



## Inrichtingsplan

Jan Vos Transport en Houtsnipperbedrijf  
Korenweg 1 – Nieuwleusen  
17 december 2015

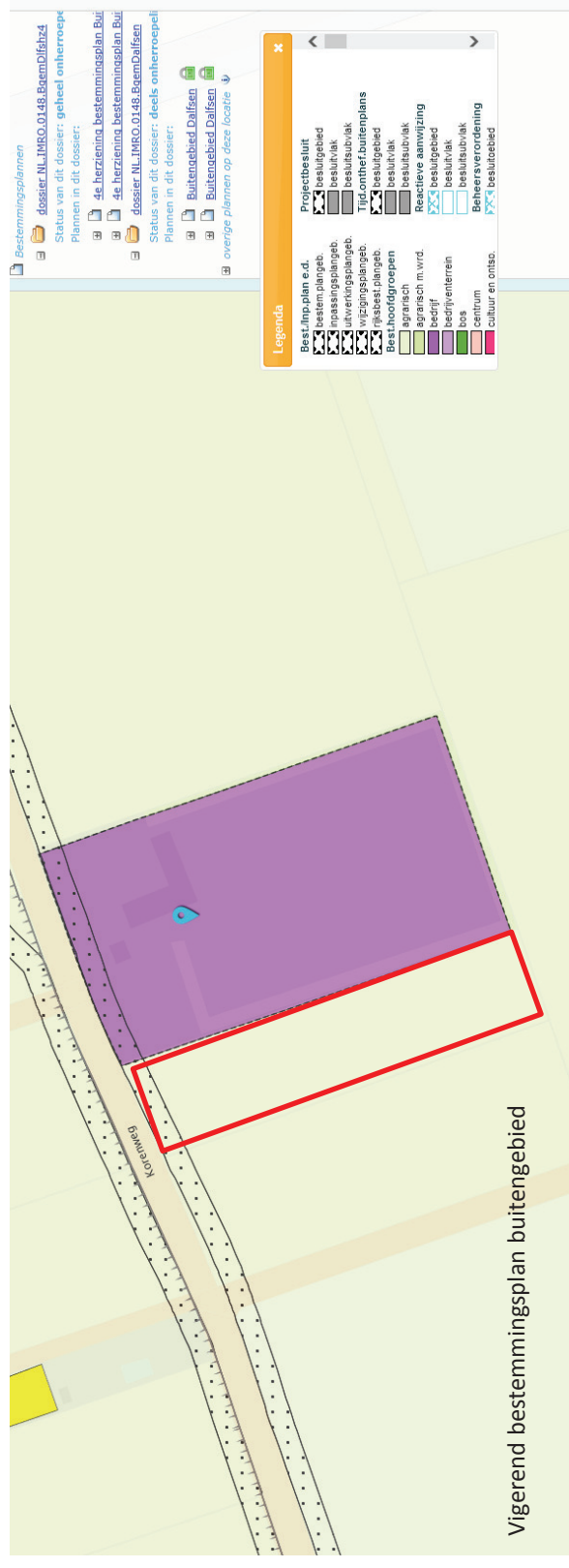


# Inleiding

De firma Vos wil het bestemmingsvlak aan de Korenweg 1 in Nieuwleusen uitbreiden om op die locatie een droogloods (van circa 15 bij 60m) te realiseren (rode contour is uitbreidingsdeel). Het gaat om een terrein van 0,8 ha. In de nieuwe loods kunnen de houtsnippers droog opgeslagen worden, waardoor seizoensverlenging optreedt voor onder andere duurzame energieopwekking. Een deel van het vergrootte terrein wordt benut voor de opslag van hout en stobben, zodat op het oude terrein voldoende werkruimte is.

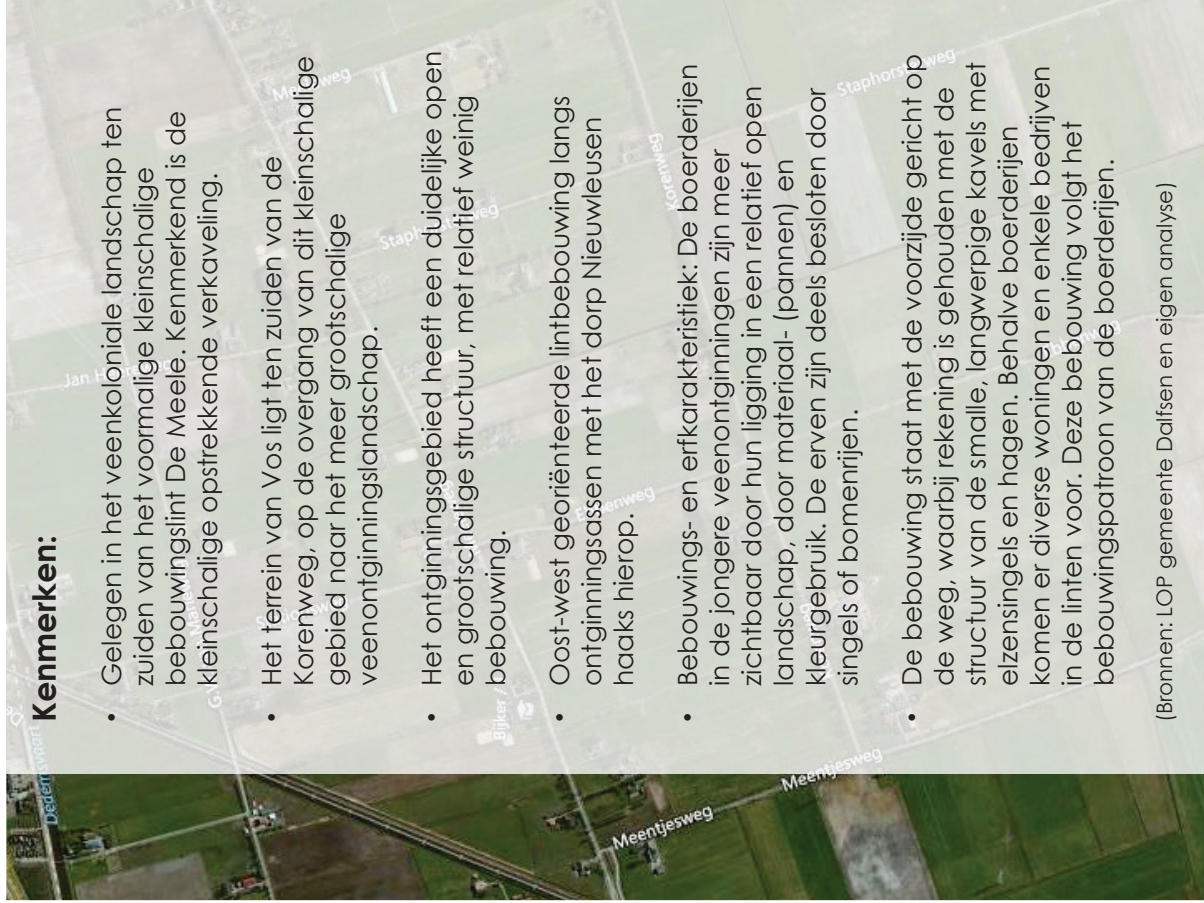
De gemeente Dalfsen acht het plan haalbaar, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Voorwaarden zijn onder andere het opstellen van een inrichtings- en beplantingsplan. Het Oversicht heeft een advies opgesteld dat de randvoorwaarden geeft voor de uitwerking van een inrichtingsplan.

