

# Langsweg 18, Dalmsholte

## Ruimtelijk kwaliteitsplan



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

**Opdrachtgever:**

Naam: Fam. Warmelink

Adres: Langsweg 16

Postcode: 8146 SG

Plaats: Dalmsholte

**Opdrachtnemer:**

Eelerwoude

Onze vestigingen

088-1471100

[info@eelerwoude.nl](mailto:info@eelerwoude.nl)

[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)

**Projectgegevens:**

Projectnummer: 200260

Datum: Juli 2021

Projectleider: ME

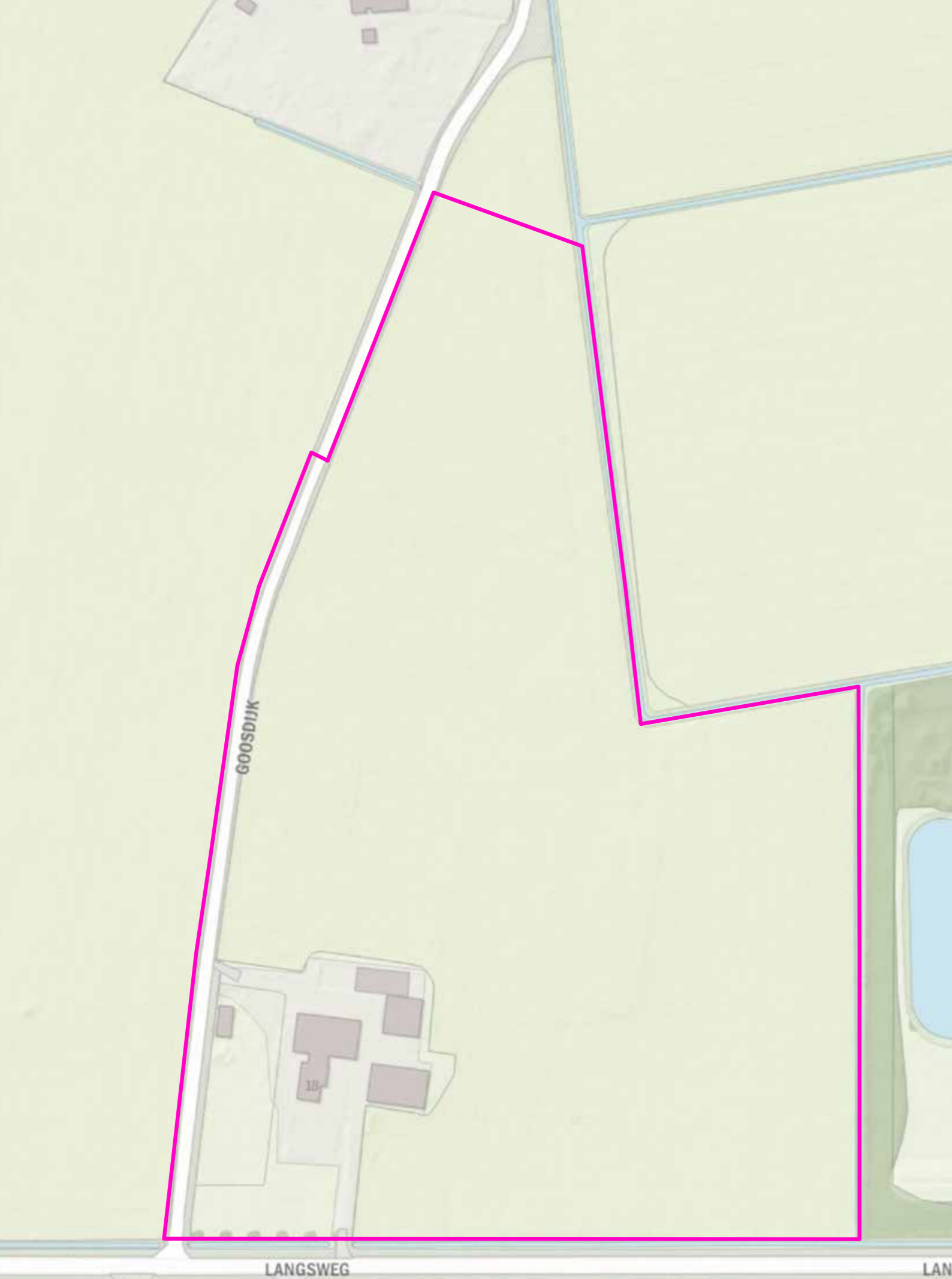
Opgesteld: SJR

Gecontroleerd: MB

Versie: 1

© 2021 Eelerwoude

*Dit rapport is dubbelzijdig opgemaakt.*



# Inhoudsopgave

1.	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Voorgestane ontwikkeling	7
2.	Beleidsanalyse	9
2.1	Omgevingsvisie Overijssel	9
2.2	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)	11
2.3	Landschapsontwikkelingsplan	12
2.4	Gemeentelijk omgevingsplan Ommen	14
2.5	Erven in Overijssel	15
3.	Landschapsanalyse	17
3.1	Huidige situatie	17
3.2	Historisch geografische ontwikkeling	19
3.3	Ondergrond en hoogteligging	19
3.4	Landschap en ecologie	21
3.5	Omwonenden en recreatie	21
4.	Ontwerp	23
4.1	De schaal van het landschap	23
4.2	De compositie van gebouwen en het landschap	25
4.3	De inrichting van het erf	25
4.4	Conclusie KGO	25
5.	Bepantingsplan	27
5.1	Erfbepanting	27
5.2	Plukbos	27

