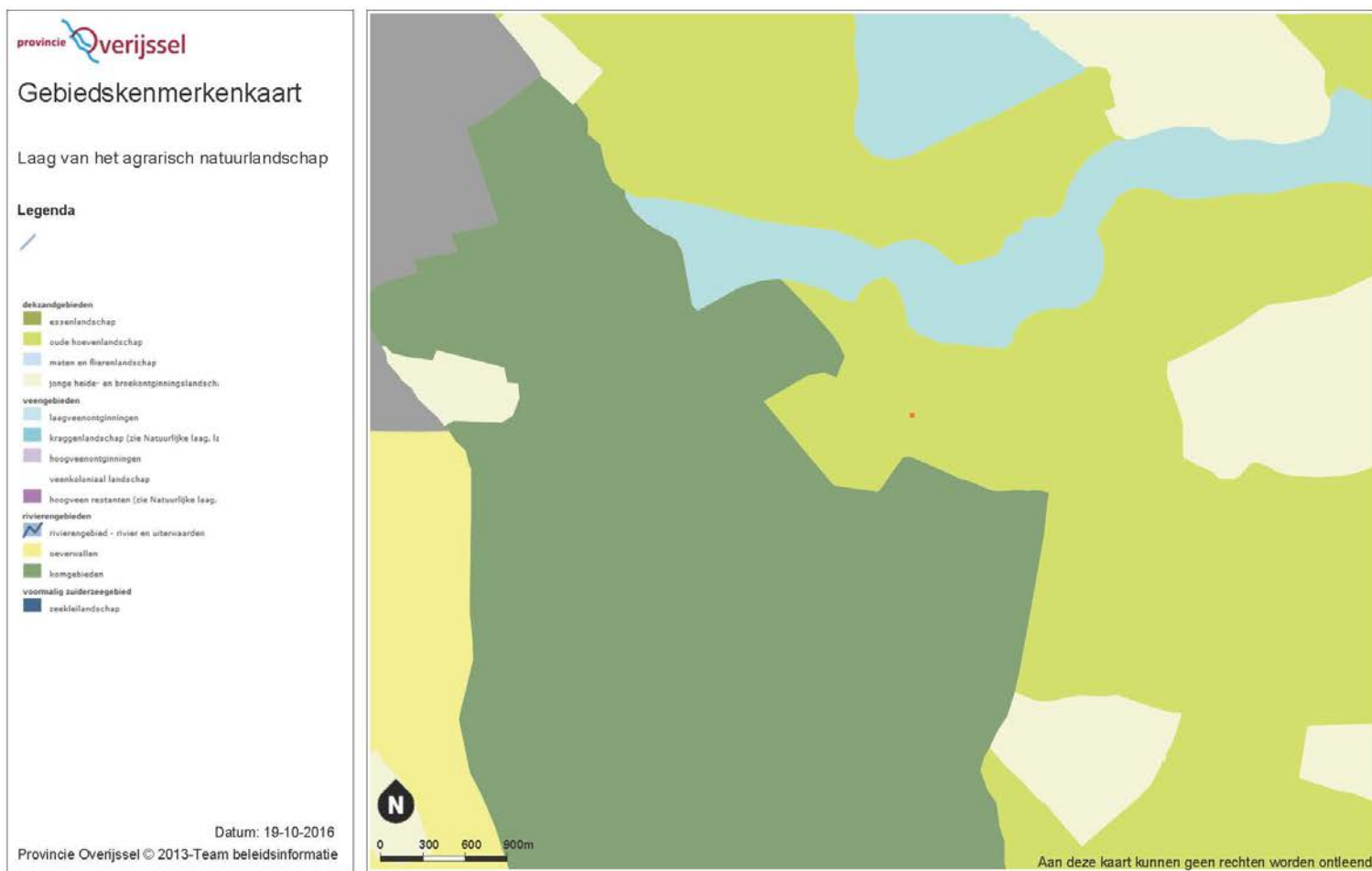
- **Afwisseling in type erfverharding, half- en verhard, gras.**

Maatregelen: behouden, regulier onderhoud.