Allereerst heeft een analyse van de locatie plaats gevonden, is het beoogde gebruik / routing in beeld gebracht en is het gemeentelijk beleid en het advies van het Oversicht geanalyseerd . Op basis daarvan is in januari 2015 een erfinrichtingsplan opgesteld. Dit is beoordeeld door de gemeente Dalfsen en het Oversicht. In de brief van de gemeente van 23 juni 2015 wordt verwoord op welke onderdelen het inrichtingsplan aangepast en aangevuld moest worden. Naar aanleiding van de brief heeft de firma Vos nader overleg gevoerd met mevrouw [REDACTED] van de gemeente. In een mailbericht van 28 september en 13 november 2015 zijn de opmerkingen en nadere afspraken vastgelegd. Voor u ligt het inrichtingsplan en beplantingsplan dat gebaseerd is op bovenstaande uitgangspunten.





# Locatie Vos – Korenweg 1 - Nieuwleusen



## Kenmerken:

- Gelegen in het veenkoloniale landschap ten zuiden van het voormalige kleinschalige bebouwingslint De Meele. Kenmerkend is de kleinschalige opstrekende verkaveling.
- Het terrein van Vos ligt ten zuiden van de Korenweg, op de overgang van dit kleinschalige gebied naar het meer grootschalige veenontginningslandschap.
- Het ontginningsgebied heeft een duidelijke open en grootschalige structuur, met relatief weinig bebouwing.
- Oost-west georiënteerde lintbebouwing langs ontginningsassen met het dorp Nieuwleusen haaks hierop.
- Bebouwings- en erfkenmerk: De boerderijen in de jongere veenontginnings zijn meer zichtbaar door hun ligging in een relatief open landschap, door materiaal- (pannen) en kleurgebruik. De erven zijn deels besloten door singels of bomenrijen.
- De bebouwing staat met de voorzijde gericht op de weg, waarbij rekening is gehouden met de structuur van de smalle, langwerpige kavels met elzensingels en hagen. Behalve boerderijen komen er diverse woningen en enkele bedrijven in de linten voor. Deze bebouwing volgt het bebouwingspatroon van de boerderijen.

(Bronnen: LOP gemeente Dalftsen en eigen analyse)





## Foto's huidige situatie



Aanzicht vanuit het oosten



Nieuwe deel, op achtergrond hoge beplanting van perceel van derden, ver doorzicht daardoor al niet mogelijk



## Huidige situatie

### Kenmerken:

Op het terrein is in de huidige situatie een kleine schuur (waarvan het voorste deel nu bewoond wordt), een romneyloods, een grote loods en een overdekte opslag aanwezig. De voormalige woning is gesloopt (zie rood kruis). Het gedeelte achter de loodsen bestaat uit een verharding met opslag van pallets, groenafval, houtstammen, etc. Deze ruimte veranderd continu qua inrichting, afhankelijk van het proces van verwerking en hoeveelheid aanvoer. Het erf heeft drie toegangen. De meest oostelijke wordt gebruikt voor het bedrijf en de middelste puur voor de ontsluiting van de woning.

(Bronnen: Advies Oversicht (kenmerk 0142142 DS) en eigen analyse)





