

Ervenconsulentadvies 2719 DS: Molenhoekweg 2, gemeente Dalfsen

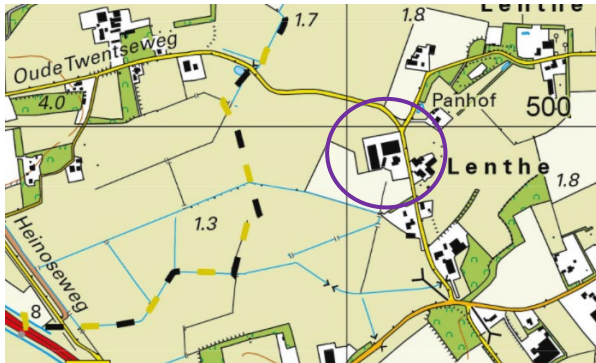
Datum : 24 maart 2021
Kader : advies erftransformatie, KGO
Fase : initiatief



Erf Molenhoekweg 2

1. Situatie

Het erf ligt in het voormalig kleinschalige boerenlandschap van het gehucht Lenthe. Ten oosten van de verbrede N35 en de Heinoeseweg.



Huidige situatie, erf in het agrarisch gehucht Lenthe (bron: topotijdreis)



Huidige situatie, vogelvlucht erf (bron: gemeente)



Situatie 1925, percelen en wegen aangeplant met bomenrijen, fruitgaardes (bron: topotijdreis)

2. Opgave

Het erfperceel is agrarisch en bestaat uit een T-boerderij met dwars hierop geplaatst een grote stal en parallel hieraan een open veeschuur (deels met potstal). De grote stal is vrij recent gerenoveerd. De opstallen werden gebruikt als schapenmelkerij en voor vleesvee. Door ziekte van de schapen is dit gebruik gestopt. De potentiële nieuwe eigenaar wil het bedrijf transformeren naar landbouwmechanisatie en kleinschalig vleesvee (meer hobbymatig). De gebouwen en het erf zijn geschikt voor deze bedrijfsmatige activiteiten. De grote schuur kan gebruikt worden als werkplaats.

Voor opslag van materieel is een extra werktuigenberging nodig. Deze kan worden gebouwd parallel aan de open veeschuur, in uitstraling en maat gelijkend (passend binnen het bouwblok). Zo staat alle opslag onderdak en staat er niets los op het erf. De open veestal wordt opnieuw gebruikt voor (vlees)vee en ook voor voeropslag. De kuilvoer en mest kan tussen de twee schuren gepositioneerd worden.

De gemeente staat positief tegenover transformatie en doorontwikkeling van erven omdat dit, onder ruimtelijke randvoorwaarden, vaak meer mogelijkheden biedt voor een duurzaam behoud van het agrarische landschap en de erven. Bij deze transformatie wordt gevraagd kwaliteit te investeren op het erf zelf en aansluitend in het landschap, regeling KGO. De nieuwe werktuigenberging voor de mechanisatie is anders dan agrarisch. Maar omdat het nieuwe gebruik sterk agrarisch gerelateerd is en de uitbreiding past op het bouwblok kan de KGO relatief beperkt zijn.

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 initiatiefnemer zal zelf draagvlak moeten verkrijgen voor het plan bij de omwonenden. Gesprekken hierover zijn al gaande.

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 en recreatie mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er volop mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

De locatie maakt geen deel uit van het natuurnetwerk (NNN) of de zone Ondernemen met Natuur en Water (zone ONW). Dit netwerk ligt iets ten noorden, in de landgoederenzone (bron: provincie).

2.2 Beleid gemeente

Structuurvisie (kampenlandschap)

De gemeente streeft in het kampenlandschap naar een aantrekkelijke mix van landbouw, wonen, werken, recreëren en natuur. In het kampenlandschap is de landbouw de grootste grondgebruiker. De gemeente wil de ontwikkeling van agrarische bedrijven ondersteunen. Zeker als dergelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behouden van de agrarische bedrijvigheid, zal de gemeente daar positief tegenover staan. Schaalvergroting van percelen is mogelijk onder voorwaarde dat daarmee een landschappelijke kwaliteitsverbetering kan worden bereikt. Opschaling van erven mag, mits voldoende ruimte wordt genomen voor een goede landschappelijke inpassing waarbij de bestaande karakteristieken behouden moeten blijven. De gemeente zal niet actief streven naar een vergroting van ecologische waarden.