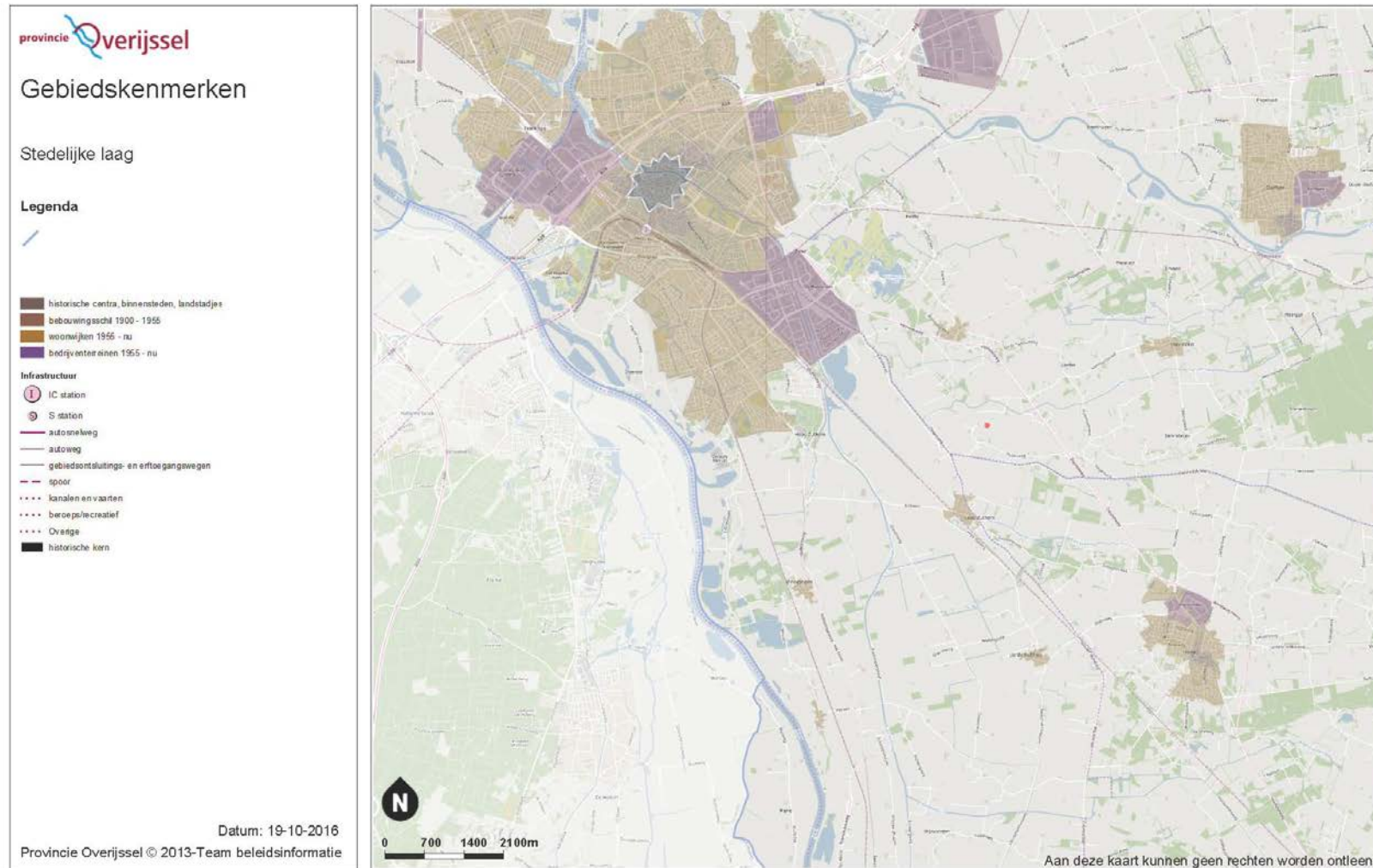
Bijlage 1, Gebiedskenmerkenkaart natuurlijke laag