Afbeelding 1. Topografische kaart



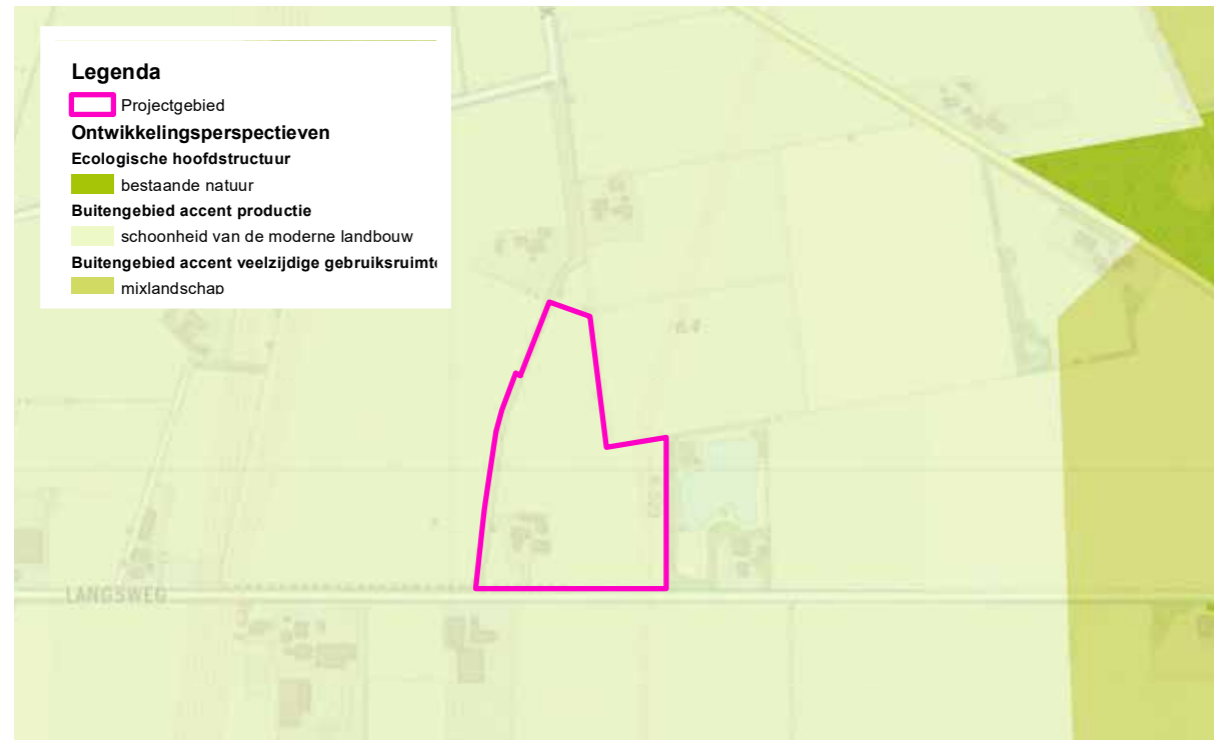
# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De eigenaar en initiatiefnemer van de erftransformatie aan de Langsweg 18 in Dalmsholte heeft in 2020 een principeverzoek ingediend met het verzoek medewerking te verlenen aan zijn plan om het erf aan de Langsweg 18 te ontwikkelen. Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen hebben besloten om hier in principe planologische medewerking aan te verlenen. Dit document vormt de nadere uitwerking van het principeverzoek en geeft nader invulling en onderbouwing aan de ontwikkeling.

## 1.2 Voorgestane ontwikkeling

Het erf aan de Langsweg 18 bestaat uit een oude woning en woonboerderij met schuren in vervallen staat. De initiatiefnemer wil op deze plek graag een nieuwe bouwkavel realiseren middels de Rood voor Rood regeling met een aanvullende Kwaliteitsimpuls in de Groene Omgeving (KGO). Dit omdat de sloopnorm niet wordt gehaald. Deze kwaliteitsimpuls vindt ten noorden van het bestaande erf plaats. De bestaande woning wordt op termijn ook gesloopt en vervangen door een nieuwe woning op een kavel van circa 3.600 m<sup>2</sup>. Het erf bij de nieuwbouwkavel wordt circa 2.100 m<sup>2</sup>. Gezien het aantal beschikbare sloopmeters dat hiervoor nodig is wordt op het erf nog niet voldoende gesloopt. In dit document wordt een voorstel gedaan hoe deze ontwikkeling in balans te brengen door een plukbos en rustpunt toe te voegen ten noorden van het erf. In dit document is uitgewerkt hoe deze ontwikkeling in balans is gebracht.



Afbeelding 3. Ontwikkelingsperspectieven (Omgevingsvisie Overijssel)



Afbeelding 4. Agrarisch cultuurlandschap

## 2. Beleidsanalyse

### 2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit staan centraal in de Omgevingsvisie van Overijssel.

**Duurzaamheid:** “duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.”

**Ruimtelijke kwaliteit:** “datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.” Ruimtelijke kwaliteit gaat voor ons dus niet zozeer over ‘mooi’, maar vooral over ‘goed’: functioneel, mooi en toekomstbestendig. Sociale kwaliteit: De rode draad sociale kwaliteit gaat over het welzijn of ‘goed voelen’ van de mens.

Hierbij worden vier categorieën onderscheiden:

- De behoefte aan geborgenheid, privacy, beschutting en veiligheid. Deze behoefte hangt onder meer samen met maat en schaal van de omgeving.
- De behoefte aan contact, communicatie. Deze behoefte hangt samen met de wijze waarop de omgeving wordt ingericht, met de ontsluiting van de omgeving, de bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en medemensen.
- De behoefte aan (nieuwe) informatie, zintuiglijke prikkels, variatie en verrassing. Deze behoefte hangt onder meer samen met de diversiteit of complexiteit van de omgeving.
- De behoefte aan duidelijkheid, ordening, inzicht en herkenning. Deze behoefte hangt onder meer samen met de structuur, eigenheid en identiteit van de omgeving.

#### Ontwikkelingsperspectief

Het plangebied ligt in het gebied genaamd ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap’. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie ‘Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen’ voorop. Daarnaast gelden net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap.
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.
- Continu en beleefbaar watersysteem.

#### Natuurlijke laag

Het plangebied ligt in het ‘Dekzandvlakte en ruggengebied’. Belangrijkste uitgangspunt hieruit is dat de kenmerkende schaal en maat van het landschap behouden dient te blijven (bijvoorbeeld de hoofdlijnen van het huidige reliëf) en waar mogelijk de leesbaarheid hiervan moet worden versterkt. Dit bijvoorbeeld door bij de ondergrond passende beplanting toe te passen en geen steilranden af te vlakken.

## Agrarisch cultuurlandschap

Verder ligt het plangebied in het jonge heide- en broekontginningslandschap. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

De voorgenomen ontwikkeling beperkt de omliggende functies niet, en sluit met het toevoegen van een woonbestemming aan op de omliggende functies. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met de realisatie van passende landschappelijke en natuurlijke elementen. Bovendien draagt de ontwikkeling bij aan de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van het ontwikkelingsperspectief en de ambitie in het jonge heide- en broekontginningslandschap.

## Stedelijke laag

Het plangebied ligt in de zone met verspreide bebouwing. De ambitie is hier de erven levend te houden en opnieuw verbonden met het landschap. Verdampen van erven door sloop van stallen (en terugbouw van kleinere gebouwen) dient voorkomen te worden. Robuuste erfensembles kunnen een alternatief bieden voor een deel van de woningbouw elders, mits dit bijdraagt aan de lokale / regionale sociaaleconomische ontwikkeling. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling en expressie. Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd.

