

## Ervenconsulentadvies 2808 DS: Baarslagweg 2, gemeente Dalfsen

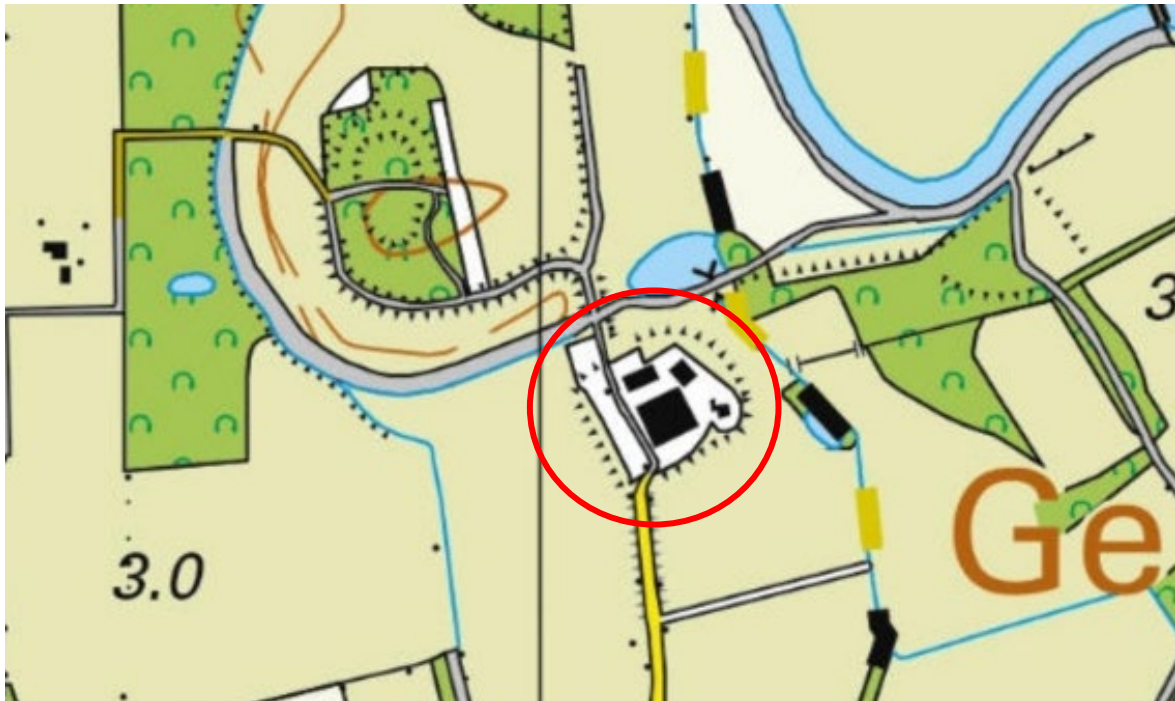
Datum : 26 januari 2022  
Onderwerp: Rood voor rood  
Fase: Initiatief



Luchtfoto van het erf Baarslagweg 2 Dalfsen (Bron: Poortman Makelaars Staphorst).

## 1. Situatie

Het erf van boerderij Baarslag aan de Baarslagweg 2 in Dalfsen ligt in het beekdal van de Vecht nabij de buurtschap Hessum en landgoed Vilsteren.



Huidige situatie. Het erf ligt tegen de gemeentegrens van Dalfsen en Ommen. (Bron: topotijdreis.nl)



Huidige situatie. Luchtfoto met de openbare Baarslagweg langs het erf. (Bron: Google Earth)

Het erf is in de negentiende eeuw gevestigd op een hoge plek in het lage en natte landschap. Het erf lag aan een doodlopende weg die ook een verbinding met een noordelijk gelegen akkerperceel. De onderstaande reeks topografische kaarten toont de ontwikkeling van het erf en het landschap vanaf circa 1900 tot 2020.