# Huidige situatie



De loods



De machines en werktuigen



De entree naar werkterrein en romneyloods



het uitbreidingsdeel



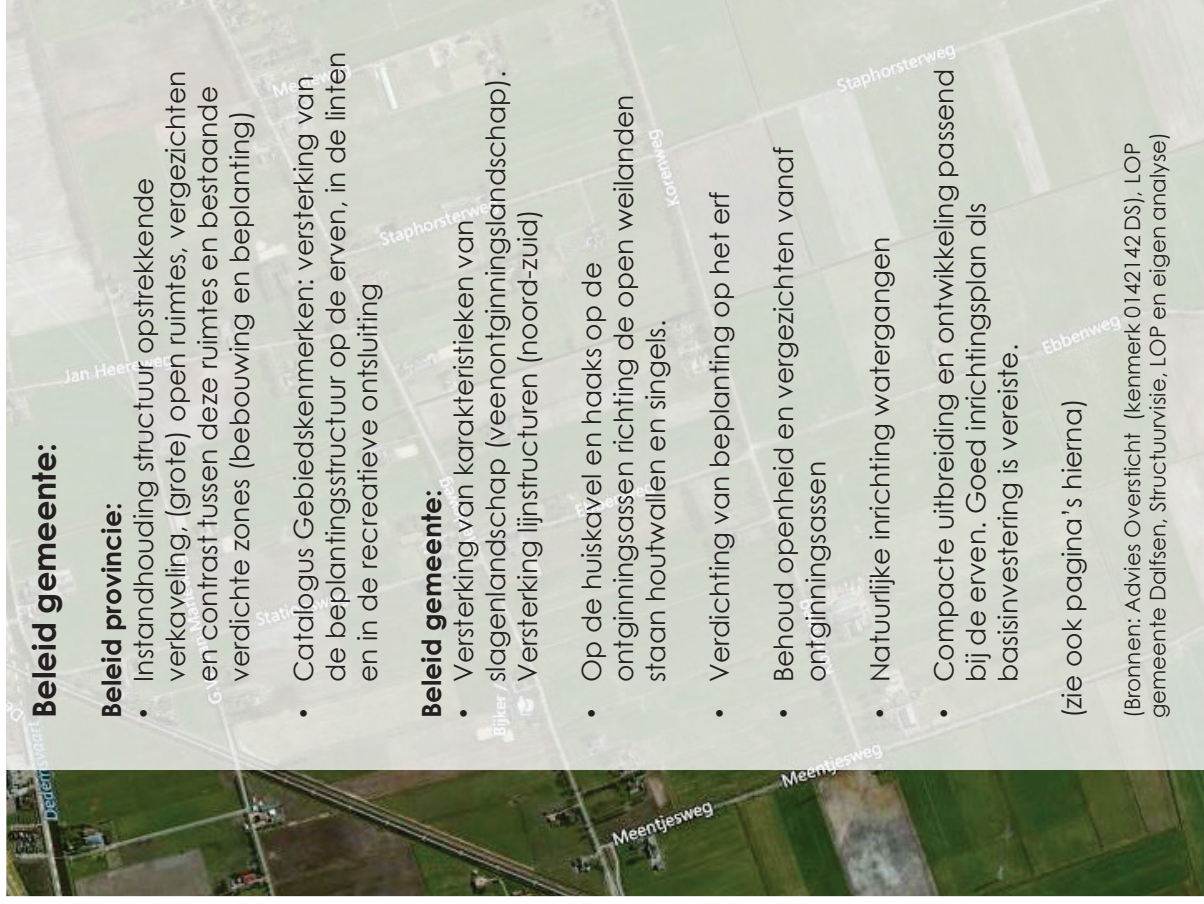
het bestaande terrein met stobbenopslag



het bestaande terrein met houtopslag



# Locatie Vos – Korenweg 1 - Nieuwleusen



## Beleidsgemeente:

### Beleidsprovincie:

- Instandhouding structuur opstreekende verkaveling, (grote) open ruimtes, vergezichten en contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting)
- Catalogus Gebiedskenmerken: versterking van de beplantingsstructuur op de erven, in de linten en in de recreatieve ontsluiting

### Beleidsgemeente:

- Versterking van karakteristieke van slagenlandschap (veenontginningslandschap). Versterking lijnstructuren (noord-zuid)
- Op de huiskavel en haaks op de ontginningsassen richting de open weilanden staan houtwallen en singels.
- Verdichting van beplanting op het erf
- Behoud openheid en vergezichten vanaf ontginningsassen
- Natuurlijke inrichting watergangen
- Compacte uitbreiding en ontwikkeling passend bij de erven. Goed inrichtingsplan als basisinvestering is vereiste.

(zie ook pagina's hierna)

(Bronnen: Advies Overzicht (kenmerk 0142142 DS), LOP gemeente Dalisen, Structuurvisie, LOP en eigen analyse)





# Locatie Vos – Korenweg 1 - Nieuwleusen

## Beleid Provincie, Catalogus gebiedskenmerken:

### Natuurlijke laag:

- gelegen op dekzandvlakte met ten dele verspoelde dekzanden
  - Hoogveengebied (in cultuur gebracht)
- Ambitie:
- Natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar maken (bij natuurlijk watersysteem / beplanting met 'natuurlijke' soorten
  - Strekkingsrichting van het landschap benutten in gebiedsontwerpen

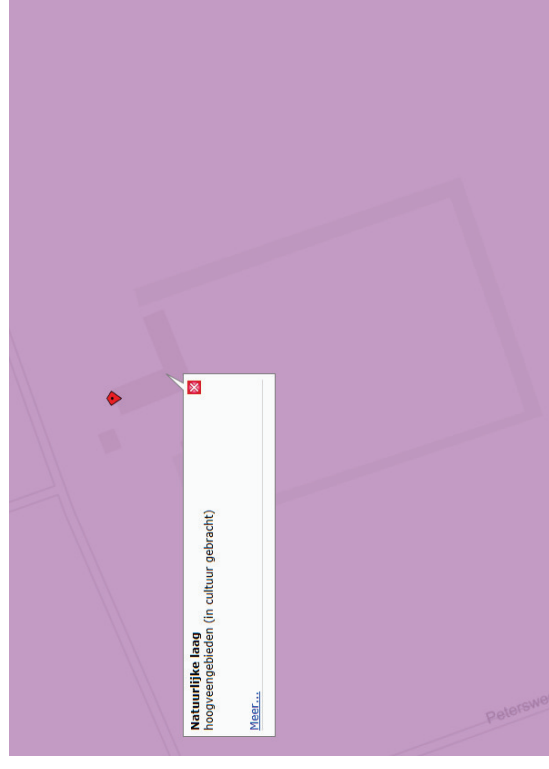
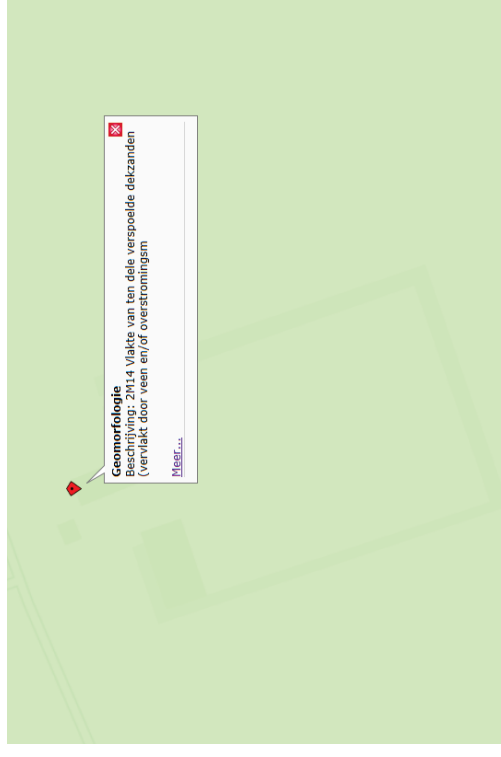
### Sturing

### Norm:

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van hoofdlijnen van het huidige reliëf

### Richting:

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.