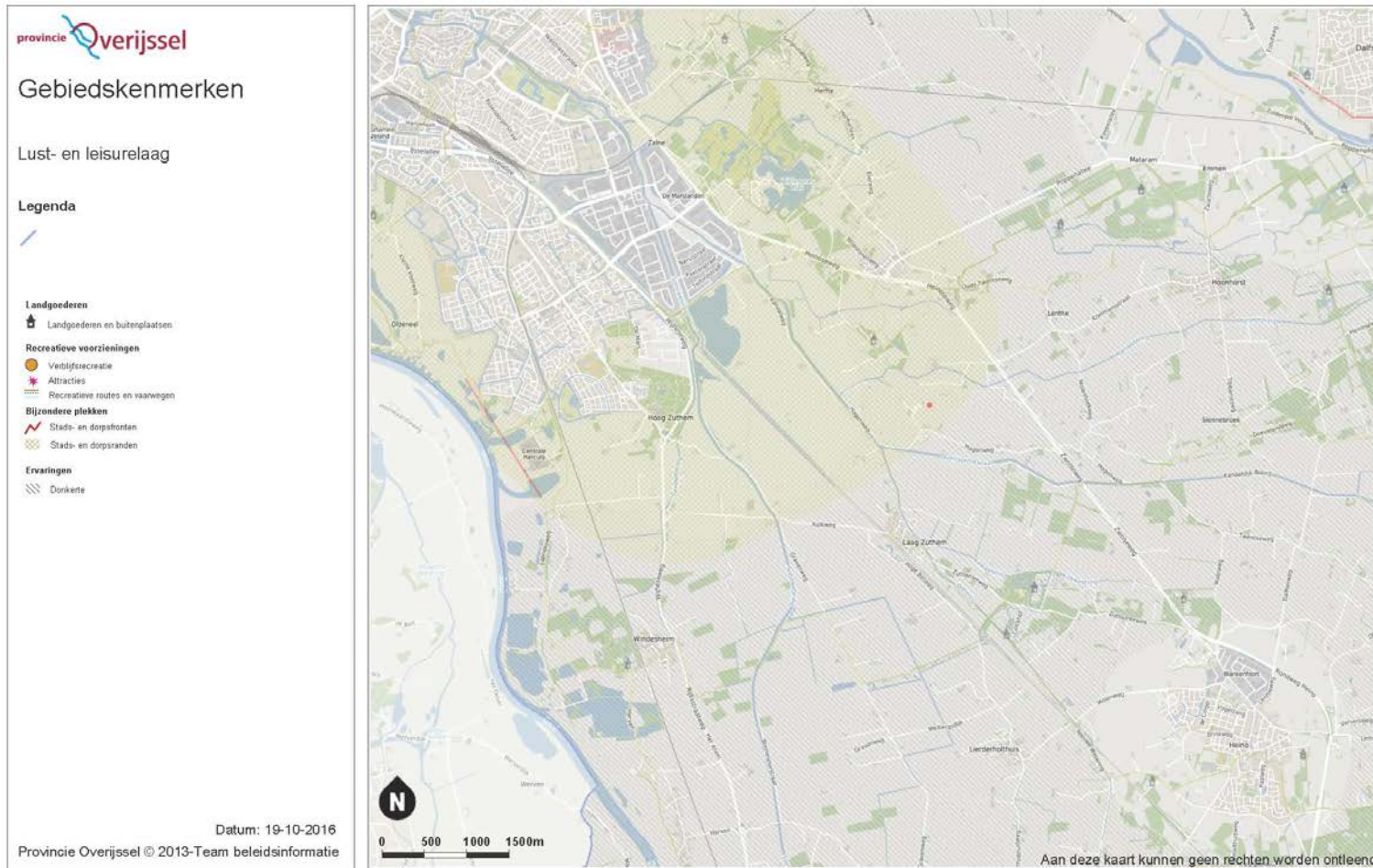
Bijlage 2, Gebiedskenmerkenkaart Laag van het agrarisch natuurlandschap



Bijlage 3, Gebiedskenmerkenkaart Stedelijke laag



Bijlage 4, Gebiedskenmerkenkaart Lust- en leisurelaag



Bijlage 5, Advies Het Oversticht

HET OVERSTICHT



Gemeente Dalfsen
t.a.v. mevrouw J. Klink
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Zwolle, 14 september 2016
Kenmerk: 016 2286 DS

Betreft: advies ervenconsulent Hagenweg 20, gemeente Dalfsen
Inlichtingen bij: mevrouw ir. I.M. Nij Bijvank van Herel of mevrouw ir. A. Coops

Geachte mevrouw Klink,

Hierbij sturen wij u ons advies over de ontwikkelingen van de Hagenweg 20 te Dalfsen.