## Laag van de beleving

### Informele trage netwerk

De Goosdijk maakt onderdeel uit van het informele trage netwerk van recreatiepaden. Dit dient behouden te blijven en indien mogelijk te worden versterkt.

### Donkerte

Voor deze gebieden geldt dat men het rustige en onthaaste karakter van de 'donkere' gebieden wil behouden door in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke kunstlicht toe te passen. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en waar mogelijk toepassen van sensoren op buitenverlichting zodat licht niet onnodig aan blijft.

## 2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

De Provincie Overijssel heeft de KGO vastgesteld. De KGO moet ertoe leiden dat ontwikkelingen in het buitengebied samengaan met een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Hierin is de balans van de ontwikkeling met name van belang. Voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat ruimtelijke inpassing verplicht is en dat er een aanvullende kwaliteitsprestatie wordt gevraagd. Voor het bepalen van de aanvullende kwaliteitsprestaties gelden drie variabelen:

- Is de ontwikkeling 'gebiedseigen' of 'gebiedsvreemd'?
- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?
- Dient het initiatief een eigen belang, of ook maatschappelijke belangen?

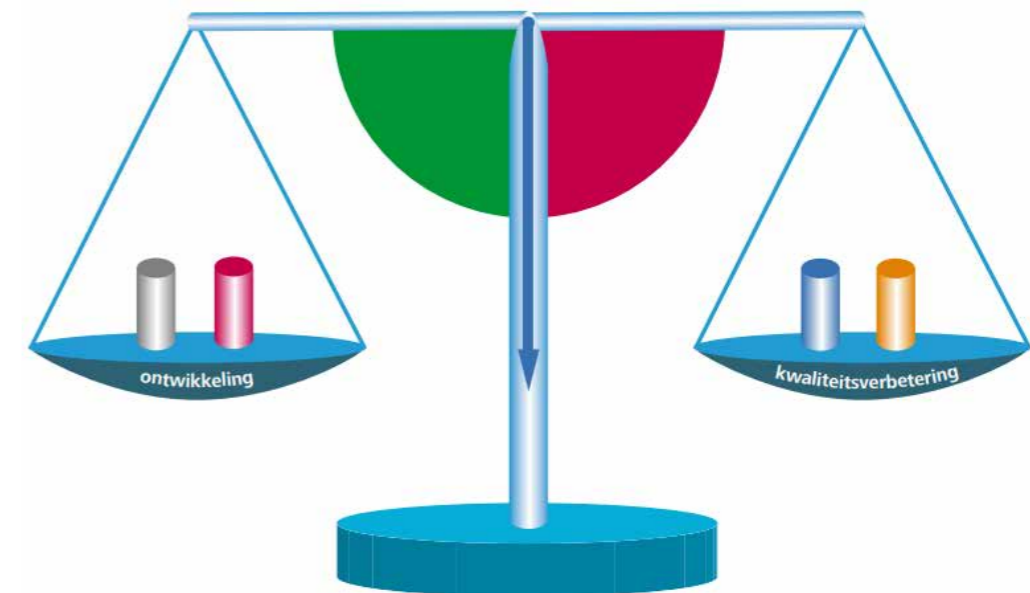
Het 'Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' geeft handvaten voor welke ontwikkeling dat geldt en hoe je de balans tussen nieuwe ontwikkelingen en de kwaliteitsprestatie bepaalt. Wat betreft de ontwikkeling aan de Langsweg 18 ziet de balans er als volgt uit.

- Een bestaande woning blijft in eerste instantie behouden en wordt uiteindelijk vervangen.
- Er wordt een nieuwe woning gerealiseerd ten noorden van de bestaande woning, op het huidige erf.

Ter compensatie van de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw wordt:

- Landschapsontsierende bebouwing gesloopt.
- Een plukbos gerealiseerd aan de noordkant van het plangebied.
- De nieuwe situatie landschappelijk ingepast.

In zijn geheel gaat het erf aan de Langsweg 18 er kwalitatief op vooruit. Er wordt geïnvesteerd in de verbetering van het huidige erf en het nieuw te realiseren erf en het geheel krijgt een gebiedseigen uitstraling.



Afbeelding 5. Ontwikkelbalans uit de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

## 2.3 Landschapsonwikkelingsplan

Hoe in Ommen het landschap door middel van de bestaande kwaliteiten en potenties kan worden ontwikkeld, is beschreven in het Landschapsonwikkelingsplan (LOP). Kenmerkend voor Ommen is de grote afwisseling van landschappen. Het behouden en versterken van de verschillen tussen deze landschappen staat centraal. Binnen het buitengebied zijn er verschillende landschappen die allemaal eigen, unieke kenmerken hebben.

### Voor het plangebied relevante landschappelijke karakteristieken

- Open, vaak grootschalig landschap met beplanting voornamelijk langs wegen en op erven;
- Verspreide bebouwing, vaak direct langs wegen.
- Vlak landschap, geen of nauwelijks reliëf.
- Rationeel kavelpatroon van rechte percelen in het jonge ontginningslandschap rechthoekig.
- Lokaal nog restanten van perceelbeplanting (eiken) aanwezig.

### Karakteristieken van de oude erven

#### Het erf en het landschap

- Rechthoekige of vierkante erfopzet.
- Erven als groene eilanden.
- Boerderij is zichtbaar in het landschap.
- Houtsingels op kavelgrens, niet aan alle zijden van het erf komen dichte singels voor.

#### Gebouwen op het erf

- Rationele opzet van de erven.
- Kavelrichting van het landschap is leidend voor de richting van de bebouwing, niet de weg.
- Forse gebouwen, weinig bijgebouwen.
- De boerderij met woning en landbouwbedrijf in 1 gebouw het 'Groninger' type komt hier voor.

#### De inrichting van het erf

- Erven hebben een vrij open karakter.
- Aan de zijden liggen houtsingels of bomenrijen.
- Enkele grote bomen op het erf
- hagen en bermsloten aan de voorzijde, soms alleen gras.

### Nieuwe ruimtelijke initiatieven

De invloed van nieuwe bebouwing en erfinrichtingen op het landschap verschilt per soort initiatief en type landschap. Hieronder staan de stappen, van grote naar kleine schaal, om in het ontginningslandschap de bestaande kwaliteiten van het gebied te verbinden met een nieuwe ontwikkeling.

#### 1. De schaal van het landschap

Grootschalig, open, rationeel van opzet, rechthoekig met laanbeplanting langs de wegen en soms bomenrijen op kavelgrenzen

- Een nieuw initiatief mag grootschalig zijn, passend bij het landschap.
- Nieuwe initiatieven vinden plaats aan de weg, niet midden in het open landschap.
- 1 groot, robuust gebouw in plaats van meerdere kleine gebouwen.