Rond 1895 stonden er drie gebouwen op het erf. Het is niet duidelijk welk gebouw de boerderij was. Op de kaart uit ca. 1930 is te zien dat het erf een nieuwe indeling heeft gekregen. Het schuin geplaatste gebouw is op het huidige erf nog aanwezig. Dit is de boerderij, die volgens de muurankers, in 1902 gebouwd is. De woonzijde van de boerderij werd op het noorden georiënteerd, waardoor de deel (het bedrijfsgedeelte) goed bereikbaar was vanaf de Baarslagweg. De weg werd in deze periode doorgetrokken in noordwestelijke richting om een nieuwgebouwde boerderij of woning te kunnen bereiken.

In de jaren tachtig van de vorige eeuw onderging het erf flinke wijzigingen. Er werden meerdere stallen gebouwd ten behoeve van de koeien- en paardenhouderij. Ook werd een nieuw woonhuis, met de kenmerken van een boerderij, gebouwd op het zuidoostelijke deel van het erf. De oude boerderij werd vanaf die tijd niet meer bewoond. In verband met de overlast van de hoge waterstanden in de Vecht werd in de jaren negentig een oude rivierarm ten noordwesten van het erf hersteld en er werd een nieuwe rivierarm aangelegd ten noordoosten van het erf. Rondom het erf werden delen van het terrein opgehoogd, zoals is een langgerekte strook ten westen van de Baarslagweg.



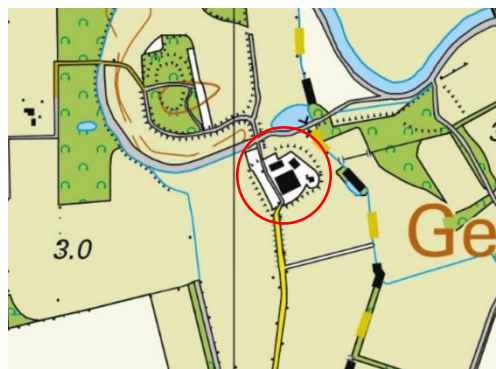
ca. 1895



ca. 1930



1990



2020

Langs de Baarslagweg en het toegangspad naar het erf staan beeldbepalende eikenbomen. Ook aan de noordoostzijde van het erf staan enkele fraaie exemplaren. Rond de huidige woning ligt een bescheiden tuinaanleg. Ten noorden van de oude boerderij zijn resten van een waterput, maar er zijn geen sporen meer van de oorspronkelijke tuinaanleg (siertuin en moestuin).

## 2. Opgave

Het agrarische bedrijf is enkele jaren geleden beëindigd. De nieuwe eigenaren van het erf willen de landschapontsierende stallen slopen en een nieuwe woning bouwen aan de noordzijde van het erf. De huidige woning blijft gehandhaafd. De gemeente staat positief tegenover dit initiatief.

De eigenaren hebben daarnaast de wens om de wandelaars die de Baarslagweg lopen de gelegenheid te geven om gebruik te maken van een nieuw aan te leggen wandelpad, waarbij ook de privacy op het erf verbeterd wordt. De Baarslagweg wordt gebruikt door de bewoners van de noordwestelijk gelegen woning (Baarslagweg 4) en medewerkers van het waterschap.

Dit advies dient als basis voor een verdere planuitwerking. De gemeente staat open voor een overleg om naar aanleiding van dit advies tot een gezamenlijk gedragen plan te komen.

### 2.1 Beleid provincie

#### Omgevingsvisie en Kwaliteitsimpuls groene omgeving

Het erf ligt in het maten- en flierenlandschap. De ambitie is dit landschapstype weer herkenbaar te maken, en de samenhang met de esdorpen en erven weer betekenis te geven. De nog gave delen verdienen een intensief op cultuurhistorische waarden gerichte inrichting en beheer. Voor de andere delen is het aanzetten van de randen, het beleefbaar maken van het waterrijke karakter, de continuïteit van het landschap het uitgangspunt. Nieuwe dragers als biomassateelt, (es)dorpsontwikkeling in de nabijheid, water(voorraad)berging, particulier natuurbeheer zijn voor dit landschap aan de orde.