Conclusie
Hergebruik voor de voorgestelde mix van functies in combinatie met de aanvullende kwaliteitsprestaties draagt bij aan de uitgangspunten gesteld in het beleid. De opstallen en boerderij verkeren in slechte tot redelijke staat van onderhoud. Het is zeer wenselijk dat door een nieuwe functie de opstallen kunnen worden opgeknapt. Hierdoor wordt het kenmerk van een erfensemble, een boerderij met hoofdvolume met diverse bijgebouwen, weer hersteld.

Voor het versterken van de landelijke uitstraling adviseren wij als voorwaarden op te nemen de singels gefaseerd op te schonen, enkele zichtlijnen te maken.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,

ir. A. Buys, directeur
Namens deze, mr. ing. H.G.A.M. Verheyen, teammanager

Ervenconsulentadvies 2286 DS: Hagenweg 20, Dalfsen

Datum : 14 september 2016
Kader : hergebruik vrijkomende agrarische gebouwen (VAB)
Fase : initiatief

Opgave

De initiatiefnemers heeft in het kader van hergebruik van agrarische gebouwen de gemeente benaderd met de plannen die zij hebben voor het erf. Het betreft een erf met de functie wonen waar men graag de voormalige bedrijfsruimte wil benutten voor diverse activiteiten in relatie tot een 'honden- en kattenhotel' (voerverkoop voor dieren (verkoop elders), speelveld, hondenuitlaatservice en gedragsbegeleiding 'hond en baas'). De cursussen zullen zowel in pandig als ook buiten plaatsvinden. Ook wordt gedacht aan individuele begeleiding van en/of dagbesteding voor mensen met een verstandelijk of psychische beperking met een afstand tot de arbeidsmarkt. De andere activiteiten op het perceel worden daarbij gebruikt als middel.

U heeft als gemeente Dalfsen aangegeven dat u vanuit uw beleid bereid bent hierover mee te denken en vraagt ons te adviseren over de randvoorwaarden die ruimtelijk gezien gesteld moeten worden bij deze ontwikkeling. De gevraagde ontwikkeling is mogelijk via de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, via de regeling voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB).

Op 30 augustus jl. heeft een veldbezoek plaatsgevonden. Hierbij waren aanwezig de initiatiefnemer, mevrouw van Klink en mevrouw Jansen of Lorkeers vanuit uw gemeente en mevrouw I. Nij Bijvank van Herel, ervenconsulent. Door de initiatiefnemer is ter plaatse het plan voor de nadere invulling van het erf en de gebouwen toegelicht. Informatie is gesproken over de wensen en de mogelijkheden voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Dit advies stellen wij op vanuit de kennis opgedaan tijdens het veldbezoek, het provinciale omgevingsbeleid (Omgevingsvisie) en het beleid van de gemeente Dalfsen (Structuurvisie, Bestemmingsplan Buitengebied, Landschapontwikkelingsplan). Deze beleidsdocumenten bieden een handvat voor de advisering over de opgave.

Beleid

Provincie

Omgevingsvisie en Kwaliteitsimpuls groene omgeving

Het erf ligt in het zandgebied, oude hoevelandschap. Als ontwikkelingen plaatsvinden in dit landschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevelandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; de mate van openheid en kleinschaligheid. Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

Gemeente

Structuurvisie

Het erf ligt in het kampenlandschap. De gemeente streeft in dit gebied naar een aantrekkelijk en afwisselend landschap waar het goed wonen en werken is. De algehele visie richt zich dan ook op een verveving van functies. De bestaande niet-agrarische bedrijven vormen een belangrijk onderdeel van de plattelandseconomie. De gemeente streeft in dit deelgebied naar een mix van functies. Niet-agrarische functies kunnen een gewenste aanvulling vormen op de bedrijvigheid in het buitengebied.