#### 2. De compositie van gebouwen en het landschap

De gebouwen staan evenwijdig aan de kavelrichting en zijn georiënteerd op de weg. Aan de randen van de erven, langs de kavelgrenzen zijn bomenrijen en houtsingels aanwezig die hoger zijn dan de bebouwing.

- Een nieuw initiatief sluit aan bij bestaande bebouwingstructuur en verkaveling.
- De richting van bebouwing op het erf is gelijk aan elkaar.
- Inheems groen dat de hoogte van de bebouwing overstijgt.
- Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm, moderne architectuur is mogelijk.

#### 3. De inrichting van het erf

Een bescheiden siertuin aan de voorzijde omgeven door een lage haag, enkele bijzondere solitaire bomen op het voorerf, singels langs de kavelgrens

- Een nieuw initiatief heeft een bescheiden, strakke groene inrichting van het erf.
- Liever gras dan grote oppervlakken verhardingen.
- Geen muren of schuttingen als erf- of functiescheiding maar een lage haag, max. 1 meter hoog.

## 2.4 Gemeentelijk omgevingsplan Ommen

De gemeenteraad heeft op 7 februari 2013 het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen vastgesteld. Het plan dient tevens als structuurvisie, in de zin van de Wet op de ruimtelijke ordening. In het plan bundelt de gemeente voor het eerst de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek. Het plan biedt een integrale visie en een helder en compact fundament voor het gemeentelijk beleid en de uitvoering ervan. Het plan kent een gecombineerde thematische en gebiedsgerichte opbouw. De kaders, opgaven en beoogde realisatie zijn per gebied en thema uitgewerkt. Voor dit plan is de combinatie van het thema 'wonen' en gebied 'buitengebied' van toepassing. Hiervoor hanteert de gemeente Ommen de volgende lijn:

- Beperkte ontwikkeling woningen in buitengebied in kader Ruimte voor Ruimte regeling. Geldt ook voor landgoederen en vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.

Met betrekking tot wonen wil de gemeente Ommen voldoende mogelijkheden bieden aan eigen inwoners om zich te huisvesten. De gemeente Ommen biedt, binnen kaders, ontwikkel- en gebruiksruimte en flexibiliteit. Het bieden van meer ontwikkelruimte en stellen van minder regels doet nadrukkelijk ook een beroep op alle partijen die daar gebruik van willen maken. Het brengt voor deze partijen een aantal basale spelregels mee waaraan zij zich moeten houden:

- Het tijdig informeren van belanghebbenden over voorgenomen initiatieven;
- Het verkrijgen van acceptatie/draagvlak voor het initiatief bij belanghebbende partijen;
- Het aantoonbaar op duurzame wijze realiseren van het voorgenomen initiatief;
- Het vanuit het initiatief bijdragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit;
- Het vanuit het initiatief bijdragen (noaberschap) aan de leefbaarheid van wijk of buurt;
- Het adequaat compenseren van eventuele negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

### Relatie met de ontwikkeling

Bij de ontwikkeling aan de Langsweg wordt een nieuwe woning toegevoegd in het buitengebied van Ommen. Dergelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt in het kader van de "Ruimte voor Ruimte regeling", waaraan de voorgenomen ontwikkeling voldoet. Dit betekent ook dat de basale spelregels in acht worden genomen bij deze ontwikkeling. De locatie kent ten zuiden een directe buur en even ten noorden nog een aantal burens. De noordelijke burens (aan de kant van de nieuwe woning) zijn intensief in de planvormingsfase betrokken onder andere in relatie tot het plukbos, hetgeen heeft geleid tot een gedragen plan. De ontwikkeling gaat uit van de huidige kwaliteiten van het landschap en probeert deze middels de ontwikkeling te versterken. Zo worden een fors oppervlak aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt, intensieve agrarische bestemming opgeheven en tevens een aantal landschapselementen en plukbos toegevoegd.

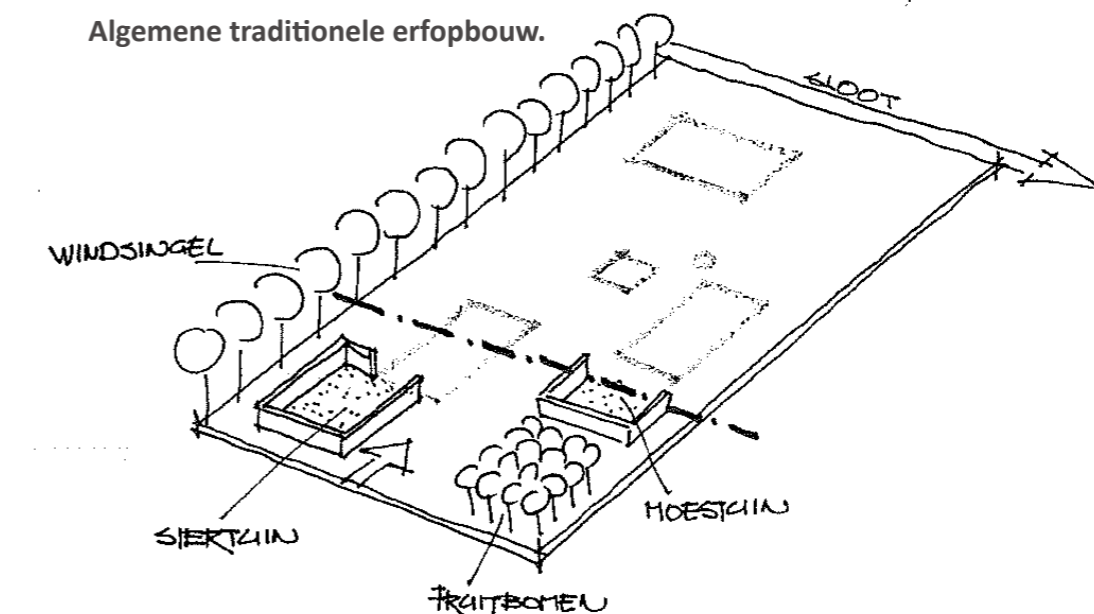
## 2.5 Erven in Overijssel

Een erf bestaat uit een verzameling van gebouwen, erfbeplanting en verharding. De indeling van deze elementen kent -historisch gezien- overeenkomsten in Nederland en daarbuiten. Algemene karakteristieken die golden voor erven zijn hierna opgesomd:

- Verzameling van grote en kleine gebouwen met een duidelijke hiërarchie.
- Combinatie van gebouwen en beplanting.
- Onderverdeling in een voor- en achtererf.
- Erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven.