Als sprake is van een vergroting van erven, of de realisatie van een nieuw erf, vraagt 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. 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 (bron: gemeente).

3. Advies

De erfplek is oud. De huidige boerderij heeft een sluitsteen boven de deeldeur met het jaartal 1858. Het erf kan ouder zijn. De T-boerderij is markant gelegen aan de straat en met name de oude stenen aanbouw aan de oostzijde is bijzonder. Het bakhuisje, de knotlindes en het grindpad voorlangs zijn passend bij de boerderij.

Het erf is onderdeel van het boerengehucht Lenthe, wat hoger gelegen. Met kronkelende aangeplante wegen, perceelsgrenzen en aanplant op erven. De uitsnede van rond 1925 laat ook fruitgaardes zien. Het landschap is opgeschaald, veel aanplant is verdwenen, maar de kleinschalige structuur in contrast met de meer open laagtes is nog zichtbaar.



Markante T-boerderij met aangebouwde stenen schuur, sluitsteen met jaartal 1858 boven de deeldeur.

3.1 Landschap

Landschap, erfensemble en gebouwen ruimtelijke randvoorwaarden

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

- Herstel van de kleinschaligheid van het landschap. Inpassing van de uitbreiding door een versterking van de erfaanplant:
 - Verbreding van de sloot, aanleg van een plas-dras zone in de bocht van de Molenhoekweg, Oude Twentseweg. Afstemmen met het waterschap wanneer de schouw van hen is.
 - Aanplant van een rij met knotbomen binnenzijde sloot, langs de weg. De bocht zelf vrijhouden in verband met doorzicht. Eerder was deze weg ook aangeplant. Dit afstemmen met de gemeente in verband met verkeersveiligheid.
 - Aanplant van een rij knotbomen en enkele elzen aan de zijden van de percelen. Door aanplant aan de zuidzijde en westzijde komt er schaduw voor het vee. Het is voor het landschappelijk beeld positief dat beweiding plaatsvindt. Behoud van doorzichten naar de open weilanden.
- Aanplant van het erf met enkele (gemengde) hagen, losse erfbomen als linde, tamme kastanje, walnoot, kers en fruitbomen, enkele bloeiende struikgroepen. Behoud van de erfstructuur in een voor- en achtererf met een sier en nutstuin voor en aan de zijde van de boerderij. Het achtererf meer landschappelijk. Behoud van de transparantie van het erf, een geleidelijke overgang naar het land. Transparante erfscheidingen (gekloofde palen met gaas en/of draad):
 - Aanplant van een haag en fruitbomen of twee notenbomen tussen de boerderij en de open veeschuur. Zo wordt het binnenerf vergroend. Op deze plek zou een moestuin ook passend zijn.
 - Inpassing van de uitbreiding en bestaande grote schuur aan de noordzijde en de nieuwe werktuigenloods door de aanplant van een singel en bomenrij met inheemse soorten bomen en struiken. De aanplant kan bijvoorbeeld ter hoogte van de open veestal openblijven. Bij de grote schuur met winddoek (open zijde) kan een singel of een bomenrij aangeplant worden. Deze schuur is niet meer in gebruik voor vee, mogelijk is gehele doorluchting minder noodzakelijk. Bij de werktuigenloods een gesloten singel, op de noordwesthoek van het erf.
- Herstel van een groene inbedding van de huidige boerderij. Aan de zijden is de boerderij versteend. Vergroenen van de ruimte tussen de weg en de grote schuur. Ook deze ruimte is nu versteend:
 - Ontwikkelen groeirimte voor een lindeboom in de ruimte nabij de aangebouwde stenen schuur. Zo ontstaat ook een overgang van wonen naar werken. Van oud erfensemble naar grootschalig eigentijds. Mogelijk kan een deel van de verharding hier met halfverharding of grasstenen. Het pad naar de aangebouwde stenen schuur kan beklinterd zijn.
 - Verwijderen verharding aan de zijde van de grote schuur, inzaaien gras of bloemenmengsel. Meer kruiden en/of bloemrijk, extensief maaien. Verspreide groepen struiken met soorten als boerenjasmijn, hazelaar, kornoelje. De kleine deuren donker schilderen. Deze vallen nu erg op in het gevelbeeld.
 - Tussen de weg en het voorhuis enkele fruitbomen en bijvoorbeeld kleinfruit als bessen, frambozen, etc. De berk is minder passend bij het erf. Deze plek is ook goed geschikt voor een moestuin. Behoud van het grint en de knotlindes voor de boerderij.