Het erf ligt buiten het natuurnetwerk (NNN), maar ten noorden en ten oosten liggen enkele kleinschalige beschermde natuurelementen. Het erf ligt in gebied dat wordt aangeduid als Zone ondernemen met natuur en water.



*De ligging van het erf ten opzichte van onderdelen van het natuurnetwerk (groen en blauw). De groene arcering is de aanduiding voor de Zone ondernemen met natuur en water. (Bron: provincie)*

## 2.2 Beleid gemeente

### Structuurvisie (Vecht en uiterwaardenlandschap)

Het erf ligt in het oostelijke deel van het Vecht en uiterwaardenlandschap. Het gebied wordt gekenmerkt door natuurlijkheid met scherpe groene (bos)randen. Rust en ruimte en stilte en duisternis zijn kwaliteiten. Landschappelijke en natuurlijke waarden staan voorop in dit gebied, met de Vecht als centrale structuur. De gemeente zet in op de ontwikkeling van een halfnatuurlijk rivierengebied met recreatieve aantrekkingskracht. Alle ontwikkelingen in dit deelgebied zullen een bijdrage moeten leveren aan een versterking van dat landschapsbeeld. Dit vraagt per geval om maatwerk en een zorgvuldige afweging.

In het deelgebied liggen veel (natuurlijke) cultuurhistorische waarden, zoals oude meanders en rivierduinen. Deze elementen zijn een belangrijke drager van de identiteit van het gebied. Behoud en bescherming staan dan ook voorop.

Wonen en kleinschalige werkfuncties worden als kans voor vrijkomend erfgoed gezien. Het VAB-beleid biedt daarvoor het kader. Uiteraard zal erop worden toegezien dat nieuwe functies de kenmerken van het erfgoed niet wezenlijk zullen aantasten. Aan de invulling met een nieuwe functie zijn wel voorwaarden gebonden. Zo moet per saldo kwaliteitsverbetering plaatsvinden, bijvoorbeeld door het versterken van beplantingen, het verbeteren van karakteristieke panden, of juist het slopen van ontsierende, niet passende bebouwing. Er mag geen verrommeling van het landschapsbeeld optreden.

### 3. Advies

Het verwijderen van de oude stallen zal een grote verbetering van de landschappelijke kwaliteit opleveren. De oude boerderij uit 1902 is in een slechte staat en is niet meer geschikt te maken voor gebruik als woonhuis. Deze wordt dan ook gesloopt.

Hoewel de huidige woning geen cultuurhistorische waarde heeft, blijft deze gehandhaafd vanwege de goed bouwkundige staat en de fraaie ligging.

Na de sloop van alle bedrijfsgebouwen en de mestplaten komt er veel ruimte beschikbaar, maar met de nieuwe bebouwing moet het erf de uitstraling van een agrarisch erf behouden.

#### 3.1 Landschap en erf

Bij bouw van een nieuwe woning op het erf adviseren wij de volgende randvoorwaarden aan te houden:

Behoud en ontwikkeling ontsluitingsstructuur:

- Het (historische) toegangspad naar de bestaande woning blijft behouden.
- De nieuwe woning wordt ontsloten vanaf de Baarslagweg. De toegang wordt ondergeschikt en informeel en bijvoorbeeld uitgevoerd in halfverharding of zand ('karrespoor'). De toegang wordt niet nadrukkelijk gemarkeerd, krijgt geen begeleiding door laanbomen en geen nadrukkelijke verlichting. Verlichting kan met behulp van een sensor laag bij de grond geregeld worden.
- Een nieuw, informeel wandelpad kan ten westen van de Baarslagweg worden uitgevoerd. Het is een eenvoudig zand- of graspad met een breedte van ca. 1,5 meter.

