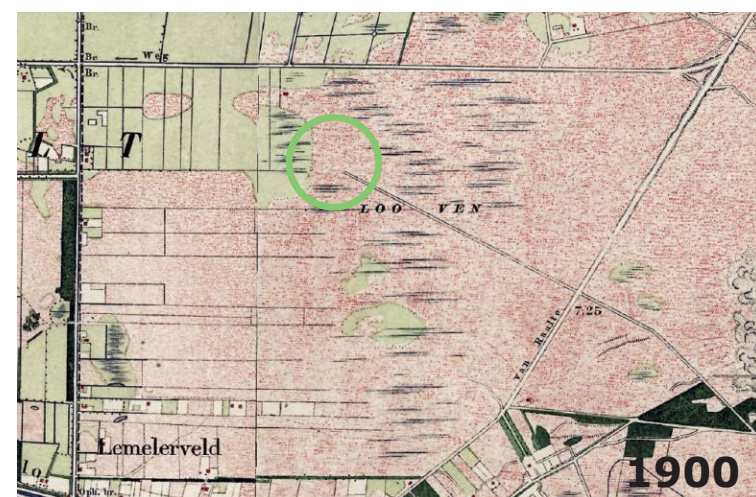
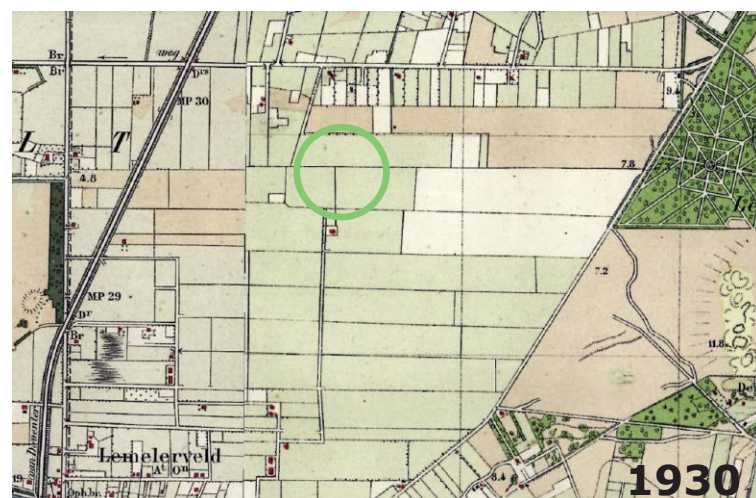
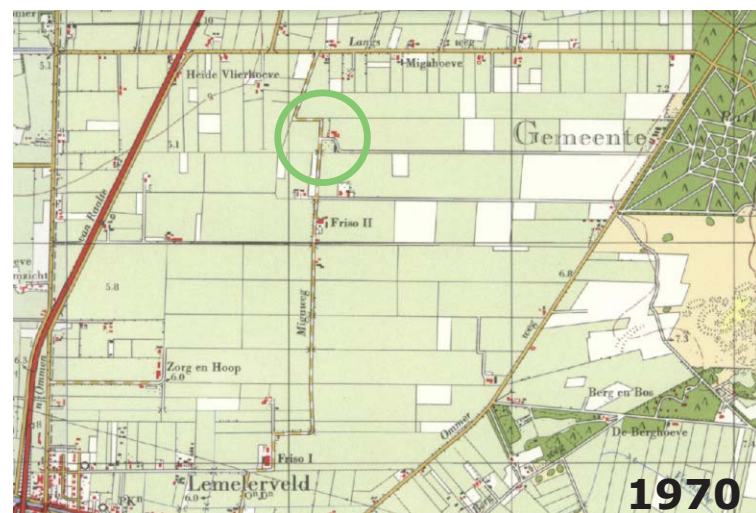
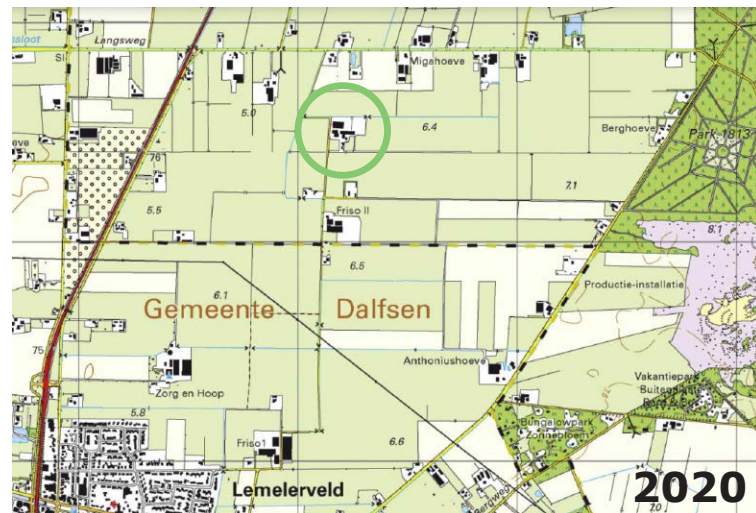