Verbreding van bestaande activiteiten wordt dan ook toegestaan. Een goede inrichting van het erf is daarbij aandachtspunt om een verrommeling van het landschapsbeeld te voorkomen.

De gemeente streeft naar een zorgvuldige inpassing van nieuwe functies binnen de bestaande robuuste landschapselementen. Bestaande karakteristieken dienen behouden te blijven. Ontwikkelingen doen geen afbreuk aan het reliëf, steilranden of landschappelijke beplantingen. De karakteristieke bebouwing is een belangrijke drager van de identiteit van het gebied. Behoud en bescherming staan dan ook voorop. Herbepemming met een passende functie is mogelijk, zeker als karakteristiek erfgoed daarmee voor de toekomst kan worden behouden.

Advies

Landschap en erfensemble

Beschrijving

Het erf ligt in het gebied van de Zandwetering. De erven liggen verspreid, vaak op wat hoger gelegen plekken. Het erf is ingebed in singels en moeilijk zichtbaar vanaf de weg. Het erf heeft één erftoegang, langs de westzijde ligt een halfverhard fietspad. Het erfensemble bestaat uit een oude boerderij, een hooiberg, een lange schuur, een kapschuur en een kleine houten woning.

Advies

De schuren verkeren in redelijke tot slechte staat van onderhoud. Het is zeer wenselijk dat door een nieuwe functie de schuren kunnen worden opgeknapt. Hierdoor wordt het kenmerk van een erfensemble, een boerderij hoofdvolume met diverse bijgebouwen, weer hersteld. Wij waarderen de inzet van de initiatiefnemers de kwaliteit op dit erf te vergroten.

Wij adviseren onderstaande randvoorwaarden op te nemen voor de versterking van de kwaliteiten van het landschap, het erf en de gebouwen:

- Behoud van de kenmerken van het erfensemble met een cluster van boerderij en variatie aan bijgebouwen:
 - herstel van de lange schuur met een dak van golfplaat, deels gemetselde gevels, eventueel hout in combinatie met gevelisolatie. Steen en hout kunnen in afwisseling worden toegepast (hergebruik van wat aanwezig is aan materialen en elementen, dit is erf-eigen).
 - Behoud van de hooiberg. Op termijn gedeeltelijk snoei van de struiken er omheen zodat hij behouden kan blijven en niet geheel overwoekert en instort.
- Behoud en versterking van de 'landelijke aanblik' van het erf door een informele aanleg en landschappelijke, streekeigen, beplanting. De initiatiefnemer heeft hiertoe al een aanzet gedaan door het opschonen van de beplanting en de aanplant van vruchtbomen. Aanvullend adviseren wij:
 - (gefaseerde)verwijdering van de niet inheemse soorten in de singel en aanplant van streekeigen soorten als eik, veldesdoorn, liguster, sleedoorn, gelderse roos, jasmijn, hazelaar, meidoorn, etc.
- Behoud en ontwikkeling van de 'transparantie' van het erf:
 - herstel van enkele zichtlijnen naar het erf en vanuit de bebouwing naar het landschap. Het erf is nu heel dicht begroeid, niet zichtbaar vanaf de weg. Dit is minder passend bij een landelijke/agrarische uitstraling. Door selectief de singels op te schonen kunnen zichten ontstaan waarbij ook voldoende privacy behouden blijft. De meer besloten ruimtes functioneren als aangename verblijfsplekken voor de honden.
 - als afscheiding palen met schapengaas of een eenvoudig houten hekwerk. Onlangs heeft de eigenaar deze geplaatst.

- Behoud van 'donkerte': minimale en functionele verlichting, bij voorkeur met sensor en laag bij de grond.
- Afwisseling in type erfverharding, half- en verhard, gras.

