

Ervenconsulentadvies 2715 DS: Ganzepanweg 2 en 2a, gemeente Dalfsen

Datum : 12 april 2021
Kader : advies herontwikkeling erf, 8e verzamelplan buitengebied
Fase : initiatief



Erf Ganzepanweg 2 en 2a

1. Situatie

Het erf ligt in het open ontginningslandschap van de Marswetering. Landgoed Soeslo ligt in aansluiting op het eigendom. Ten westen ligt het tracé van de van de N35 dat onlangs is verbreed waarbij de wegaansluitingen zijn veranderd en een aarden wal is aangelegd ten noorden (onderstaande uitsnede is niet geheel up-to-date). Ten zuiden ligt een hoogspanningstracé.

Het erf heeft een ruime maat. De boerderij en grote schuren zijn goed zichtbaar vanaf de N35. De Marswetering wordt heringericht met een meer natuurlijk karakter en er worden bomen aangeplant langs deze waterlijn. Ook vindt er natuurontwikkeling plaats in natte laagtes. Aan de westzijde van het erf heeft de initiatiefnemer hierop aangehaakt met de ontwikkeling van een natuurtuin die onlangs in aangelegd. Het opgeschaalde landbouwlandschap zal hierdoor weer meer kleinschalig worden.



Situatie van het erf met nieuwe aanplant aan de Marswetering, een bosschage aan de oostzijde nabij de N35 en het landgoed Soeslo aan de westzijde (bron: Toptijdreis).

2. Opgave

Het erf betreft in de huidige situatie een agrarisch gebruik (melkveebedrijf) met de combinatie van zorg. Recent is het agrarisch gebruik afgeschaald naar hobbymatig, kleinschalig vleesvee ten behoeve van de zorgfunctie.

De grote opstallen zijn dan ook recent uit agrarisch gebruik genomen met uitzondering van de grote schuur aan de noordzijde van het erf. Deze is in gebruik als stalling voor caravans. Voor de herontwikkeling worden veel opstallen gesloopt: drie opstallen naast de oorspronkelijke boerderij, de grote veestallen en de kapschuur op het zuidelijke deel. Twee kleine schuren aan de zuidoostzijde blijven behouden. De kapschuur wordt herplaatst aan de noordzijde. Zo ontstaat een scheiding tussen het kleinschalige agrarische deel aan de noordzijde en het zorgdeel aan de zuidzijde. De ruimte op het midden erf wordt ruimer van opzet met zichten naar het landschap.

Op de slooplocatie van de veeschuren aan de zuidzijde komt het nieuwe zorgcomplex. Het parkeren voor de zorg gaat tijdelijk plaatsvinden op een deel van de voormalige kuilvoerplekken. Een deel van deze kuilvoer wordt verwijderd.

De gemeente Dalfsen vindt het van belang dat agrarisch erfgoed behouden kan blijven en dat nieuwe ontwikkelingen op een juiste manier een plek krijgen in het landschap en aansluiten bij de karakteristiek van de erven en gebouwen. De gemeente staat positief tegenover transformatie van erven omdat dit, onder ruimtelijke randvoorwaarden, vaak meer mogelijkheden biedt voor een duurzaam behoud van landschap en erven.

Dit advies dient als basis voor een verdere planuitwerking. De gemeente staat open voor een overleg naar aanleiding van dit advies om tot een gezamenlijk gedragen ruimtelijk plan te komen. De eigenaar zal zelf draagvlak moeten verkrijgen voor het plan bij de omwonenden.

2.1 Beleid provincie

Omgevingsvisie

Het erf is gelegen in het oude hoevenlandschap. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende landschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren, groenstructuur en routes van het oude landschap.

Het NNN ligt ten westen, in aansluiting op de gronden in eigendom.



Uitsnede Natuurnetwerk (bron: provincie).

2.2 Beleid gemeente

Structuurvisie (kampenlandschap)

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 net als de nieuwvestiging van niet-agrarische functies op vrijkomende erven. 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. De gemeente streeft in het kampenlandschap naar een aantrekkelijke mix van landbouw, wonen, werken, recreëren en natuur. In de vorm van bestaand VAB-beleid en de Rood voor rood-regeling wil de gemeente de ruimte bieden aan nieuwe woningen op vrijkomende (agrarische) erven. De gemeente zal deze landschappelijke meerwaarde nadrukkelijk toetsen.