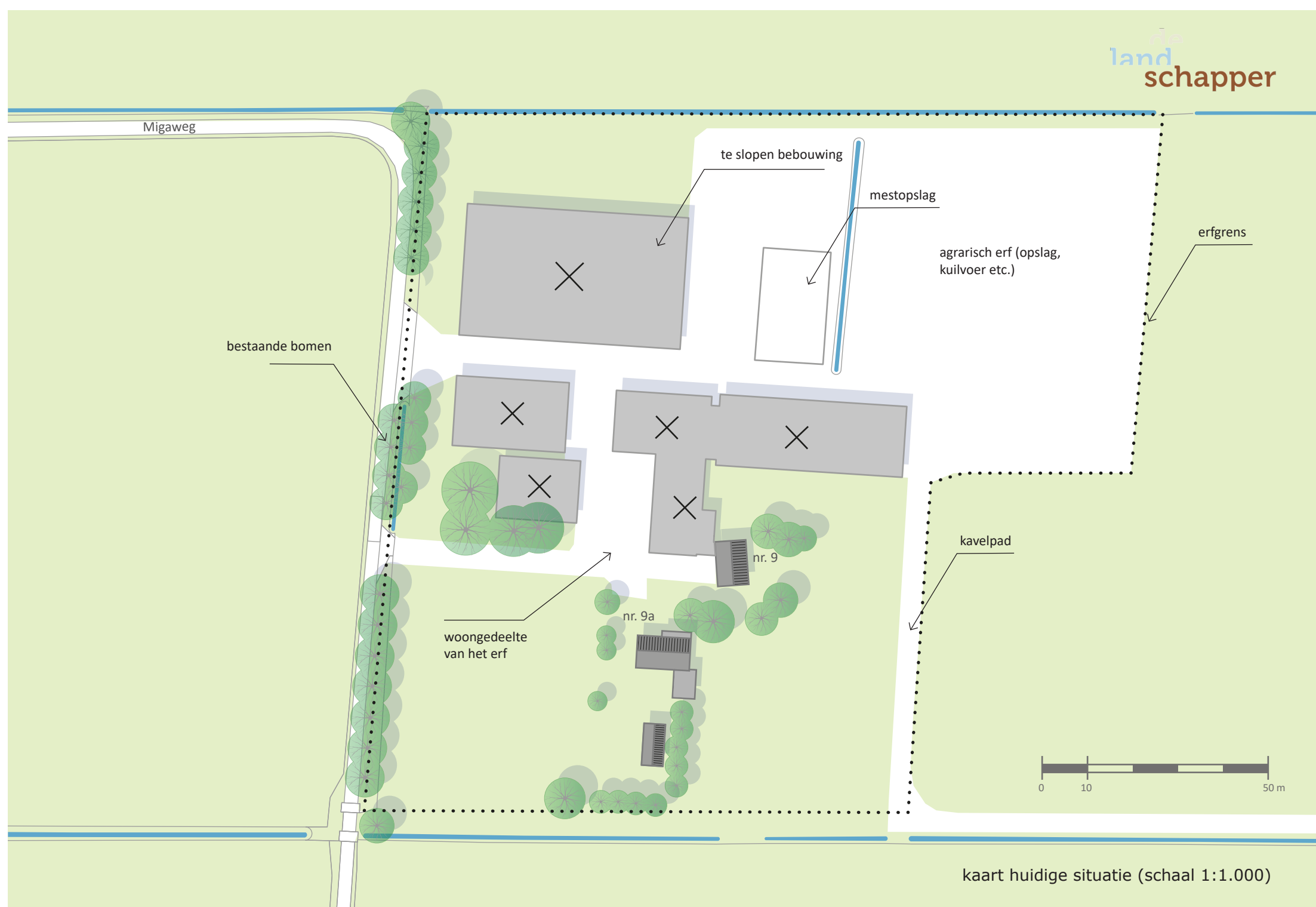


Erftransformatie Migaweg 9/9a Dalmsholte

Huidige situatie

De melkveehouderij aan de Migaweg 9/9a is recent gestopt en alle bedrijfsbebouwing (3400 m²) wordt gesloopt. De initiatiefnemer wil twee kavels realiseren voor de bouw van woningen tot 1200 m³. Het plangebied is gelegen in het ontwikkelperspectief 'agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap'. In de nabijheid zijn voornamelijk (voormalige) agrarische bedrijven gevestigd. Omdat met het staken van de melkveehouderij de stikstofuitstoot afneemt draagt het initiatief bij aan het verbeteren van de natuurkwaliteit van Natura2000-gebied Vecht en Beneden Regge (Lemelerveld).

Het erf ligt in het jong ontginningslandschap tussen de Lemelerberg in het oosten en de N348 in het westen. Ten zuidwesten van het gebied ligt de kern Lemelerveld en ten noorden het buurtschap Dalmsholte. Dalmsholte stond van oudsher bekend om de woeste gronden. Aan het begin van de vorige eeuw was er in het plangebied nog sprake van zeer natte heidegrond. Een paar decennia later is het gebied geheel ontgonnen en verkaveld in oost-west gerichte kavels. Het aantal agrarische bedrijven aan de Migaweg neemt in de loop van de tijd toe en de Migaweg wordt aangesloten op het oude lint van de Langsweg (zie historische kaarten, bron topotijdreis.nl).



kaart huidige situatie (schaal 1:1.000)

Erftransformatie Migaweg 9/9a Dalmsholte

Analyse & Visie

Karakteristiek

Het erf ligt in waardevol jong landschap (provinciaal cultureel landschappelijk erfgoed). Het is een open, grootschalig en rationeel verkaveld landschap met vergezichten. In het noorden is zicht op de achterkanten van de lintbebouwing aan de historische Langsweg. Het maaiveld ligt op ca. 6 m +NAP. In het oosten is er zicht op de stuwwal; de Lemerlerberg (en Archemerberg) met hoogtes tot 50 m +NAP. De verspreid liggende agrarische erven hebben over het algemeen bebouwing met een grote inhoudsmaat. Door de aanwezigheid van erfbeplanting vormen de erven groene eilanden in het open landschap. De Migaweg is een doodlopende weg (met uitzondering van fietsverkeer) en is ter hoogte van de planlocatie eenzijdig beplant met bomen (essen).