Conclusie

Hergebruik voor de voorgestelde mix van functies in combinatie met de aanvullende kwaliteitsprestaties draagt bij aan de uitgangspunten gesteld in het beleid. De opstallen en boerderij verkeren in slechte tot redelijke staat van onderhoud. Het is zeer wenselijk dat door een nieuwe functie de opstallen kunnen worden opgeknapt. Hierdoor wordt het kenmerk van een erfensemble, een boerderij met hoofdvolume met diverse bijgebouwen, weer hersteld.

Voor het versterken van de landelijke uitstraling adviseren wij als voorwaarden op te nemen de singels gefaseerd op te schonen, enkele zichtlijnen te maken.

Bijlage 6, Streekeigen en inheemse bomen en struiken

Bron: Kennisbank Landschap Overijssel (<http://www.landschapoverijssel.nl/streekeigen-en-inheemse-bomen-en-struiken>)

Streekeigen en inheemse bomen en struiken. Hiermee worden boom- en struiksoorten verstaan die van nature in een gebied voorkomen (standplaats) en soorten die hieraan zijn toegevoegd vanuit cultuurhistorisch perspectief (streekeigen). Tabel 1 laat een overzicht zien van streekeigen en inheemse bomen en struiken. Voor de volledigheid zijn in de lijst zowel inheemse soorten voor Overijssel (kolom drie) als inheemse soorten voor Nederland opgenomen (gehele lijst), waarvoor in de regel wordt aangenomen dat ze ook in Overijssel thuishoren. Binnen de Groene en Blauwe Diensten heeft streekeigen beplanting sterk de voorkeur. In de vierde kolom van de tabel staat aangegeven of de verspreiding van een soort beperkt is tot specifieke delen van Overijssel (streekeigen).

Tabel 1, Lijst van inheemse bomen en struiken

Nederlandse naam	Latijnse naam	Inheems voor Overijssel	Specifieke delen van Overijssel
Zwarte Els	<i>Alnus glutinosa</i>	Ja	Op vochtige/natte bodems.
Ruwe berk	<i>Betula pendula</i>	Ja	
Zachte berk	<i>Betula pubescens</i>	Ja	Op vochtige / natte bodems.
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>	Ja	Zuidelijk Overijssel, natuurlijk voorkomen in Twente en Zuid Salland.
Bosrank	<i>Clematis vitalba</i>	Ja	Beperkt tot IJsseldal. Wordt in landschapsprojecten echter niet aangeplant.
Rode Kornoelje	<i>Cornus sanguinea</i>	Ja	IJsseldal en Oost Twente. Met mate aanplanten.
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	Ja	IJsseldal, Zuid Salland, Twente. Ook Hoge Land van Vollenhove en 7 keileemgebied Paasloo – Woldberg.
Tweestijlige meidoorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Ja	IJsseldal, Twente, elders zeldzaam. Hoge dichtheid in Twente, verspreid en lage dichtheid in groot deel van Salland en delen van West Overijssel.
Eenstijlige meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Ja	
Brem	<i>Cytisus scoparius</i>	Ja	Met mate aanplanten.
Wilde kardinaalmuts	<i>Euonymus europaeus</i>	Ja	Alleen aanplant langs de Dinkel en langs andere beken. Niet in hoogveen- en laagveenontginningsgebied.
Es	<i>Fraxinus excelsior</i>	Ja	Vochtige/natte bodems. Grote problemem op dit moment met essentakziekte. Wachten met aanplant totdat ongevoelige lijnen beschikbaar zijn.