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. De karakteristieke bebouwing is een belangrijke drager van de identiteit van het gebied. Behoud en bescherming staan dan ook voorop. Herbestemming met een passende functie is mogelijk, zeker als karakteristiek erfgoed daarmee voor de toekomst kan worden behouden.

Het kampenlandschap herbergt belangrijke natuurwaarden en delen van het gebied maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Nieuwe ontwikkelingen zullen zorgvuldig op de natuurwaarden worden afgestemd. De gemeente zal niet actief streven naar een vergroting van ecologische waarden. Voor waterberging zijn kansen in de beekdalen van de Emmertochtsloot en de Marswetering, mits dit op een natuurlijk en landschappelijk verantwoorde wijze wordt gerealiseerd. Particuliere initiatieven die een versterking betekenen voor de recreatieve infrastructuur zullen worden gefaciliteerd. Daarnaast zet de gemeente in op het behoud van oude padenstructuren (kerkenpaden en zandpaden) voor de route gebonden recreatie.

Leefbaarheid platteland 'Ontwikkelen met kwaliteit', VAB-beleid en Sloop voor Kansen beleid

Uitbreiding van het aantal woningen in dit gebied ligt niet voor de hand. Met behulp van het 'VAB' en 'Slopen voor Kansen' beleid worden er echter wel mogelijkheden geboden. Mits er voldoende aandacht is voor de omliggende (agrarische) functies.

Het beleid zet in op het behoud van de agrarische kenmerken en de ontwikkeling van de sociale en economische dynamiek. In het gebied is naast landbouw ook ruimte voor andere, niet agrarische, functies. Nieuwe functies vragen meer fysieke ruimte dan nu standaard te benutten is bij een woning in het buitengebied. Hergebruik van agrarische gebouwen (geheel of gedeeltelijk), of herbouw/vervanging van grotere volumes dan standaard mogelijk als bijgebouw bij een woning in het buitengebied, genereert meer mogelijkheden voor nieuwe en/of aanvullende agrarische functies.

De kansen voor de revitalisatie van de ruimtelijke omgeving (erven en landschap) en de sociale omgeving wordt hiermee groter. Een bredere mix van functies trekt mogelijk een bredere mix van bewoners. Ook geeft het ouderen op het erf de mogelijkheid langer actief bezig te zijn in hun eigen, vertrouwde, omgeving.

Hergebruik vraagt wel om een kwaliteitsslag. Schuren zijn vaak verouderd en erven kennen niet altijd een kwalitatief hoogwaardige inrichting vanwege functionaliteit. Hergebruik is positief mits een ruimtelijke kwalitatieve toevoeging wordt gedaan op de schaal van gebouwen, erfensemble en landschap.

3. Advies



Situatie 1950 met het erf nabij de Marswetering. Langs de wetering en wegen zijn bomenrijen zichtbaar en een grote bosschage aan de oostzijde (bron: Topotijdreis)

Het erf ligt in het kampenlandschap nabij de laagte van de Marswetering. Vanaf de N35 is het erf door de grote kappen van de boerderij en de stallen zichtbaar. Eerder was dit landschap meer besloten door aanplant van de Marswetering, de wegen en de erven zelf. De percelen zijn opgeschaald en veel aanplant is verdwenen. Het project Marswetering brengt weer kleinschaligheid terug.

Het erf is in de loop van de tijd gegroeid en omvat veel bebouwing waaronder diverse grote opstallen (veestallen en loodsën). Grote delen zijn functioneel verhard. Het binnenerf is door de veelheid van bebouwing besloten en stenig van karakter. De randen van het erf zijn vrij open van karakter. De toegangsweg is onbeplant. De aanplant op het erf is geconcentreerd aan de noordzijde bij de oude boerderij en de tweede woning (tuinen) en aan de oostzijde bij de weide voor de dieren.

Aan de westzijde van het erf staan enkele markante populieren aan het oude koepad. Onlangs is aan de westzijde een natuurtuin aangelegd in samenwerking met Landschap Overijssel.



De natuurtuin/belevingstuin op het erf in aansluiting op de natuurontwikkeling aan de Marswetering.

