

3037 DS Ervenconsulentadvies Ruitenveen 17 Nieuwleusen, gemeente Dalfsen

Datum : Mei 2024
Onderwerp: Tweede bedrijfswoning op achtererf
Status: Principeverzoek

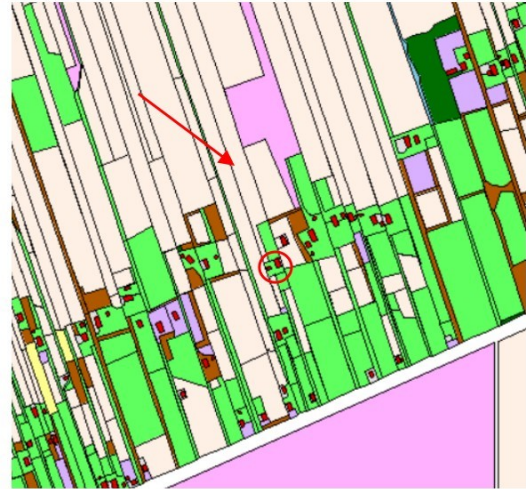


Bestaande situatie achtererf Ruitenveen 17

1. Situatie



1794 - Hottingerkaart



1832 - HisGIS; Kadastrale minuutplan



1850 - Topografische Militaire Kaart



1900 - Bonnekaart



1935 - Bonnekaart



± 1955 - TOP 25



+/- 1975 - TOP 25



+/- 1995 - TOP 25



+/- 2000 - TOP 25



+/- 2023 - TOP 25

1.1 Ontstaansgeschiedenis landschap

Het oorspronkelijke landschap van Ruitenveen bestond uit een hoogveenkoepel van enkele meters hoog. Vanaf de 17^e eeuw is men deze gaan ontginnen ten behoeve van akkerbouw. Het hoogveen werd ingebrand en daarna ingezaaid met boekweit. In de eeuwen die volgden nam de dikte van de veenkoepel af. Het gebruik veranderde en langzamerhand maakte de akkerbouw plaats voor veeteelt. Er ontstonden veelal weilanden met houtsingels. Dit gebeurde als eerste bij het bewoningslint (N758). Tot en met de jaren '50 was dit het landschap. Door ruilverkavelingen ging het landschap op de schop. Er vond schaalvergroting plaats waardoor de slagenverkaveling met houtsingels plaatsmaakte voor blokverkaveling met sloten. Uitzondering hierop was het bewoningslint. Daar zijn de slagen en de daarbij horende houtsingels tot nu toe behouden. Desalniettemin zijn ook rondom het bewoningslint veranderingen vanaf de jaren '50. Er wordt namelijk een nieuwe weg aangelegd en de veestallen nemen in omvang toe. De locatie van de aanvraag ligt in het slagenlandschap op de grens met het ruilverkavelingsgebied.

1.2 Ontwikkeling erf

Het oorspronkelijke erf van het Ruitenveen 17 lag ten noorden van het ontginningslint (N758, zie rode cirkel op de kaarten). De boerderij was daarmee met een zandpad verbonden. Het woongedeelte van boerderij was dan ook hierop gericht. De stallen, het werkgedeelte, bevonden zich aan de noordzijde van het erf.

In de jaren '50 wordt een tweede weg ten noorden van de N758 aangelegd waardoor het erf nu met de achterzijde aan deze nieuwe weg ligt. In de jaren erna breidt het boerenbedrijf zich ten noorden van de tweede weg uit. De stallen en werkschuren worden alle in noord-zuidrichting geplaatst. Naast de boerenbedrijfstak wordt er vanaf 2011 gestart met een zorgboerderij. Deze is gevestigd in een bijgebouw bij de oorspronkelijke boerderij aan de zuidzijde van de weg.

Rondom het erf zijn nog veel opgaande beplantingen aanwezig. Bepalend voor het noordelijke 'werkerf' zijn de beplante randen aan de westzijde en langs de wegen, zowel aan de zuid- als de oostkant. Op het terrein zelf zijn nog enkele solitaire bomen aanwezig als overblijfsel van de voormalige slagenbeplantingen.



2. Opgave

De initiatiefnemer wil een tweede bedrijfswoning op het erf plaatsen. Hij heeft daarvoor eerst onderzocht of bouw mogelijk was aan de zuidzijde, op het oorspronkelijke erf. Vanwege de zorgfunctie is de ruimte hiervoor te zeer beperkt. Daarna is gekeken naar een locatie in de noordwesthoek, in de oksel van de twee wegen. De strook grond langs de Petersweg is echter van een andere eigenaar die deze niet wil verkopen. Daarna komt het meest noordelijke deel van het werkerf het meest in aanmerking voor een woning.