Hulst	Ilex aquifolium	Ja	Vechtdal en Oost Twente. Inheems op de hogere zandgronden.
Jeneverbes	Juniperus communis	Ja	
Wilde Appel	Malus sylvestris	Ja	Komt voor op enkele plekken in Twente.
Wilde Mispel	Mespilus germanica	Ja	Vechtdal en Oost Twente. Verspreid voorkomen in Oost Twente. Soms duidelijk gerelateerd aan aanplant, vaak natuurlijk ogend. Heel soms met verjonging.
Wilde Gagel	Myrica gale	Ja	
Grove Den	Pinus sylvestris	Ja	Met mate aanplanten.
Ratelpopulier	Populus tremula	Ja	Beslist geen soort om aan te planten!
Zwarte populier	Populus nigra	Ja	Beperken tot Dinkel- en IJsseldal.
Zoete Kers	Prunus aevium	Ja	IJsseldal en Oost Twente.
Gewone Vogelkers	Prunus padus	Ja	
Sleedoorn	Prunus spinosa	Ja	
Wilde Peer	Pyrus pyraeaster	Ja	Incidenteel in Oost Twente en houtwallengebied Paasloo8 Woldberg.
Zomereik	Quercus robur	Ja	
Wintereik	Quercus petraea	Ja	Inheems op de Sallandse Heuvelrug met oude populatie. Bij aanplant op Sallandse Heuvelrug is aanplant van wintereik te overwegen met plantmateriaal dat gebaseerd is op de Heuvelrug populatie. Verder in Overijssel met mate aanplanten.
Wegedoorn	Rhamnus cathartica	Ja	IJsseldal, Oost Twente, Vecht, Tamelijk zeldzame soort, met natuurlijke populatie met relatief hoge trefkans in Dinkeldal. Elders zeldzaam in Twente, IJsselgebied en Noordwest Overijssel. Met mate aanplanten.
Sporkehout (Vuilboom)	Rhamnus frangula	Ja	Een soort die groot vermogen heeft nieuwe lijnelementen (houtwallen) te koloniseren.
Zwarte Bes	Ribes nivgrum	Ja	Veel verwildering uit moestuinen.
Kruisbes	Ribes uva-crispa	Ja	IJsseldal en Oost Twente. Veel verwildering uit moestuinen.
Bosaalbes	Ribes rubra	Ja	Oost Twente. Veel verwildering uit moestuinen.
Hondsroos	Rosa canina	Ja	
Beklierde heggendoorn	Rosa tomentella	Ja	Plaatselijk ten zuiden van de Vecht en in het houtwallengebied Paasloo-Woldberg.
Kale Struweelroos	Rosa dumalis	Ja	Vindplaatsen in Twente en in houtwallengebied Paasloo- Woldberg.
Egelantier	Rosa rubiginosa	Ja	Relatief zeldzaam in Noordoost Twente en houtwallengebied Paasloo-Woldberg. Ook in IJsseldal soms in heggen. Met mate aanplanten.
Kleinbloemige Roos	Rosa micrantha	Ja	Vindplaats Vecht en Oost Twente.
Viltroos	Rosa tomentosa	Ja	Vindplaatsen Noordoost Twente. 9
Schietwilg	Salix aquba	Ja	
Kraakwilg	Salix fragilis	Ja	Langs rivieren.
Geoorde Wilg	Salix aurita	Ja	Zeer zeldzaam op dit moment.
Grauwe Wilg	Salix cinerea	Ja	
Boswilg	Salix caprea	Ja	Algemene verspreiding.
Bittere Wilg	Salix purpurea	Ja	Vechtdal en Oost Twente. Terughoudend bij aanplant in Vechtdal.
Laurierwilg	Salix pentandra	Ja	Noord Overijssel, zeldzaam. Kerngebied van soort in zuidelijk deel van De Wieden en

