

4^e Verzamelplan buitengebied gemeente Dalfsen



Betreft: Erfinrichtingsplan
Datum: 12 november 2017
Locatie: Meeleweg 93 te Nieuwleusen

1. Het initiatief

De initiatiefnemer wil 975 m² agrarische bebouwing slopen, een compensatiewoning terugbouwen en een schuur van ca. 350 m² behouden. De gemeente heeft op 20 september 2017 in een brief aangegeven (kenmerk: DOC/17/214677) dat dit plan haalbaar is en in principe wordt meegenomen in het 4^e Verzamelplan Buitengebied. Het voorliggende erfinrichtingsplan maakt deel uit van de stukken die aangeleverd dienen te worden om meegenomen te worden in het verzamelplan.

2. Advies Het Oversticht

Op 27 juli heeft de initiatiefnemer een positief advies ontvangen van de ervenconsulent van Het Oversticht (kenmerk: 017 2360 DS) over het behoud van erfgoed- en landschapswaarden bij het hiervoor genoemde initiatief. Het plan past in het beleid. Als randvoorwaarde voor de ontwikkeling is meegegeven dat het nieuwe erf zicht voegt in de kenmerken van het agrarische ontginningslint of dat het erf zich voegt in het erfensemble, in de vorm van een schuurwoning meer achter op het erf. Het laatste heeft de voorkeur van de initiatiefnemer. De schuurwoning kent een eigentijdse vormgeving met respect voor de streekeigen kenmerken. De westelijke toegang kan worden benut (en verbreed). Ter versterking van de structuur van het landschap adviseert Het Oversticht om een aanplant te realiseren aan de westzijde van de bestaande boerderij (noord-zuid gericht) en een aanvulling van de erfaanplant. Het ontwerp in dit erfinrichtingsplan sluit aan bij deze randvoorwaarden en uitgangspunten.

3. Brief gemeente randvoorwaarden ontwikkeling

De gemeente heeft het advies van Het Oversticht verwerkt in een brief (d.d. 2 aug.2017, kenmerk DOC/17/209464) waarin de randvoorwaarden voor ontwikkeling helder zijn opgenomen. Tevens is in de brief aangegeven dat er naast het erfinrichtingsplan eveneens een verkennend

bodemonderzoek en een QuickScan flora en fauna dienen te worden ingediend. Het bijbehorende tijdspad is hierbij eveneens aangegeven.

In het voorliggende erfinrichtingsplan zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden uit deze brief aangehouden. Hier wordt verder op ingegaan bij punt 6 Het inrichtingsplan.

4. Landschappelijke analyse

Aan het advies van Het Oversticht ligt een landschappelijke analyse ten grondslag, waarbij verwezen wordt naar de Omgevingsvisie (provincie), het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan en de Structuurvisie buitengebied (gemeente). In dit plan wordt de kern van de analyse beknopte samengevat.

Het erf is gelegen in het veenkoloniale landschap. Kenmerkend is enerzijds een grotendeels open en rationeel agrarisch (slagen-)landschap en anderzijds kleinschalige bebouwingslinten, zoals de Meeleweg. De versterking van de lijnstructuren vormen het uitgangspunt samen met de verdichting van de beplanting op het erf zelf. Het behoud van de vergezichten naar het open landschap is hierbij een voorwaarde. Bij nieuwe ontwikkeling wordt aandacht gevraagd voor ecologische ontwikkeling in de vorm van elzensingels met ondergroei tot flauwe slootoevers met rietvegetaties.



5. De bestaande situatie

Het erf aan de Meeleweg bevindt zich in het bebouwingslint. De veenkoloniale karakteristiek is goed herkenbaar. Op het erf zelf bevinden zich een beperkt aantal bomen, die over het algemeen beperkt in omvang zijn. In de nieuwe situatie kan de lijnstructuur van het lint versterkt worden door bomen in een noord-zuidgerichte lijn toe te voegen.



De boerderij bevindt zich centraal gelegen op het erf. Aan weerszijden ervan en erachter gelegen bevinden zich een 5-tal schuren. De bebouwing is vrijwel haaks op de Meeleweg geplaatst en parallel aan de oostelijk gelegen weg. Deze weg vormt een karakteristieke groene lijnstructuur en ontsluit het achter gelegen erf. De Meeleweg is de hoofdlijnstructuur, van waaruit de erven ontsloten worden. Deze weg wordt aan weerszijden begeleidt door bomenrijen.



Het erf heeft twee opritten: een aan de noordoostzijde (zie foto rechts) en een aan de zuidwestzijde van de boerderij (zie vorige bladzijde). De oprit aan de noordoostzijde van de boerderij is bestraat met betontegels; de oprit aan de zuidwestzijde is bestraat met grindbetonstenen.