Ook zijn er in de nabije toekomst meerdere uitbreidingen van het bedrijf gepland. Deze betreffen een uitbouw voor mest- en stro-opslag, een werktuigenberging, een loods voor de zorgboerderij en twee voeropslagplaatsen en een mestvergister. Al deze gewenste locaties staan ingetekend op het noordelijke deel van het erf, het 'werkerf' (zie afbeelding hieronder).

De gemeente vraagt de ervenconsulenten advies te geven over dit voorstel.

Het erfbezoek heeft plaatsgevonden op 7 maart 2024, in aanwezigheid van de initiatiefnemer, de ambtenaar van de gemeente en de ervenconsulenten.

Naar aanleiding van het erfbezoek is deze aanvullende informatie opgestuurd:



3. Advies

Op veel punten is het voorstel vanuit de initiatiefnemer duidelijk en begrijpelijk (zie opgave). In onderstaand advies wordt verder ingegaan op de toekomstige bebouwing en op de versterking van het landschap op en rondom het erf. Dit wordt hierna nader toegelicht.

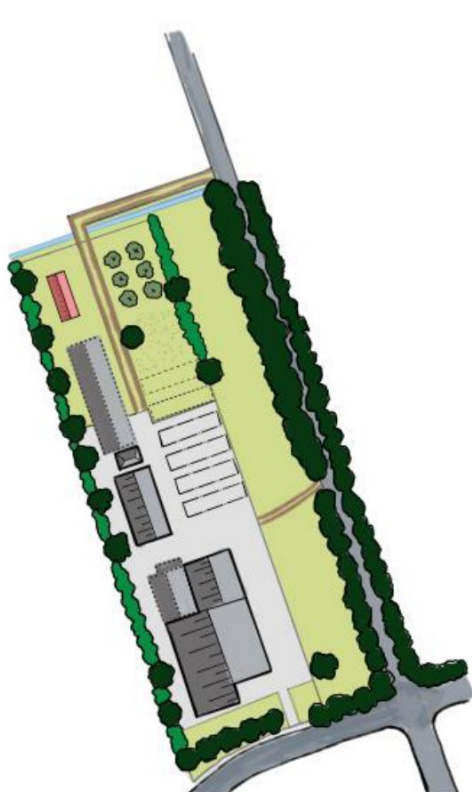
3.1 Plaatsing/locatie

De erfstructuur is ongeveer zuid-noord gericht. De gebouwen liggen allemaal in deze richting. In de aangeleverde tekening staan de toekomstige mest- en stro opslag, werktuigenberging en loods voor de zorgboerderij in deze lengterichting geplaatst. Ook de voeropslagen en de mestvergister worden in het verlengde van een al bestaande structuur geplaatst. Deze gebouwen sluiten goed aan op het bestaande erf. Het is logisch en wenselijk om de tweede bedrijfswoning net als de overige bijgebouwen op het erf in noord-zuidrichting te plaatsen. Door de garage onder hetzelfde dak te plaatsen als de schuurwoning ontstaat een eenduidig volume dat aansluit op alle andere gebouwen en past binnen de erfstructuur. Een bestaande toegangsweg met dammen aan de noordzijde van het perceel zal gebruikt worden om de schuurwoning te bereiken. Deze moet zo informeel mogelijk zijn. Een weg in de vorm van een karrespoor (met een groene/grasmiddenberm) is informeel en voegt zich in het weiland.

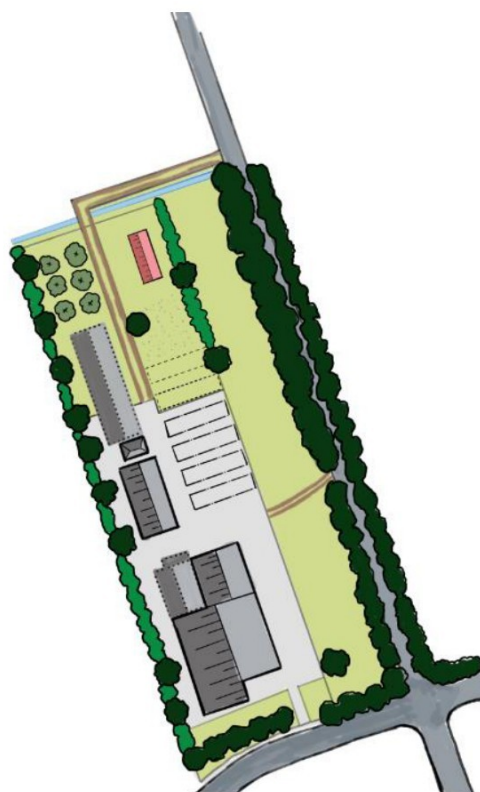


Voorbeeld van informeel karrespoor met groene middenberm.