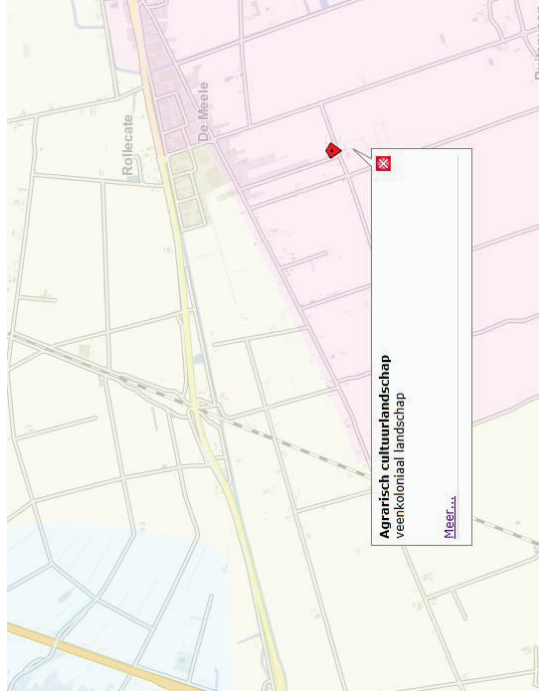
(Bron: Atlas van Overijssel)

# Locatie Vos – Korenweg 1 - Nieuwleusen

## Beleid Provincie, Catalogus gebiedskenmerken:

### Laag van het agrarisch cultuurlandschap:

- Agrarisch cultuurlandschap; veenkoloniaal landschap
- Kenmerken:
- Ondergrond: afgegraven hoogveengebieden
  - Ontstaan: vanaf ± 1800 na Ch
  - Structuur: rechtlijnige kanalenstructuur
  - Nederzetting: kanaaldorpen
  - Schaal erven: afwisseling van grote met kleine erven
  - Beplantingen: bomensingels langs de linten en perceelscheidingen.



(Bron: Atlas van Overijssel)

### Ambitie

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt.

### Sturing

#### Norm:

- Het veenkoloniaal landschap krijgt een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting). Het bestaande steisel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten blijft of wordt daarbij weer gezichtsbepalend en is de plaats waar eventuele ontwikkelingen plaats vinden.

### Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het veenkoloniaal landschap, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van bijzondere architectuur (waterfgoed (sluizen, bruggen e.d.), de bijzondere villa's, buitens, herenboerderijen), de linten door het landschap en de open ruimtes.

### Inspiratie

- Ruimte voor grootschalige akkerbouw en (melk)veehouderij met respect voor de verkavelingstructuur.
- Beplantingsstructuur in linten en op erven verstevigen.



# Locatie Vos – Korenweg 1 - Nieuwleusen

## Beleid Provincie, Catalogus gebiedskenmerken:

### Stedelijke laag:

- locatie is een bedrijfslocatie met een 'erfuitstraling', gelegen nabij kern Nieuwleusen buiten de lintbebouwing

### Ambitie:

- De ambitie is Levende erven! Opnieuw verbonden met het landschap, gaan de erven een serieus te verkennen alternatief woon/werkmilieu vormen.
- Deze robuuste erfensembles kunnen door het bieden van ruimte voor extra (vervangende) bebouwing een alternatief bieden voor - een deel van - de woningbouw en bedrijvenopgave elders, mits dit bijdraagt aan de lokale / regionale sociaal-economische ontwikkeling.

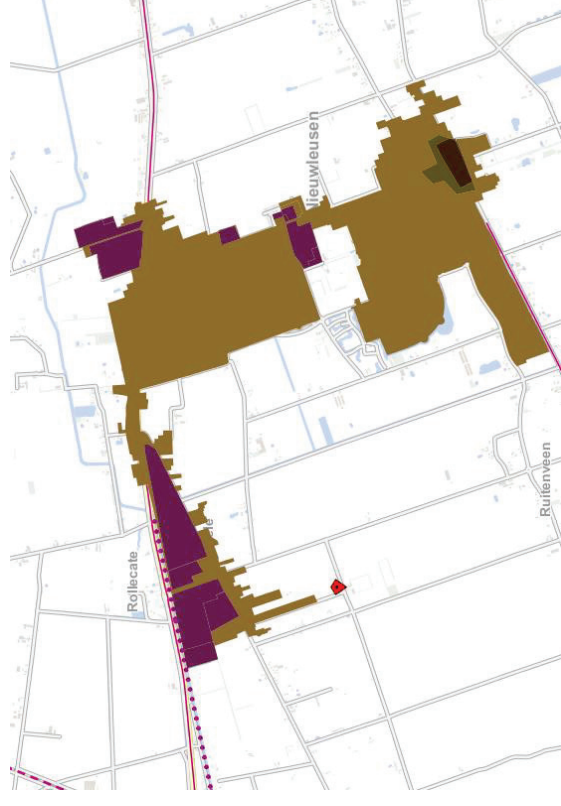
### Sturing

### Norm:

- De ontwikkeling van nieuwe erven draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

### Richting:

- 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.



### Stedelijke laag

- historische centra binnensteden, landschapjes
- bebouwingsschil 1900 - 1955
- woonwijken 1955 - nu
- bedrijventerreinen 1955 - nu

### Infrastructuur

- Ⓜ IC station
- Ⓜ S station
- autosnelweg
- autoweg
- gebiedsontsluitings- en erftegangswegen
- spoor
- ... kanalen en vaarten
- ... beroeps/recreatief
- ... Overige
- historische kern

(Bron: Atlas van Overijssel)

# Locatie Vos – Korenweg 1 - Nieuwleusen

## Beleid Provincie: Catalogus gebiedskenmerken:

### Lust- en leisurelaag:

- Ervaringen donkerte

### Ambitie

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten.