Van oudsher is op een erf een indeling in het 'voor- en zijerf' en 'achtererf' te herkennen. Dit is een functionele scheiding die in de tijd is ontstaan tussen de voorkant van het erf en de achterkant. Op het voorerf speelde 'wonen' de hoofdrol. Hier zijn vaak nog steeds de siertuin, de moestuin en de boomgaard terug te vinden. 'Werken' speelde aan de achterkant een belangrijke rol. Hier vind je vaak de schuren, kapschuur en/of silo. De erfontwikkeling aan de Langsweg draagt bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, er blijft een duidelijk onderscheid tussen een voor- en achterkant en er vindt koppeling van het erf naar het landschap plaats.

Bij het nieuw te ontwikkelen erf wordt voor de ontsluiting/entree weer terug gegrepen naar de historische oriëntatie op de Goosdijk. De bijgebouwen zijn aan elkaar gekoppeld om zo een groter volume te creëren.







Afbeelding 7. Luchtfoto met daarop het plangebied en de locaties van de foto's



Afbeelding 8. De te behouden woning (links) en te slopen bijgebouw (rechts)



Afbeelding 9. Te behouden of te vervangen woning



Afbeelding 10. Te slopen bijgebouwen



Afbeelding 11. Te slopen voormalige boerderij



Afbeelding 12. Landschapsontsierende bijgebouwen



Afbeelding 13. Te slopen voormalige boerderij



Afbeelding 14. Uitzicht richting de Lemelerberg

## 3. Landschapsanalyse

### 3.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Langsweg, die van oost naar west door de jonge ontginning van Dalmsholte loopt. Zie de foto's op deze pagina voor een beeld van de huidige situatie.

#### Landschapsontsierende gebouwen

Het is overduidelijk dat de bijgebouwen in een slechte staat verkeren en los van de staat van onderhoud landschapsontsierend zijn. Dit is tijdens een veldbezoek door een ervenconsulent van het Oversticht bevestigd. De huidige woning is wat betreft de staat van onderhoud nog in orde. Echter niet van hele hoge kwaliteit en van binnen sterk gedateerd.

#### Volwassen beplanting

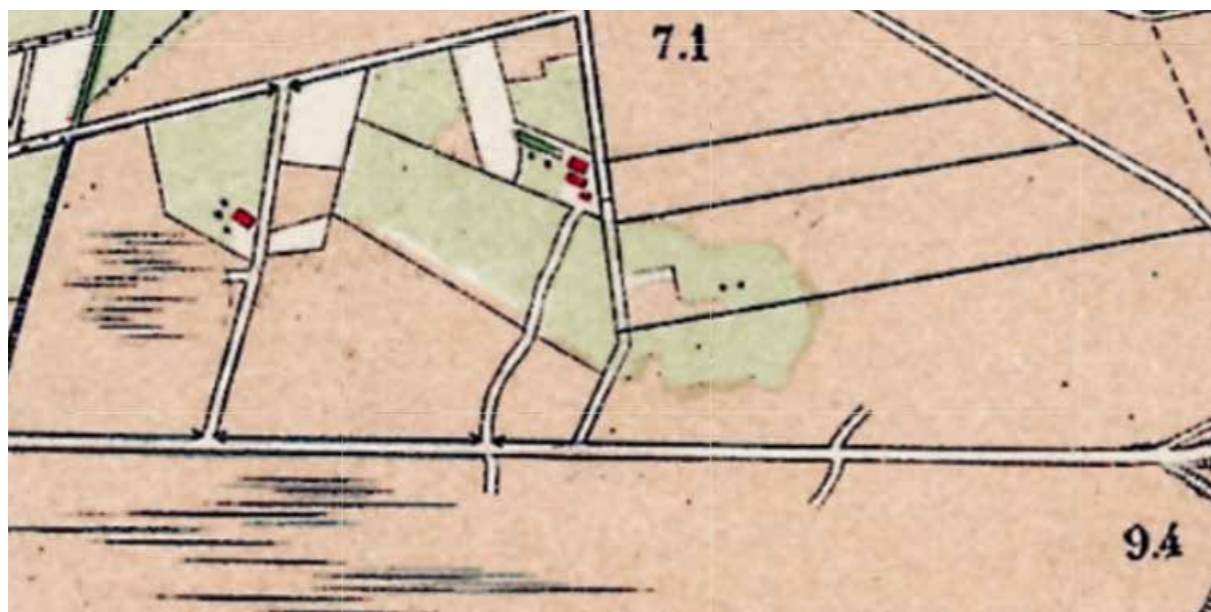
Op het erf staan enkele volwassen bomen. Langs de Langsweg en de Goosdijk staan diverse bomen en struiken die het erf een groen uiterlijk geven. Deze beplanting is het behouden waard.

#### Toegang tot het erf

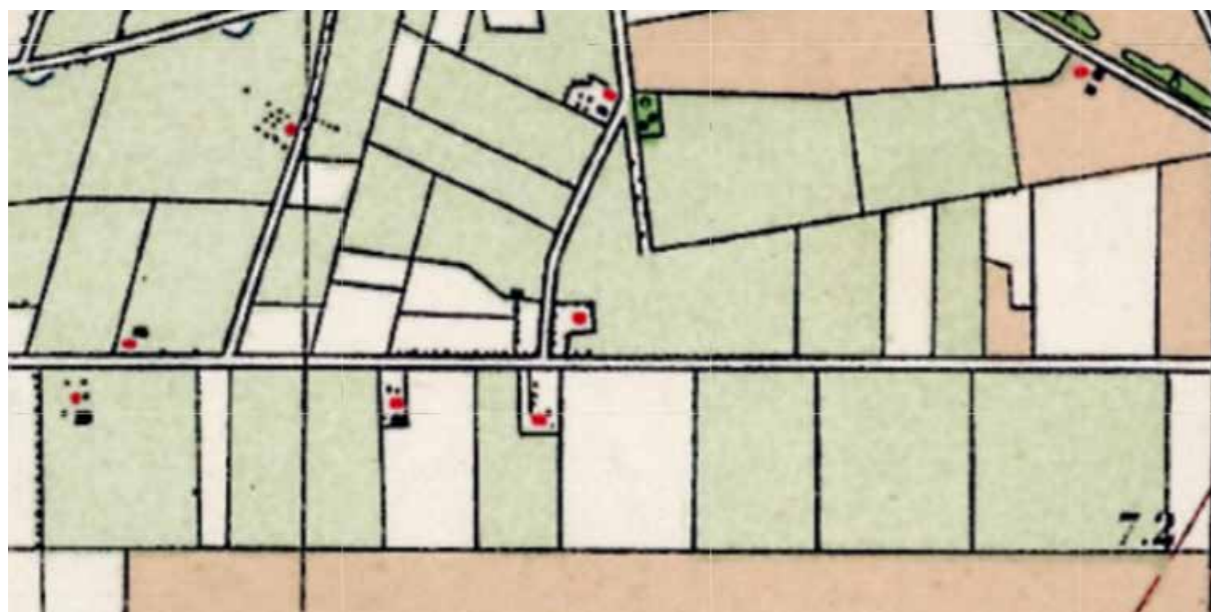
De zandweg ten westen van het erf, de Goosdijk, is voor wat betreft het zuidelijke deel in eigendom van de initiatiefnemer. Het noordelijke deel is van een buurman. Het bestaande erf heeft een toegang via de Langsweg en een toegang aan de eigen weg. Het is de bedoeling de toegang aan de Goosdijk te behouden en te gebruiken als ontsluiting van het noordelijke erf. Het karakter van de zandweg dient hierbij behouden te blijven.