Hieronder zijn twee opties geschetst voor de positie van de woning op het erf. In optie 1 staat de woning achter en in de lijn van de overige bijgebouwen. De woning staat hierdoor meer 'verscholen', maar er is ook sprake van meer privacy. Een boomgaard staat ten oosten hiervan en wordt begrensd door een nieuwe houtsingel, op de grens met het terrein van de andere eigenaar. In optie 2 wordt de woning uit de lijn geplaatst, meer midden op de kavel, met enigszins zicht op de toegangsweg vanaf Ruitenveen. De boomgaard staat nu aan de westzijde ervan maar zou ook aan de zuidzijde kunnen. Beide opties zijn ruimtelijk mogelijk, en afhankelijk van de wensen van de initiatiefnemer.



Optie 1



Optie 2

3.2 Gebouw

Aanvullende randvoorwaarden voor de nieuwe schuurwoning zijn:

- Een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm, functionele en sobere vormgeving.
- Materiaal: hout, pannen of golfplaat, eventueel een lage (donkere) bakstenen plint.

Meer uitgangspunten voor kwaliteit en inpassing van de woning op het erf zijn te vinden in de door Het Oversticht voor de gemeente opgestelde beeldkwaliteitsplan:

'Tiny house, schuurwoningen en kleine woningen | Ruimtelijke kwaliteit | Gemeente Dalfsen'.

(website/pdf:

<https://cuatro.sim->

[cdn.nl/dalfsen/uploads/dv_bkp_schuurwoningen_20221221_def.pdf?cb=LrHOum7w\)](https://cuatro.sim-cdn.nl/dalfsen/uploads/dv_bkp_schuurwoningen_20221221_def.pdf?cb=LrHOum7w)

3.3 Beplanting

De door de initiatiefnemer voorgestelde bomenrij langs de sloot aan de noordzijde van het erf draagt niet bij aan de historische erfstructuur. Door deze weg te laten blijven de zichtlijnen vanaf het erf naar het noorden behouden. De eiken op het achtererf zijn wel passend, omdat ze restanten zijn van voormalige houtsingels die hoorden bij de oude verkaveling. Het is gewenst de singels weer aan te vullen en daardoor te versterken. Dit sluit aan op het beleid van de gemeente Dalfsen (zie: Beleefbaar Landschap; Landschapsontwikkelingsplan Dalfsen). Bij de oostelijke singel is natuurlijk overleg met de andere eigenaar gewenst. Nieuwe aanplant moet altijd streekeigen en inheems (= in de buurt geteeld) zijn. Voor de aanvulling van de houtsingel zijn boomsoorten als eik, es, zwarte els, berk, lijsterbes, vogelkers en vlier geschikt. De ondergroei bestaat vaak uit hazelaar, braam, meidoorn en hakhout van de zwarte els. In de boomgaard wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van oude rassen en hoogstambomen (appels, peren, kersen). Onder de boomgaard en rondom de woning kan kruidenrijk grasland worden ingezaaid. Dit komt de biodiversiteit ten goede.

In het terreintje tussen de grote stal en de weg Ruitenveen wenst de initiatiefnemer sierbeplanting toe te voegen. Vanwege de hoge eiken zijn de mogelijkheden beperkt, maar voorjaarsbloeiers zijn sowieso mogelijk. Denk aan bosanemonen, boshyacint, judaspenning, maagdenpalm, gele en witte dovenetel (de laatste drie zijn goede bodembedekkers). Ook is er ondergroei die geen uitbundige bloei heeft en goed gedijt in de schaduw: bijvoorbeeld varens, klimop, wilde liguster (uit laten groeien zodat hij gaat bloeien) en taxus. Onderzoek de mogelijkheden die de bodem ter plekke biedt en maak gebruik van planten die hier thuishoren.

4. Conclusie

De plaatsing van een tweede bedrijfswoning (type schuurwoning) op het erf is goed mogelijk, mits deze in lijn van de overige gebouwen, ongeveer in noord-zuidelijke richting wordt geplaatst. Daarnaast is het belangrijk om de ontwikkeling van de woning gepaard te laten gaan met nieuwe aanplant van streekeigen bomen en struiken (houtsingels).

Bij de uitwerking in een erfinrichtingsplan is een meer gedetailleerd beplantingsplan (met soortnamen en aantallen) gewenst.

5. Colofon

Titel

Ervenconsultentadvies 3037 DS, Ruitenveen 17

Datum

Mei 2024

Opdrachtgever

Gemeente Dalfsen

Opdrachtnemer

Het Oversticht
Postbus 531
8000 AM Zwolle

Heeft u nog vragen over dit advies?
Neemt u dan contact op met:

[Redacted contact information]