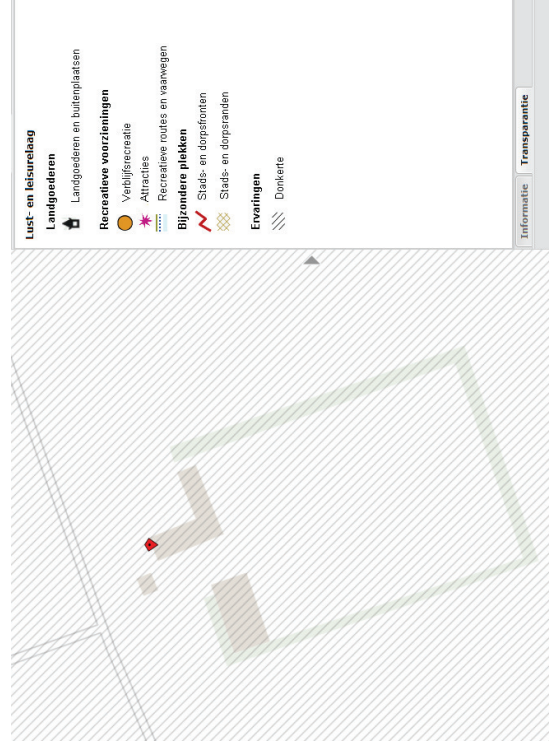
Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages en autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

### Sturing

#### Richting

- In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.
- Veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

De conclusie in hoeverre het plan Vos voldoet aan deze 4 lagen uit de catalogus staat vermeld op pagina 15 en 16.



(Bron: Atlas van Overijssel)

## Advies Oversticht

### **Conclusie**

**Het erf schaalt op naar 2,4 ha. Bij deze opschaling is naast de basisinspanning een extra investering in kwaliteit van toepassing. Wij adviseren als basisinspanning een versterking van de beslotenheid van het erf in contrast met de open ruimte. Aanplant van een brede singel rondom met streekeigen soorten. De aanleg van een hoge aarden wal is landschappelijk gezien niet wenselijk. Het zicht op het erf onttrekken door aan de binnenzijde van de singel 'natuurlijke materialen' (boomstammen en stronken) op te stapelen. Een groter doorzicht in de winter is acceptabel. Bouw van een loods met een agrarische uitstraling.**

**Als extra investering kan de natuurlijke vormgeving van de waterberging worden gezien. Ook een bijdrage in investering van een landschappelijke aanplant van het slagenlandschap van De Meele of de laanbeplanting in het veengebied. Dit moet in overleg met de gemeente en/of andere particulieren plaatsvinden. De gemeente kan nagaan of deze bijdrage haalbaar is. De herbouw van de woning zal ook bijdragen aan de versterking van de erfstructuur. Als extra investering kan ook worden gezien het bijdragen aan de sloop van de stallen aan Meeleweg 59.**

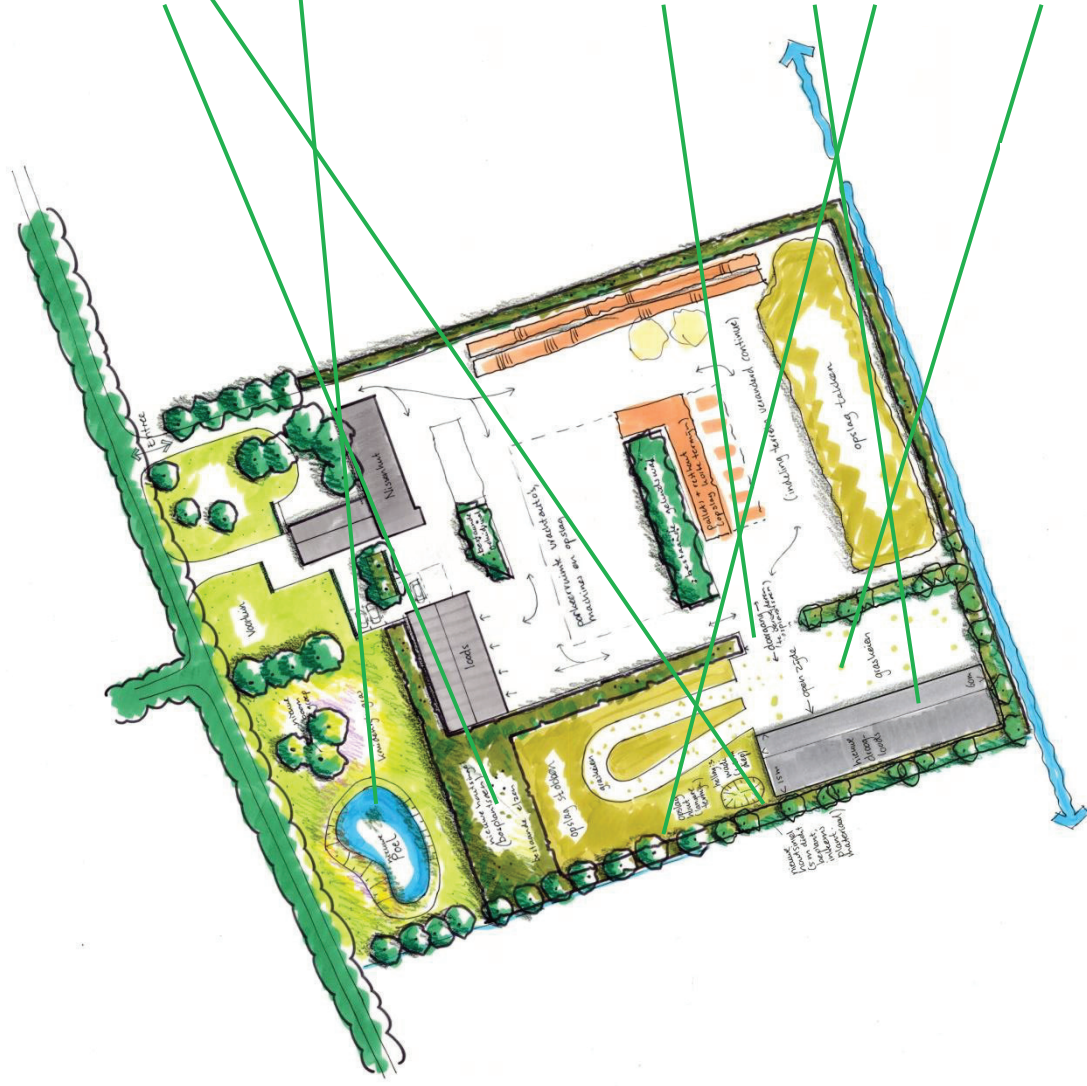
Zie bijlage 1 voor overige advies Oversticht