Afbeelding 16. Historische kaart omstreeks 1900



Afbeelding 17. Historische kaart omstreeks 1925



Afbeelding 15. Historische kaart omstreeks 1950

### 3.2 Historisch geografische ontwikkeling

Op de historische kaart van circa 1880 zijn de eerste tekenen van ontginning van de omgeving te zien. Ten noordoosten van het huidige erf staat bebouwing op de kaart met wat weidegronden er omheen en diverse wegen er naar toe. De lange oost-west lopende Langsweg was al ver daarvoor aanwezig. Rond 1910 verdwijnt dit erf langzaam van de kaart waarbij het (nu nog bestaande erf) aan de noordkant ontstaat. Naast de al bestaande weg is er een nieuwe weg naar dit erf getekend. De huidige Goosdijk. Het erf van het plangebied staat in 1929 voor het eerst op de kaart. Evenals de tegenoverliggende erven. Destijds was het plangebied ontsloten via de Goosdijk ten westen van het erf. De oorspronkelijke weg aan de oostkant van het erf verliest haar functie en wordt langzaam minder nadrukkelijk ingetekend totdat eind jaren 1960 alleen nog wat beplanting resteert. Aan de zuidkant lag vanaf het begin af aan een kleine boomgaard. (Zie nevenstaande historische kaart). De huidige woning met de oriëntatie op de Langsweg is van eind jaren '70. Daarna heeft de schaalvergroting van de landbouw met name effect gehad op de maat en schaal in de omgeving. Het erf aan de Langsweg 18 heeft vrijwel stil gestaan wat betreft ontwikkeling. De loop van de oude weg (of de slootjes er langs) is op de hoogtekaart nog goed zichtbaar. Ook in de luchtfoto van 2019 komt deze goed naar voren als twee donkere lijnen in het droge gras.

### 3.3 Ondergrond en hoogteligging

#### Hoogte

Dalmsholte is een vrij vlak gebied met aan de oostgrens de Holterberg. Het gebied van 10 kilometer breed kent een lichte helling van hoog (7 m + NAP) in het oosten naar laag (2 m + NAP) in het westen. Het erf zelf ligt iets verhoogd ten opzichte van de omgeving op 6,5 m +NAP. Het noordelijke deel van het plangebied (toekomstig plukbos) ligt op 6.1 m +NAP. Het plangebied kent geen duidelijk of scherp reliëf. De bomen rondom variëren in hoogte tussen de 12 en 20 m + NAP. Circa 6 tot 14 meter hoog. De (voormalige) knotlinde op het erf meet op zijn hoogste punt 17 meter boven maaiveld. Verder zijn nog enkele dubbele lijnen van de voormalige weg en verhoogde glooiing van de gasleiding zichtbaar op de hoogtekaart.



Afbeelding 18. Historische kaart omstreeks 1970



Afbeelding 20. Hoogtekaart



Afbeelding 21. Geomorfologische kaart. Lichtgeel dekzandvlakte, en donkereel dekzandrug.



Afbeelding 19. Bodemkaart. Roze veldpodzolgrond en groen beekerdgrond.

### Geomorfologie

Op de geomorfologische kaart, die de ontwikkeling van de ondergrond rond de laatste ijstijd laat zien, lijkt het erf en die aan de zuidkant van de Langsweg (15, 16 en 17) te liggen op een geïsoleerde heuvel(rug), net als veel andere (oude) erven in de omgeving. De rest van het plangebied bestaat uit een dekzandvlakte, wat de vlakke ligging van het de weide omgeving verklaart.

### Bodemkaart

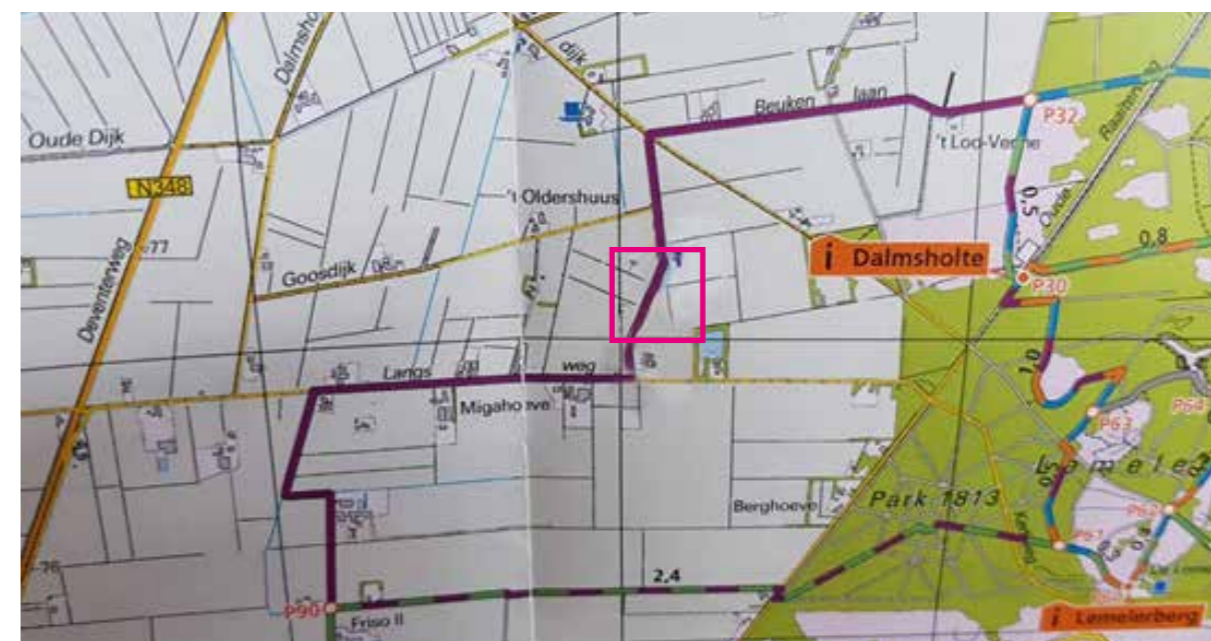
Het erf en de noordelijkste punt van het plangebied kennen een veldpodzol als bodemtype (Hn21) met grondwatertrap VI met een hoogste grondwaterstand tussen de 40 en 80 cm onder maaiveld en een laagste stand dieper dan 120 onder maaiveld. De tussenliggende, en iets lager gelegen zone, bestaat uit een beekerdgrond (fpZg23) met grondwatertrap IIIb met een hoogste grondwaterstand tussen de 25 en 40 cm onder maaiveld en een laagste stand tussen de 80 en 120 onder maaiveld. Hier dient met de plantkeuze rekening mee te worden gehouden. Bijvoorbeeld door bij de landschappelijke beplanting te kiezen voor plantsoorten die horen bij de natuurlijke bosgemeenschap van deze bodems. Voor een plukbos, waar logischerwijs ook niet inheemse bomen en struiken worden geplant dient ook rekening te worden gehouden met de bodem en grondwaterhuishouding om te zorgen dat planten goed aanslaan en groeien waarmee onnodige inboet voorkomen kan worden.