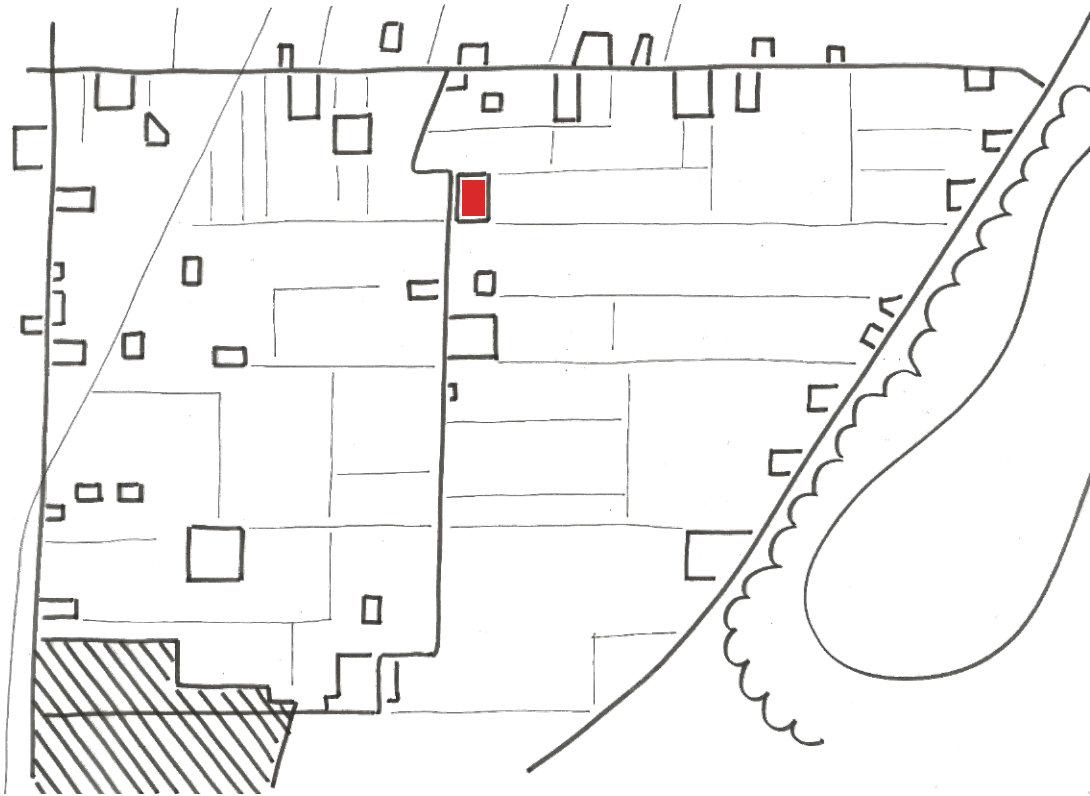
Het erf is een jong erf, zonder de karakteristieke erfinrichting zoals oude boerenerven die kennen. Het woongedeelte ligt aan de zuidkant van het erf en op enige afstand van de weg. Het bedrijfs gedeelte ligt ten noorden hiervan en heeft een eigen ontsluiting op de Migaweg. Beide erfdelen zijn op het erf met elkaar verbonden. De bedrijfsgebouwen liggen aan de weg (en dus voor de woningen) en zijn hierop georiënteerd (kopgevel naar de weg gericht). Rond de woningen liggen siertuinen; het erf zelf heeft een sober karakter, gericht op de bedrijfsvoering. Langs de oprit naar de woningen staan enkele waardevolle, oude bomen (kastanjes).

Uitgangspunten planontwikkeling

De initiatiefnemers willen twee nieuwe woningen realiseren, die ontsloten worden vanaf de Migaweg en waarvan zij zelf in de meest noordelijke woning willen trekken. Zij zijn gehecht aan de weidsheid van dit landschap en de vergezichten naar alle kanten toe. De woning die zij voor ogen hebben is een moderne schuurwoning met veel glas waardoor dit uitzicht optimaal wordt beleefd. Daarnaast willen zij een ruim bijgebouw om hun voertuigen te kunnen stallen. Het open landschap en de maat van het erf vraagt om volume. Twee grote woningen (tot 1200 m³) zijn dan ook passend op dit erf en in de omgeving en tegelijkertijd is de ruimtelijke impact kleiner dan die van drie woningen met een standaard volumemaat (tot 750 m³).