De verharding op het erf bestaat grotendeels uit betonplaten. Deze worden afgewisseld met andersoortige betonstenen. Dit is ook het geval ter plaatse van de mestplaat en de buitenruimte voor de dieren, die zich achter de boerderij bevinden.

Het weiland ten zuidwesten van de boerderij is half verhard, maar heeft een groene uitstraling. Dit weiland wordt aan de westzijde begrenst door een sloot.



Ontsluiting achter gelegen perceel



Rechtsboven: oprit noordoostzijde. Rechtsonder: achtererf met betonplaten



6. De nieuwe situatie

Alle stallen worden gesloopt, behalve de houten schuur aan de noordoostzijde van de boerderij. Te zijner tijd zullen de asbest dakplaten vervangen worden door donkere golfplaten. Tussen de boerderij en deze schuur worden fruitbomen aangeplant in een grasveld.



Het verharde oppervlak bij de bestaande boerderij wordt drastisch teruggebracht en zal uitgevoerd worden in grindbetonsteen gecombineerd met gras.

Bij de voortuin wordt een beeld nagestreefd dat bestaat uit gras, hagen, fruitbomen en hier en daar een solitaire boom. Aan de zuidwestzijde wordt nabij de entree een terras aangelegd dat omzoomd wordt door een haag.

De ontsluiting van dit deel van het erf grenst aan een nieuw aan te leggen groenstrook, bestaande uit gras en losse struiken. Verder naar achteren gaat deze strook geleidelijk over in een struikensingel die bestaat uit inheemse bomen (zoals els, berk, iep en es). Door deze inrichting van de groenstrook is het vrije uitzicht vanuit de woonkamer richting het westen gewaarborgd. Tevens blijft door de lage beplanting het beeld intact van één groot erf behorende bij de bestaande boerderij en de bijbehorende schuren (waaronder de nieuwe schuurwoning).

De mestplaat achter de boerderij blijft bestaan. Het streven is om op termijn het buitenverblijf van de dieren eveneens in half verharding uit te voeren, zodat het erf ook hier een meer groene uitstraling krijgt.



Referentiebeelden nieuwe situatie bij bestaande boerderij



Streefbeeld voorerf: gras, hagen, fruitbomen en solitaire boom



Achtererf: afrastering buitenverblijf dieren

Achtererf: half verharding bij buitenplaats dieren (in later stadium)



Grindbetonstenen in plaats van betonplaten

Streefbeeld van een eventuele siertuin aan de voorzijde



Aan de zuidwestzijde wordt een zogenaamde schuurwoning gerealiseerd, die ruim achter de boerderij is geplaatst gezien vanaf de weg. Deze woning bevindt zich op meer dan 50 meter afstand ten opzichte van de agrarische bebouwing aan de overzijde van de weg en op ruimte afstand van de weg (wegverkeerslawaaï). De woning heeft een eigen perceel en wordt ontsloten via dezelfde toegang als de bestaande boerderij. Deze toegang wordt mogelijk later gesplitst en aan de westzijde verbreed. De gezamenlijke oprit splitst zich verder naar achteren op. De scheiding tussen de opritten bestaat uit een grasstrook met losse struiken. Deze strook gaat achter op het erf over in de eerdergenoemde struikensingel.

Desgewenst kan er aan het einde van de oprit van het nieuwe perceel een separate garage/ schuur gerealiseerd worden. Beide opties zijn mogelijk bij de verdere uitwerking van het plan.

Het perceel van de nieuwe schuurwoning behoudt een open karakter. Alleen in de directe nabijheid van de woning wordt lage/ halfhoge begroeiing aangelegd in de vorm van een siertuin. Hierdoor blijven doorzichten naar het open landschap behouden. Verder worden er aan de voorzijde van de nieuwe woning her en der losse bomen geplaatst (zoals walnoot, linde en/ of eik).

Aan de achterzijde (vrijwel niet zichtbaar vanaf de Meeleweg) wordt er op het terras schaduw gecreëerd door leibomen.

De slootrand wordt aan de oostzijde afgevlakt tot een flauwe oever, zodat hier rietvegetatie kan ontstaan. Her en der zijn elzen langs de oever geplaatst.

Eventuele zonnepanelen worden geïntegreerd in het dak van de woning of de garage. De verlichting is functioneel en is bevestigd aan de gebouwen.



Achtertuint: siertuin met laag tot halfhoog groen en leibomen

Natuurlijke oever oostzijde bestaande sloot