# Inrichtingsplan Vos

## Kenmerken:

- Structuur opstreckende verkaveling is en blijft herkenbaar door bestaande en nieuwe houtsingel rondom het terrein.
- Rondom het uitbreidingsdeel wordt een nieuwe houtsingel aangeplant met inheems plantmateriaal.
- Aan noordzijde van het terrein wordt een grote natuurlijke poel aangelegd met natuurvriendelijke oevers (zie uitwerking op pagina 17).
- Rondom poel kruidenrijk gras met daarin een boomgroep (zie beplantingsplan).
- 1 Toegang naar het terrein via meest oostelijke oprit.
- In de huidige bosplantsoenstrook wordt een doorsteek van 15 meter gemaakt om een verbinding tussen het bestaande en nieuwe terrein te maken. Deze breedte is nodig voor de draaicirkel van de machines en voertuigen en om een logische route tussen de beide delen te creëren.
- Nieuwe droogloods (15mx60m).
- Bestaande elzenrij blijft gehandhaafd.
- Middendeel benut voor (langere termijn) opslag van hout en stobben.
- Verharding met graskeien.
- Bestaande voortuin blijft zo in stand.



# Inrichtingsplan Vos

## Beoordeling lagen Catalogus Gebiedskenmerken

<b>Laag</b>	<b>Maatregelen inrichtingsplan</b>	<b>Conclusie</b>
Natuurlijke laag	<p>Norm: Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van hoofdlijnen van het huidige reliëf.</p> <p>Richting: Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.</p>	<p>De uitwerking van de normerende uitspraken is de verantwoordelijkheid van de gemeente bij het opstellen van het bestemmingsplan.</p> <p>De nieuwe singels benadrukken de strekkingsrichting van het landschap. Doorzichten blijven naast het 'groene erf' behouden, waardoor het (open) landschap beleefbaar is.</p> <p>De huidige slotenstructuur blijft gehandhaafd</p>
Laag van het agrarisch cultuurlandschap	<p>Norm: Het veenkoloniaal landschap krijgt een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting). Het bestaande stelsel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten blijft of wordt daarbij weer gezichtsbepalend en is de plaats waar eventuele ontwikkelingen plaats vinden.</p> <p>Richting</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Als ontwikkelingen plaats vinden in het veenkoloniaal landschap, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van bijzondere architectuur (waterfgoed (sluizen, bruggen e.d.), de bijzondere villa's, buitens, herenboerderijen), de linten door het landschap en de open ruimtes.</li></ul>	<p>De uitwerking van de normerende uitspraken is de verantwoordelijkheid van de gemeente bij het opstellen van het bestemmingsplan.</p> <p>De huidige structuur van 'groene erven' gelegen aan linten door het landschap blijft gehandhaafd. De verkavelingsstructuur wordt gerespecteerd. Het 'erf' Vos wordt breder. Het inrichtingsplan en de extra kwaliteitsimpulsen zorgen voor een groene(re) en natuurlijke uitstraling.</p>

# Inrichtingsplan Vos

## Beoordeling lagen Catalogus Gebiedskenmerken

<b>Laag</b>	<b>Maatregelen inrichtingsplan</b>	<b>Conclusie</b>
Stedelijke laag	<p>Norm: De ontwikkeling van nieuwe erven draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.</p> <p>Richting: 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.</p>	<p>De basisinspanning is de landschappelijke inpassing van de uitbreiding, namelijk de aanleg van de singel rond het bedrijf.</p> <p>Het onderscheid tussen voor- en achterkant is helder, de woning met omliggende tuin is georiënteerd op de Korenweg, het deel van het bedrijf met omringende houtsingel, daarachter.</p> <p>Als extra inspanningen worden ingezet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de aanleg en natuurlijke inrichting van de poel en omliggend terrein aan de voorzijde van het bedrijf</li><li>• De aanleg van een hoogstamfruitboomgaard op perceel aan de noordzijde van de Korenweg / ten westen van de Jagersweg ( in eigendom van (█)).</li></ul>
Lust- en leisurelaag	<p>Richting</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.</li><li>• Veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.</li></ul>	<p>Alleen in de nieuwe droogloods zal wellicht verlichting worden aangebracht (vooral nog komt er geen verlichting ). De loods staat 'met de rug' naar het buitengebied waardoor er (in het geval er verlichting komt) vrijwel geen uitstraling naar buiten zal zijn. De omringende singel (met deels wintergroene inheemse soorten) zal tevens lichtuitstraling buiten het perceel voorkomen.</p>



## Waterberging / poel

### Inrichtingsadvies Ecogroen (kenmerk 14-414, 6 januari 2014)

"De natuurlijk in te richten poel/waterberging dient zonnig gelegen te zijn met aan de noordzijde een flauw talud zodat hier ondiep water aanwezig is. Dit water warmt snel op waardoor amfibieën hier graag hun eieren afzetten. Voortplanting van amfibieën is alleen mogelijk als er geen vis in de poel aanwezig is, de meeste vissen eten namelijk amfibieën-eitjes en larven. Na verloop van tijd zal de poel dicht gaan groeien. Het is dus zaak minimaal eens in de 10 tot 15 jaar (of wanneer meer van 50% dichtgegroeid is) de poel voor 2/3 te schonen en de bagger en plantenresten af te voeren. Het is van belang dat minimaal van 1/3 van de vegetatie behouden blijft zodat amfibieën en andere waterdieren altijd een uitwijkmogelijkheid hebben. Bij voorkeur wordt de poel geschoond tussen voortplanting en overwintering van de meeste waterorganismen, dit is de periode september – begin november."