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

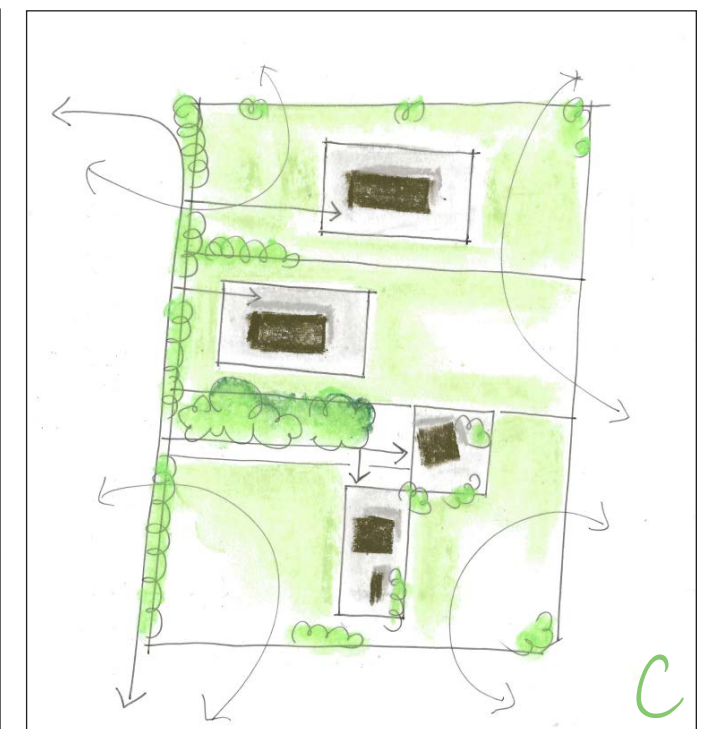
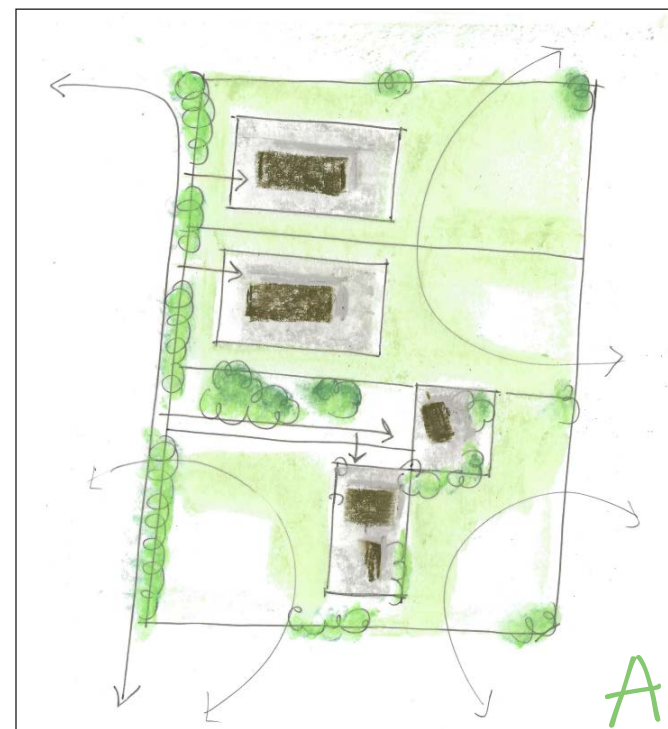
- * Bestaande bomen op het erf blijven gehandhaafd;
- * Bomenrij aan de Migaweg wordt aangevuld met enkele nieuwe bomen (ter plaatse van de huidige brede bedrijfsinrit);
- * De grote oppervlakken verharding verdwijnen;
- * Bomen langs oprit worden aangevuld met nieuwe bomen zodat een erfbosje ontstaat;
- * Nieuwe bomen tussen de twee nieuwe woningen aan de zijde van de weg; deze vormen een decor voor nieuwe bebouwing, zorgen voor een informele afscherming tussen de woningen en voor hechting op het erf;
- * Enkele bomen of boomvormige heesters verspreid op de erfgrans, zorgen ervoor dat deze grens beleefbaar wordt in het open landschap;
- * Aanplant van landschappelijke heggen op perceelsgrenzen.