Behoud en herstel van een compact ensemble van gebouwen:

- De bestaande woning wordt het hoofdgebouw van het erf. De nieuwe woning en de bijgebouwen worden nabij de deze woning geplaatst. Een compact erf is een voorwaarde. De mestplaten worden niet als bebouwd oppervlak geschouwd, op deze plek mag geen bebouwing geplaatst worden.
- De bijgebouwen kunnen door hun plaatsing een bijdrage leveren aan de privacy op het erf. De bijgebouwen kunnen ook als één gezamenlijk groot bijgebouw worden uitgevoerd. De aanplant van extra bomen en struweel kan een extra bijdrage leveren aan het verbeteren van de privacy op het erf.
- De nieuwe gebouwen krijgen dezelfde oriëntatie (kaprichting) als de woning. De gebouwen mogen ook enigszins gedraaid geplaatst worden, bijvoorbeeld door de nokrichting van de oude boerderij of van de schuren toe te passen.

Vergroening van het erf:

- Het erf heeft een open karakter. De markering van de eigendomsgrenzen worden op een informele manier uitgevoerd, bijvoorbeeld met een boom, losse inheemse struikbeplanting of een greppel. De plaatsing van hekwerken en hagen moet zo veel mogelijk voorkomen worden.
- Door het verwijderen van de oude schuren en de verharding ontstaat veel ruimte voor extra (ruig) grasland, (moes)tuin, fruitbomen, boomgroepen (eik, beuk, zomer- of winterlinde, haagbeuk of berk) en struweel.
- Nabij de bestaande woning is de aanleg van een kleinschalige siertuin toegestaan. Rond de nieuwe woning is een siertuin ongewenst. Het erf (verharding of gras) loopt hier tot aan de gevels.
- Aandacht voor biodiversiteit op het erf door de aanleg van takken/steen/ bladerhopen en extensieve 'overhoeken' waar inheemse planten kunnen groeien. Plaatsen van nestkasten. Aanleg van extensieve, kruidenrijke plekken op de overgang van erf naar landschap. Een verlaagd deel van het terrein kan benut worden om water vast te houden.
- Het westelijke deel van het terrein (met het wandelpad) wordt ingericht met kruidenrijk grasland, struweelhagen en bomen (eik, beuk, linde, haagbeuk en/of berk). De bomen worden niet in een rij of laan aangeplant, maar "gestrooid" in kleine groepen of individuele bomen.

### 3.2 Gebouwen

Ten aanzien van de vormgeving van nieuwe woning en bijgebouwen adviseren wij de volgende randvoorwaarden aan te houden:

Architectuur en materialen woning:

- Een eigentijdse woning, met kenmerken van een agrarische schuur, geeft het erf verbinding met de huidige tijd. De woning bestaat uit een bouwlaag met een kap (zadeldak).
- De vormgeving en het materiaalgebruik van de woning zijn sober (geen versieringen) en de toe te passen kleuren zijn donker.
- De vormgeving en materiaalgebruik van beide bijgebouwen mogen afwijken van de bouwstijl van de woningen. De bijgebouwen kunnen een zadeldak krijgen of uitgevoerd worden als kapschuur.

## 4. Conclusie

Het erf aan de Baarslagweg 2 is gelegen in het fraaie landschap van de Vecht en uiterwaarden. De sloop van de landschapontsierende bijgebouwen draagt bij aan een verbetering van het erf en het landschap. De nieuwe woning, in de vorm van een schuurwoning, en twee nieuwe bijgebouwen maken de vorming van een nieuw ensemble mogelijk.

De situering van de gebouwen en de ontsluiting moet zorgvuldig plaats vinden, zodat er een vanzelfsprekend eigentijds erf ontstaat dat zich voegt in het fraaie landschap. De aanplant van extra inheemse bomen en struiken op het erf draagt hieraan bij. Landschap Overijssel kan desgewenst verder adviseren over de ontwikkeling van natuurwaarden op het erf.

## Bijlage 1: erfschets en huidige situatie



*Inrichtingsschets Baarslagweg 2 Dalfsen.*





*Huidige situatie met de locatie van de nieuwe bebouwing (rood)*