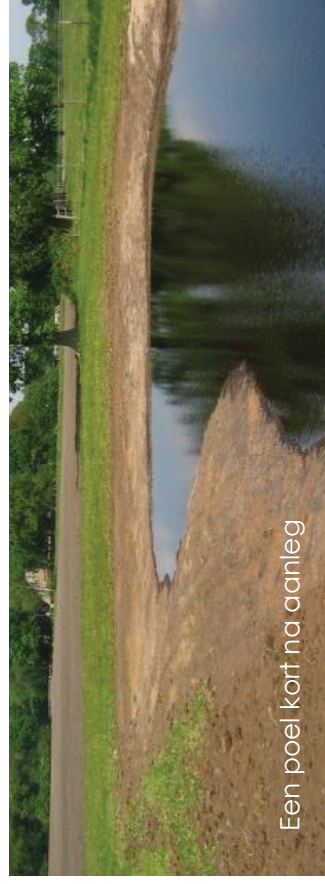
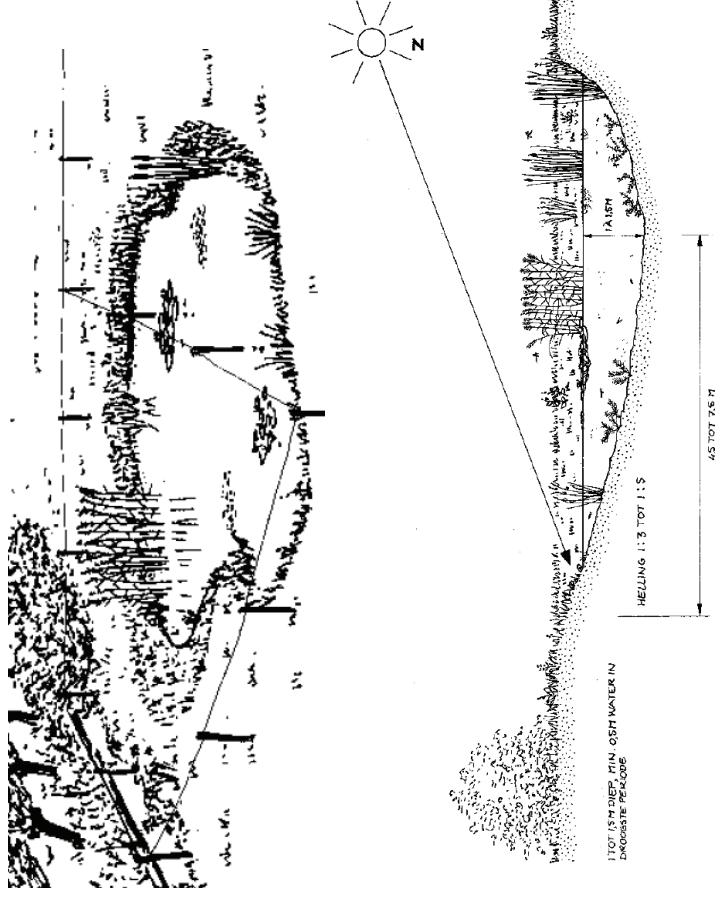
Deze randvoorwaarden zijn meegenomen bij de uitwerking van de poel.

De volgende doelen worden nagestreefd:

- voortplantingsplek voor dieren, voornamelijk amfibieën, vissen, libellen en andere insecten
- voedsel-, drink- en badplek voor (jonge) weidevogels en zoogdieren, zoals vleermuizen
- soortenrijke watervegetatie
- buffer tegen te snelle waterafvoer ter voorkoming van erosie.



# Waterberging / poel



Een poel kort na aanleg

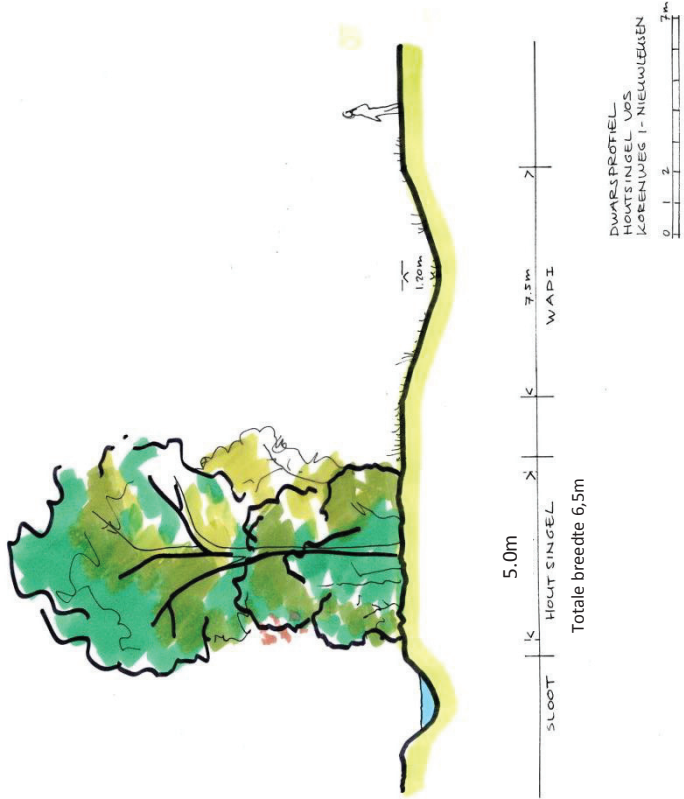
## Kenmerken:

- Flauwe oever aan noordzijde (zonzijde) variërend van 1: 5 tot 1: 8
- Steilere oever aan de zuidzijde (schaduwzijde) van 1: 3
- De poel wordt uitgegraven tot 1 meter onder de laagste grondwaterstand zodat er gedurende het hele jaar water in de poel staat. De GHG ligt in het gebied op 0,40-0,80 (m-mv) en de GLG op 80 – 1,20 (m-mv). Om opwarming van de poel te voorkomen, zal de bodem op minimaal 2,20 m-mv moeten liggen (minimaal 1 meter waterdiepte).

In de poel groeien waterplanten als Veelwortelig kroos en Wateranonkelsoorten. In de oeverzone staan Grote Iisdode en Waterweegbree. Het dierenleven in een poel bestaat uit waterlakken, zoals poelslak. Verder leven er insecten, bijvoorbeeld Waterschorpioen en Geelgerande waterkever. Er komen ook amfibieën voor, zoals Bruine en Groene kikker en Kleine watersalamander. Dieren die in en bij poelen voedsel vinden zijn libellen, ringslang, waterleermuis en boerenwaluw. Behalve zoogdieren, zoals ree en das, gebruiken ook vogels als Turkse tortelduif, merel en vink, een poel vaak als drink- en/of badplaats. Huis- en boerenwaluwen vinden langs de oever modder voor het bouwen nesten.