A. Toevoegen van twee nieuwe woningen aan de Migaweg. Er is geen sprake meer van samenhang tussen de verschillende delen van het oorspronkelijke erf en de nieuwe woningen blokkeren deels elkaars uitzicht

B. Verspringing van de zuidelijke nieuwe woning biedt de mogelijkheid deze via de bestaande woningen te ontsluiten. Dit zorgt voor meer samenhang (1 erf gedachte) tussen deze woning en de bestaande woningen. De noordelijke woning blijft hier echter los van liggen.

C. Verspringing van de noordelijke nieuwe woning leidt tot een betere verdeling van de bebouwing over het erf, waardoor voor zowel de huidige als nieuwe woningen optimaal uitzicht gewaarborgd is. Conform de wens van de initiatiefnemers hebben beide nieuwe woningen een eigen ontsluiting op de Migaweg.



modellenstudie

Erftransformatie Migaweg 9/9a Dalmsholte

Plan



huidig aanzicht vanaf de Migaweg



toekomstig aanzicht vanaf de Migaweg

Plan
Het erfplan vormt de vertaling van het voorkeursmodel (model C), de landschappelijke uitgangspunten en de wensen van de initiatiefnemers. De nieuwe woning van de initiatiefnemers is een kwartslag gedraaid om optimaal van het unieke uitzicht op de Lemelerberg in het oosten te kunnen genieten. Bij de woning is een (kap)schuur van 150m² gesitueerd.