## 3.4 Landschap en ecologie

Het overwegend open jonge ontginningenlandschap kent zelf weinig tot geen opgaande beplanting. Met name de beplante wegen en erven springen hierdoor in het oog. Ecologisch gezien heeft het weiland weinig meerwaarde. Vanwege de aanwezige erven en bomen langs de wegen en perceelsgrenzen is het gebied niet interessant voor weidevogels. Mogelijk wel voor de minder kritische akkervogels.

## 3.5 Omwonenden en recreatie

- Langs het rustpunt lopen diverse routes. Een informatie- en rustpunt sluiten hier goed op aan
- De Goosdijk is een zandpad. Dit karakter dient behouden te blijven.



Afbeelding 22. Routekaart van de omgeving van het plangebied (vierkant)

## 4. Ontwerp

### 4.1 De schaal van het landschap

#### 4.1.1 Behoud karakteristieke erfensemble

Het karakteristieke erfensemble van meerdere kleine bijgebouwen (en het ontbreken van een grote stal of schuur) blijft behouden. Wel worden de twee bijgebouwen met de 'rug' tegen elkaar aan gezet zodat het een eenduidig en groter volume lijkt. De noordelijke woning krijgt het karakter van een ingetogen schuurwoning en wordt maximaal 600m<sup>3</sup> groot. Dit voorkomt verdamping van het erf en behoud van het agrarische karakter. Het erf wordt aangekleed met enkele nieuwe bomen, fruitbomen en hagen. Vanaf het erf blijft het zicht op de Lemelerberg behouden.

#### 4.1.2 Aanvullen KGO met plukbos en rustpunt

De nieuwe ontwikkelingsruimte (de nieuwe woningbouwkaavel) die verkregen wordt, staat nog niet in verhouding tot de investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Bij vergelijkbare plannen, conform de Rood voor Rood - regeling dient minimaal 850m<sup>2</sup> aan schuren gesloopt te worden. Dit betekent dat er bij sloop van 658m<sup>2</sup> een tekort is van 192m<sup>2</sup>. Daartoe wordt de nieuwe woning maximaal 600 m<sup>3</sup> en vindt een aanvullende KGO investering plaats in de vorm van het plukbos. Het plukbos en het rustpunt worden beheerd door de omwonenden (waarbij de familie Warmelink eindverantwoordelijk is). Het plukbos wordt 1.160 m<sup>2</sup> met een rust- en informatiepunt.

#### Opengesteld voor passanten

Er komen twee bankjes in te staan en een tafel, zodat mensen ook echt even kunnen uitrusten en hun zelf meegebrachte eten of drinken kunnen nuttigen. Het is niet de bedoeling om er een catering bij te verzorgen, mede omdat er in de buurt meerdere voorzieningen zijn, namelijk "de Vechtdalkok" en "de Lemelerberg", waar mensen naar toe kunnen gaan om een consumptie te kopen. Hierdoor voorkomen we concurrentie op gebied van horeca.

#### Toezicht

De burens van de Goosdijk 1, 1a en 2 zijn geïnformeerd en hebben geen bezwaar tegen het plaatsen van dit rustpunt. De bewoners van Goosdijk 1a zullen met name (toe)zicht houden op het rustpunt.

#### 4.1.3 Versterking toeristische route

Langs het erf (aan de westzijde) loopt een toeristische route. Dit betreft een fiets- en wandelpad. Ten noorden van het erf, langs de toeristische route, wordt een rustpunt gerealiseerd, zie volgende pagina. Dit betreft een overdekte ruimte, met zitgelegenheid. Bij het rustpunt wordt informatie gegeven over de ontstaansgeschiedenis van Dalmsholte. Dit door middel van informatiepanelen. Het rustpunt wordt gerealiseerd te midden van een nieuw te realiseren plukbos van 1.160 m<sup>2</sup>. Hier kunnen de toeristen gratis het fruit plukken en opeten bij het rustpunt. Ook worden diverse vogelkasten opgehangen. In het plukbos worden workshops gegeven voor schoolkinderen (indien hier behoefte aan is).



Afbeelding 23. Ontwerp

## 4.2 De compositie van gebouwen en het landschap

### 4.2.1 Gewenste situatie bebouwing

Op het erf wordt 658 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende schuren gesloopt en asbest gesaneerd. Ter compensatie van deze sloop wordt een nieuwe woning (met bijgebouw) gerealiseerd. Het erf wordt landschappelijk ingepast. Aangezien de bestaande woning weinig cachet heeft is er het voornemen om de bestaande woning op termijn te slopen en in ruil hiervoor een nieuwe woning te realiseren, iets oostelijker op het erf, ter plekke van één van de huidige bijgebouwen.

### 4.3.3 Twee varianten mogelijk maken

De nieuwe woning aan de noordkant van het erf, de sloop van alle bijgebouwen en aanleg van de beplanting worden in ieder geval uitgevoerd. Voor wat betreft de bestaande woning wordt gevraagd twee opties mogelijk te maken. Optie 1 is Behoud van de bestaande woning. Optie 2 is sloop van de bestaande woning en realisatie van een nieuwe woning. Dit zodat indien er kopers zijn voor de noordelijke woning, deze nog tijdelijk in de bestaande woning kunnen wonen in afwachting van de realisatie van hun nieuwe huis. Dit vergroot en versnelt de slagingskans van het project. Indien er vervolgens kopers zijn voor de bestaande woning hebben zij de keuze om de bestaande woning op te knappen of een nieuwe woning te bouwen (zie afbeelding 25) voor de situatie wanneer gekozen wordt voor het opknappen van de bestaande woning.