			Staphorsterveld. Daarbuiten mogelijk steeds groeiplaatsen vanwege aanplant.
Amandelwilg	Salix triandra	Ja	
Katwilg	Salix viminalis	Ja	
Kruipwilg	Salix repens	Ja	Niet aangeplant.
Gewone Vlier (Zwarte Vlier)	Sambucus nigra	Ja	Is de snelste natuurlijke soorten die ergens natuurlijk verschijnt op veelal met voedingsstoffen aangerijkte grond. Aanplant van deze soort is niet zo nodig, dus met mate aanplanten.
Trosvlier (Bergvlier)	Sambucus racemosa	Ja	Is bezig met natuurlijke opmars. Aanplant niet zo nodig, dus met mate aanplanten.
Wilde Lijsterbes	Sorbus aucuparia	Ja	Bij herstel van houtwallen/singels: aanplant is mogelijk, maar soort verschijnt ook spontaan tamelijk snel als in directe omgeving bronnen aanwezig zijn.
Hollandse Linde	Tilia x euopaea / Tilia x vulgaris	Ja	Solitair of leiboom. Alleen op erven inplanten, niet in buitengebied.
Winterlinde (Kleinbladige)	Tilia cordata	Ja	Oost Twente verspreide vindplaatsen. Een soort die NIET in staat is zich spontaan te vestigen. Alle groeiplaatsen in Twente zijn van grote historische waarde. Aanplant terughoudend en 10 historisch doordacht doen in buitengebied. Hierbij tekening houdend met al bestaande groeiplaatsen.
Zomerlinde	Tilia platyphyllos	Ja	Zeldzaam, vaker ingeplant als solitair of leiboom. Heel terughoudend met aanplant in buitengebied Noordoost Twente.
Gaspeldoorn	Ulex europaeas	Ja	Voorkomen in Twente sporadisch. Vooral in gemeente Hof van Twente in bosranden en soms in houtwal. Aanplant bij ecoduct de Borkeld. Met mate aanplanten.
Ruwe Iep (bergiep)	Ulmus glabra	Ja	Vindplaatsen in Oost Twente. Met mate aanplanten.
Fladderiep (Steeliep)	Ulmus laevis	Ja	Vindplaatsen in Zuidoost Twente. Met mate aanplanten.
Gladde Iep (Veldiep)	Ulmus minor	Ja	
Gelderse Roos	Viburnum opulus	Ja	Alleen in wallen en singles op natte locaties. Bij aanplant is aandeel nogal eens bovennormaal geweest (te hoge dichtheid).
Gewone Esdoorn	Acer pseudoplatanus	Nee	Op de Woldberg komt een grote stoof van deze soort voor, wat er op wijst dat soort al langer in provincie voorkomt, i.ig. meer dan 200 jaar. Gezien aanplant en makkelijke verwildering geldt toch advies deze soort niet verder aan te planten.
Noorse Esdoorn	Acer platanoides	Nee	
Veldesdoorn (spaanse aak)	Acer campestre	Nee	Beperkt tot enkele plekken in Oost Twente, in het recente verleden vaak aangeplant in singels tijdens ruilverkavelingen en landschapsprojecten. In dit geval dus niet langer aanplanten tenzij in Oost Twente of slechts gebruiken als hegtype op erven.
Witte Els	Alnus incana	Nee	
Zuurbes	Berberis vulgaris	Nee	Van zuurbes komt bij Zwolle een populatie voor die mogelijk meer dan 250 jaar oud is. Aanplant van 11 enige zuurbes in regio Zwolle bij herstel van heggen kan een overweging zijn
Gele Kornoelje	Cornus mas	Nee	
Rood peperboompje	Daphne mezereum	Nee	Eén vindplaats bij Diepenheim. En één vindplaats in Gooijer Mars bij Deventer.
Beuk	Fagus sylvatica	Nee	Beperken tot hegtype op erven of op landgoederen. Autochtone beuken inheems op Veluwe, elders mogelijk niet. Op Woldberg zeer oude beukenstoven op houtwallen. Deze zijn ongetwijfeld aangeplant.
Wilde Liguster	Ligustrum vulgare	Nee	Slechts beperken tot hegtype op erven.
Schijnhondsroos	Rosa subcanina	Nee	Eén vindplek, Zwolle Noord/IJssel.
Taxus	Taxus baccata	Nee	Beperken tot hegtype op erven. Taxus

bron: Bremer, P. Provincie Overijssel, 2012



- A: Herstel zichtlijnen door beplanting op te schonen c.q. te verwijderen.
- B: Singel gefaseerdopschonen en aanplanten van streekeigen soorten.
- C1: Lange schuur wordt opgeknapt.
- C2: Struiken rond de hooiberg snoeien c.q. verwijderen.
- D: Downlighters aanbrengen langs oprit.
- E: Bestrating behouden, regulier onderhoud.

Landschappelijke inpassing Hagenweg 20