3.1 Landschap

Landschap, erfensemble en gebouwen advies

Bij de herontwikkeling van het erf adviseren wij de volgende randvoorwaarden op te nemen:

- Vergroening van het binnenerf, zichtbaarheid van de boerderij als oude kern van het erf. Door de draaiing van het nieuwe gebouwvolume krijgt het binnenerf een relatie met het omliggende landschap, de natuur/belevingstuin. Dit is ruimtelijk gezien een positieve ontwikkeling. Door de verwijdering van de opstallen naast de deel wordt het zicht op de boerderij met stenen schuur hersteld:
 - Het binnenerf zelf kan vergroend worden door de verwijdering van de bestaande verharding (in bijvoorbeeld enkele ovalen met gras/bloemborder of halfverharding), de aanplant van enkele groepen bomen of struikbomen (linde, walnoot, krent, bijvoorbeeld). Onder de bomen door blijft doorzicht naar het landschap. Door de verschuiving van de nieuwe volumes naar de zuidzijde van het erf ontstaat vanzelf ook meer herinvulbare ruimte op de plek van de oude schuren.
- Inpassing van de westzijde van het erf met een singel van inheemse bomen en struiken. Deze zijde is nu vrij open.
- Behoud en wanneer nodig herplant van bomen als wilg, es, els en populier, tamme kastanje, langs het koepad aan de westzijde van het erf. Los ingeplant, niet in een aangesloten rij. In aansluiting hierop zou aan de oostzijde van het erf als groene entree een rij met enkele fruitbomen of knotwilgen aangeplant kunnen worden. In de grasstrook parallel aan de weg kunnen bolletjes worden gepoot met krokus, narcis, etc. Deze weg wordt nu minder belast met zwaar materieel waardoor hiervoor mogelijkheid ontstaat. Deze invulling kan worden gezien als een KGO omdat het voor de inpassing van het erf niet noodzakelijk is, maar wel aan waarde toevoegt. Aan de zuidwest en zuidzijde van de zorgenheden is ruimte voor de aanplant van enkele solitair die beschutting kunnen bieden tegen de zon.

- Nieuwbouw van de zorgenheid in een gedraaide, maar losse opzet zodat er een aangename binnenruimte ontstaat die zich verbreedt naar het zuidwesten. De huidige opzet is vrij rigide (zie randvoorwaarden nieuwbouw). In de bijgevoegde schets in bijlage 1 wordt in hoofdlijnen een aanzet gedaan voor een lossere opzet van het erf.
- De recent aangelegde beleefstuin/natuurruimte kan worden gezien als een invulling van de KGO. Deze tuin is voor de functie zorg van waarde, maar ook voor de biodiversiteit en landschappelijk. De wens van de eigenaren om het weiland aansluitend om te zetten in natuur (met beweiding extensief) past daar ook bij als investering (waardedaling grond).
- De extensieve beweiding met het vee draagt ook bij aan de landschappelijke kwaliteit en de biodiversiteit. Dit kan ook worden gezien als een KGO. Het houden van vee is waardevol voor de functie zorg omdat dit erf vooral veel ouderen gaan wonen die beroepsmatig betrokken waren bij of affiniteit hebben met het boerenleven.
- In aanvulling op de beleefstuin/natuurruimte op andere delen van het erf aanleg van extensieve, kruidenrijke zones op de overgang van erf naar landschap. Aandacht voor natuur op het erf door de plaatsing van takken/steen/bladerhopen, etc. Behoud van extensieve 'rommelhoeken' waar inheemse planten kunnen groeien. Plaatsen van nestkasten.
- Behoud van variatie in functionele (half)verharding. Een deel van de kuilvoerplaten kan worden benut voor parkeren. De parkeerruimte kan worden ingepast met stroken ingezaaide bloemmengsels of inheemse hagen en enkele losse inheemse struiken en bomen. Daarbij is het niet wenselijk doorzichten te belemmeren naar het landschap.
- Functionele, maar bescheiden verlichting, bij voorkeur met sensor en tegen de gevel. Afwisseling van streekeigen hagen en transparante erfscheidingen (gekloofde palen met gaas en/of draad). Behoud van de transparantie van het erf.