Afbeelding 24. Detail erfontwerp



Afbeelding 25. Alternatieve erfoprichting bij behoud van de bestaande woning



## 4.3 De inrichting van het erf

### 4.3.1 Erfbeplanting

Op het erf worden enkele hagen toegevoegd als functiescheiding. Met name op het (voormalige) voorerf. Op het achtererf worden enkele nieuwe bomen en boomgroepen geplant. Op het zijerf komt een kleine fruitboomgaard. Dit alles zorgt voor een geleidelijke overgang van het voorerf, via het zij en achtererf naar het landschap. Op het achtererf loopt de tuin en het gras geleidelijk over in het landschap waarbij de grenzen worden geaccentueerd door enkele bomen. Dit versterkt het formelere karakter van het voorerf en het informele karakter van het achtererf.

### 4.2.3 Meerwaarde voor ecologie

Er worden diverse vogelkasten opgehangen in de bestaande boom en zodra het kan ook in de nieuwe bomen. Daarnaast wordt de onderbegroeiing van het terrein extensief onderhouden waardoor hier kruiden tot bloei en zaadzetting kunnen komen. Ook zorgt de nieuwe situatie voor meer structuurvariatie. Dit is een verbetering voor de biodiversiteit ten opzichte van het huidige landgebruik.

## 4.4 Conclusie KGO

Met de in dit hoofdstuk toegelichte ingrepen heeft het gehele plan een aanmerkelijke maatschappelijke meerwaarde. De extra kwaliteitsimpuls staat hiermee in goede verhouding met het tekort aan 192 m<sup>2</sup> te slopen landschapsontsierende bebouwing.

Deelgebied	Onderhoudswerkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal prijs btw 21%	Totaal prijs ex btw 9%	ex
				aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen	
<b>A. Bomen</b>							
	Leveren eiken. Maat 14-16		5 stuks	€ 77,00	€	€	385
	Leveren zachte berk. Maat 12-14		5 stuks	€ 38,00	€	€	190
	Leveren ruwe berk. Maat 12-14		5 stuks	€ 38,00	€	€	190
	Aanplanten bomen		15 stuks	€ 32,00	€ 480	€	
	<b>Subtotaal</b>				€	€ 480	€ 765
<b>B. Fruitgaard</b>							
	Leveren hogstam fruitbomen		6 stuks	€ 30,00	€	€	180
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep		6 stuks	€ 60,00	€ 360	€	
	<b>Subtotaal</b>				€	€ 360	€ 180
<b>C. Hagen</b>							
	Leveren haagplantsoen (beuk / veldesdoorn , 5 st. per m1)(maat 100 - 125 cm)		100 m1	€ 9,00	€	€	900
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering (2 rijig)		100 m1	€ 9,50	€ 950	€	
<b>C. Hagen</b>							
	Leveren notenbomen (walnoot, hartnoot, pecannoot)		7 stuks	€ 91,00	€	€	637
	Leveren bijzondere bomen (toona, szechuan, nashipeer, amandel)		5 stuks	€ 75,00	€	€	375
	Leveren klein blijvende bomen en grote wordende struiken (pawpaw, kornlejekkers, vijg, kweeper, hazelaar, grootvruchtige meidoorn, lijsterbes vruchtselectie etc.)		30 stuks	€ 12,50	€	€	375
	Aanplanten kleinblijvende struiken en klimmers (honingbes, rode bes, bramen, frambo)		30 stuks	€ 7,50	€	€	225
	Aanplanten bomen en struiken		72 stuks	€ 10,00	€ 720	€	
	<b>Subtotaal</b>				€	€ 720	€ 1.612
	<b>Subtotaal</b>				€	€ 2.510	€ 4.402

Onvolledigheidstoelag	5	€	130	€	220
Uitvoeringskosten	4	€	100	€	180
Algemene kosten	4	€	100	€	180
Winst & risico	5	€	130	€	220
<b>Subtotaal toeslagen</b>		€	<b>460</b>	€	<b>800</b>

<b>subtotaal ex btw</b>	€	2.970	€	5.202
<b>subtotaal incl btw</b>	€	3.590	€	5.670
<b>Eindtotaal incl btw</b>	€		€	<b>9.260</b>

## 5. Beplantingsplan

Op deze pagina wordt de beplantingskeuze toegelicht. Op de volgende pagina staat een tabel met een kostenraming.

### 5.1 Erfbeplanting

Het plantmateriaal op het erf is inheems (bij voorkeur van autochtone herkomst) en past bij de bodem en waterhuishouding. Het plantmateriaal wordt lokaal ingekocht. De inheemse bomen en struiken die in het gebied thuishoren zijn die van het Vochtig Berken-Zomereikenbos.

Bomen: Zomereik, ruwe berk, zachte berk en zwarte els.

Struiken: Vuilboom, lijsterbes, geoorde wilg, grauwe wilg, krent en kamperfoelie.

#### 5.1.1 Herstellen en versterken aanwezige groenstructuren

De aanwezige groenstructuren worden aangevuld. Hiertoe worden in de rand en op het erf een vijftiental bomen geplant bestaande uit een gelijke verdeling van zomereik, ruwe berk en zachte berk. Als accent kan een roodbladige berk worden aangeplant als solitair ten noorden van de woning. De maat voor de bomen is tussen de 12 en 16 cm op borsthoogte.

#### 5.1.2 Fruitgaard

De fruitgaard bestaat uit 6 hoogstamfruitbomen. Van iedere soort (appel, peer etc.) dienen minimaal twee variëteiten te worden aangeplant, uitgekozen op een goede onderlinge bestuiving. De exacte soort en variëteit keuze is aan de nieuwe bewoners.

#### 5.1.3 Hagen

De totale lengte van de hagen op het terrein bedraagt circa 100 meter. Soorten als beuk en veldesdoorn passen goed bij de relatief droge ondergrond en op sommige plekken schaduwrijke omgeving.

### 5.2 Plukbos

Qua soorten kan gedacht worden aan walnoot en hazelaar maar ook aan bijzondere planten zoals de Franse uiensoepboom, de Szechuan peper, vijfsmakenbes (klimplant) en de pawpaw (een van de weinige kwekers in Nederland zit om de hoek). Vanwege beperktere leverbaarheid worden hier geen grote bomen toegepast maar plantgoed van heesters van 40 - 60 cm en bomen tussen de 120 en 140 cm hoogte. Omdat niet al het plantgoed altijd voorradig is geldt de in de tabel genoemde lijst ter indicatie.