- Verwijdering van de kuilvoerplaat op het voorerf. Deze ruimte kan bij de weide worden getrokken zodat het vleesvee tot aan de weg kan lopen. Of deze ruimte kan bij het voorerf worden betrokken als nutstuin met fruit of een open stukje extensieve graszone.
- Behoud van variatie in functionele (half)verharding, puin, gras en zand. De functionele rijplekken voor zwaar materieel kunnen anders worden gematerialiseerd dan de verharding aan de zijde van de boerderij, langs de weg bijvoorbeeld. Aan de noordzijde kan voor grote machines een tweede erftoegang gemaakt worden.
- Functionele verlichting op het werkerf, bij voorkeur 's avonds uitschakelen, of na een bepaalde tijd met sensor. Meer bescheiden verlichting nabij het erf, bij voorkeur tegen de gevels en met sensoren.
- Aandacht voor natuur op het erf en in het landschap door de plaatsing van takken/steen/bladerhopen, natte laagtes, etc. De huidige mestvaalt is ook van waarde voor de biodiversiteit. Behoud van extensieve 'rommelhoeken' waar inheemse planten kunnen groeien. Plaatsen van nestkasten. Aanleg van extensieve, kruidenrijke plekken op de overgang van erf naar landschap. Mogelijk kan de weide meer kruidenrijk worden ingezaaid. Er wordt tegenwoordig voor begrazing meer structuurrijk gras ingezaaid wat ook meer bloemrijk is.

Gebouwen aanvullend advies

- De boerderij is streekeigen, markant en bijzonder in de hoofdvorm en vanwege de stenen aanbouw. Renovatie van de T-boerderij met aangebouwde stenen schuur. Wij adviseren hiervoor onafhankelijk advies in te winnen bij de Monumentenwacht Overijssel en Flevoland of Stichting Sallands Erfgoed.
- Verduurzaming bedrijf met zon op dak en/of kleine windmolen van 15 meter.

4. Conclusie

De wens tot de doorontwikkeling van dit agrarisch erf past in uw beleid dat gericht is de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit, het behoud van cultuurhistorie en de ontwikkeling van de leefbaarheid van het platteland waarin een mix van functies mogelijk kan zijn. Het erf is ruimtelijk geschikt voor deze ontwikkeling. De beweiding met vleesvee is landschappelijk positief. De functie van landbouwmechanisatie is passend in het agrarisch gebied, logistiek gunstig gelegen.

Voor de inpassing van deze uitbreiding en transformatie adviseren wij als randvoorwaarden KGO mee te nemen dat de kleinschaligheid van het landschap wordt verstrekt met streekeigen soorten en dat het erf aan de zijden wordt vergroend, met name aan de wegzijde en op het binnenerf. Aandacht voor de ontwikkeling van biodiversiteit op het erf.

Aanvullend adviseren wij bij voorkeur een renovatie van de bestaande boerderij uit 1858 met bakhuis en aangebouwde stenen schuur. Deze boerderij is niet monumentaal maar is markant, streekeigen en bijzonder van opzet.

Bijlage 1: erf schets (zonder schaal, noorden linkerzijde)