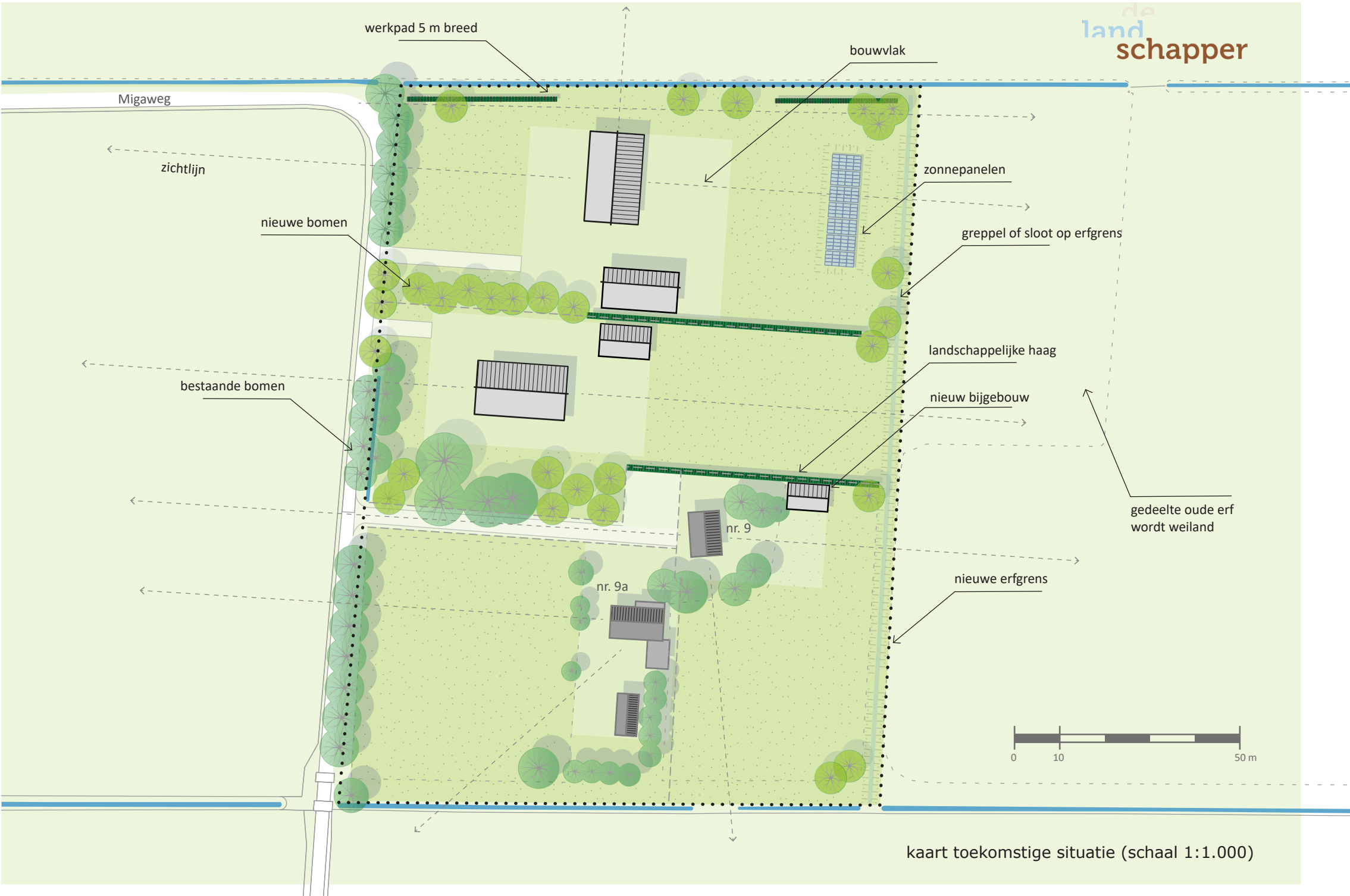
De initiatiefnemers willen de zonnepanelen die op de bestaande bedrijfsbebouwing liggen hergebruiken en als verdiept zonneveld (bovenkant panelen op hoogte maaiveld) op het perceel situeren.

Bij de bestaande, voormalige bedrijfswoning (nr. 9) is de mogelijkheid tot plaatsen van een bijgebouw wenselijk. Deze is indicatief opgenomen op de plankaart.

De nieuwe kavelgroottes zijn:

nr. 9:	ca. 3400 m ²
nr. 9a:	ca. 4000 m ²
nieuwe woning zuid:	ca. 4850 m ² (incl. erfbosje)
nieuwe woning noord:	ca. 5150 m ²

Hierbij is de toegangsweg naar 9/9a mandelig eigendom



opkroonhoogte 5 m ivm werkpad

Migaweg

Bomen

- 1 3x Fraxinus excelsior - es
- 2 3x Acer campestre - veldesdoorn
2x Alnus glutinosa - els
2x Betula pubescens - zachte berk
- 3 2x Betula pubescens - zachte berk
1x Juglans regia - walnoot
1x Ulmus leavis - fladderiep
3x Tilia cordata - winterlinde
- 4 12 bomen/boomvormige heesters, minimaal 3
verschillende soorten, keuze uit:
Alnus glutinosa - els
Amelanchier lamarckii - krentenboompje
Crataegus monogyna - meidoorn
Prunus avium - zoete kers
Salix alba - (knot)wilg
Sorbus aucuparia - lijsterbes

Hagen

- A losse landschappelijke heggen:
20% Acer campestre - veldesdoorn
20% Cornus sanguinea - rode kornoelje
30% Frangula alnus - sporkehout
30% Ligustrum vulgare - liguster
- B geschoren, lage heggen
50% Acer campestre - veldesdoorn
50% Ligustrum vulgare - liguster



gazon/weiland/grasland
aandeel kruidenrijk grasland is ten minste 25%