Bij de nieuwbouw adviseren wij de volgende randvoorwaarden op te nemen:

- Bij voorkeur nieuwbouw eigentijds met streekingrediënten in relatie met de oude kern van het erf, de erven in de omgeving. Niet historiserend. De tweede woning heeft een geheel eigen, maar neutraal karakter.
- In het voorgestelde plan is de nieuwbouw in een vrij rigide opzet vormgegeven. Door deze strakke opzet komt het volume als geheel vrij op zichzelf te staan en wordt het niet verbonden met de erfinrichting, het omliggende landschap. De opzet kan ook lossier, inclusief de draaiing, en een optimalisatie van zichten. In de strakke opzet komt de eigenheid van het hooibergvolume ook niet goed tot uiting als een zelfstandige vorm. Door de twee rechthoekige volumes te verschuiven ten opzichte van elkaar kan het element van de hooiberg meer beleefbaar worden gemaakt. De indeling van de twee hoofdvolumes kan aan de zuidzijde gespiegeld worden zodat er aan de zuidwestzijde een open ruimte ontstaat, daar waar het optimale zicht is.
- De volumes kunnen sterker worden ontworpen als bijgebouwen. De huidige gevels hebben een woonkarakter wat als uitstraling minder wenselijk is op deze locatie, rondom het gehele gebouw. De drie eenheden kunnen verschillende zijn in uitstraling door bijvoorbeeld de keuze in toepassing van materialen en kleuren. De hooiberg kan duidelijker als een eigen eenheid worden ontworpen door de toepassing van meer hout. De horizontale donkere kozijnen zijn passend gekozen bij de hooiberg. Dit versterkt het karakter van het bijgebouw.
- Voor de nieuwe woningen natuurinclusief en duurzaam bouwen.

De aanvullende inzet voor de passende architectonische uitwerking van de nieuwe volumes kan worden gezien al een KGO. In een vooroverleg welstand kunnen bovenstaande aspecten aangaande de nieuwbouw besproken worden. Hiervoor kan via het omgevingsloket bij de gemeente een afspraak worden gemaakt met de Stadbouwmeester.

4. Conclusie

De wens tot herontwikkeling van het erf past in uw beleid dat gericht is op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, het behoud van cultuurhistorie en de ontwikkeling van de leefbaarheid van het platteland. De zorg die op het erf buitenaf wordt gegeven aan ouderen is een waardevolle aanvulling op de zorg meer binnenstedelijk.

Door de sloop van de grote opstallen wordt de oude kern van het erf weer beter zichtbaar. De relatie van erf en landschap wordt hersteld. Het versteende binnenerf kan groener worden ingericht door de aanplant van enkele solitaire bomen of boom/struikgroepen. De nieuwe volumes op zichzelf en ook het gebruik van het erf voor de zorg in combinatie met kleinschalige beweiding geven een meerwaarde aan de plek. De investeringen in de beleef/natuurtuin en de wens tot het omzetten van de aangrenzende grond in natuur met extensieve beweiding kunnen worden gezien als KGO. Ook de inzet op de architectonische uitwerking van de volumes, passend op de plek, kan worden gezien als KGO. Een vooroverleg met de Stadsbouwmeester kan worden aangevraagd om het voorstel van nieuwbouw te bespreken.

De recent aangelegde natuur/belevingstuin kan worden aangemerkt als een KGO, deze tuin levert een meerwaarde voor de functie zorg, het landschap en de biodiversiteit. De wens van de eigenaren om het weiland aansluitend om te zetten in natuur past daar ook bij als investering.

Bijlage 1: erfschets (uitwerking ruimtelijke randvoorwaarden, aanzet voor een nadere uitwerking erfinrichting)



De nieuwe volumes geschakeld, maar op een lossere wijze plaatsen op het erf zodat de verschillende delen van het gebouw meer tot uiting komen. Op de hoeken van het gebouw ontstaat vanuit beide hoofdvolumes zicht op het zuiden en zuidwesten. Door de verschuiving ontstaat ook een mooie inkadering van een buitenruimte aan de zuidzijde. Luwte tegen de gevels. De gevelindeling, de materialen laten variëren. De hooiberg bij voorkeur van hout zodat het volume op zichzelf tot uiting kan komen.

Voor de luwte is het mogelijk aangenaam aan de westzijde van het erf nog een streekeigen erfbosje/voedselbosje aan te planten. Op de overgang van de natuurtuin/belevingstuin naar het nieuwe volume is voldoende ruimte. Door het bosje kan een pad worden aangelegd.