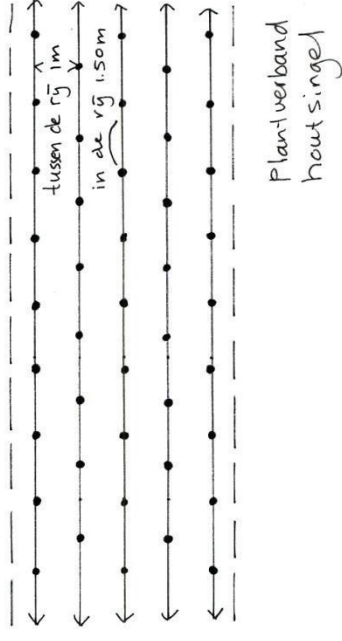


# Nieuwe houtsingel



## Kenmerken:

- Nieuwe houtsingel met bovenstaanders (boomvormende soorten als eik, els en berk) en struweelvormers (zie beplantingsplan volgende blz.).
- In een strook van 6,5m breed wordt een strook van 5m breed vol ingeplant met inheems plantmateriaal. Dit wordt duurzaam beheerd, waardoor de onderbegroeiing dicht blijft.
- In de zone van de houtsingel worden geen funderingen of bestratingen aangebracht.
- Plantverband:



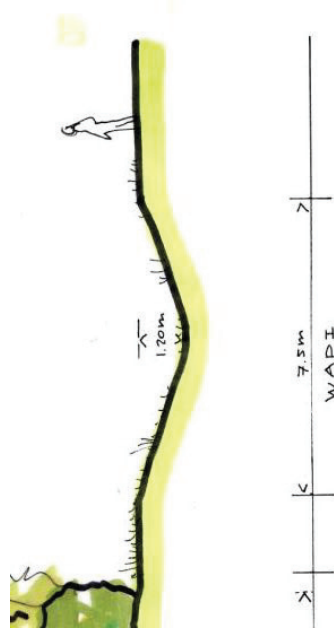
# Beplantingsplan Vos

## Plantlijst Korenweg 1 - Nieuwleusen

Type beplanting	Soorten	Nederlandse naam	Rand / kernbeplanting	Menging (%)	Plantwijze	Plantafstand (gemiddeld)
Houtsingel (rondom Korenweg 1 en ten noorden boomgaard Korenweg / Jagersweg	Quercus robur	zomereik	bovenstaander	10	wildverband	2-jarig bosplantsoen, maat 60-80, plantafstand struweel 1,50m x 1,00m
	Alnus glutinosa	els	bovenstaander	15		
	Betula pubescens	zachte berk	bovenstaander	15		
	Ilex aquifolium	Scherpe hulst	struweel	15		
	Corylus avellana	hazelaar	struweel	10		
	Rhamnus frangula	vuilboom	Struweel	15		
	Sorbus aucuparia	Wilde lijsterbes	Struweel	10		
	Rosa canina	hondsroos	Struweel, randbeplanting	10		
				Beheer singel: heesters eens per gemiddeld 6 jaar gevarieerd dunnen (niet alles tegelijk). Boomvormers handhaven. Uitgaan van natuurlijke habitus.		
Solitaires	Quercus petraea	wintereik	Boomgroep bij poel		groepsverband	3 stuks (mt 14-16)
Kruidentrijk gras rondom poel	O.a. Fioringras, Ruw beemdgras, Witbol, Echte Koekoeksbloem, klaver, wikke en Zeggesoorten.			Mogelijk inzaaien met kruidenmengsel + verschrاند en gevarieerd maaibeheer: 1 à 2 maal per jaar maaien en maaisel afvoeren.		



# Aanleg nieuwe wadi



profiel wadi

## Kenmerken:

- Ten noorden van de droogloods wordt een wadi aangelegd. Daarin wordt de afvoer van het dakwater opgevangen waardoor het hemelwater vastgehouden wordt en geïnfiltreerd in de bodem en het grondwater. Door de matig doorlatende bodem zal met name de nadruk liggen op de bufferende en drainerende werking van de wadi.
- Het dakoppervlakte van de loods bedraagt circa 900m<sup>2</sup>. Uitgaande van de normen voor waterberging (gemeente) van 20 mm/m<sup>2</sup> komt de te bergen hoeveelheid water op 900 m<sup>2</sup> x 20 mm = 18 m<sup>3</sup>. De wadi krijgt een diepte van 1,2m, taludhellingen 1:3 (maatbaar) en afmetingen 7,5m bij 11,5m.
- De wadi wordt opgebouwd uit verschillende lagen. De bovenlaag bestaat uit teelaarde waar beplanting goed in kan groeien. Daaronder een laag verbeterde grond, met een goede waterdoorlatendheid. Onder de grondverbetering wordt een drainagebuis (in een infiltratiekoffer) aangelegd, waardoor de infiltratiecapaciteit wordt bevorderd.

# Beeldkwaliteit woning



## Kwaliteitsimpuls:

- Oude ontsierende woning is gesloopt
- Voormalige schuur aan de zijde van de Korenweg is omgebouwd tot woning met landelijk karakter, passend bij de erfopzet. Een nieuw dak met een ruim overstek is onlangs gerealiseerd en komende periode worden luiken bij de ramen aangebracht.
- Ontsierende hekwerken aan de noordwestzijde van het perceel zijn weggehaald zodat een groener en opener beeld is ontstaan.
- Ten westen van de voortuin bij de woning wordt een amfibieënpool met natuurvriendelijke oevers aan gelegd. Enkele nieuwe inheemse solitaire bomen in kruidenrijk gras zorgen voor een extra impuls van de natuurlijke waarde en completeren het beeld van groen erf in het Veenkoloniaal gebied.

# Nieuwe droogloods en wadi



Impressies verschijningsvorm en materialisering droogloods

## Kenmerken:

- Droogloods afmetingen: 60m x 15m.
- Achterwand en zijwanden onderste gedeelte grijs beton met daarboven damwandprofiel (diep donkergroene kleur, tegen zwart aan). De wanden vallen in het beeld van buitenaf weg door de omringende houtsingel.
- Het dak bestaat uit golfplaten (antraciet) of damwandprofiel (antraciet).
- De loods heeft een open zijde aan de oostkant (zijde van het werkterrein). De overige zijden zijn gesloten.





# Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

## Ten behoeve van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO):

Als extra investering, bovenop de basisinspanning wordt het terrein (circa 0,3 ha) ten noorden van de Korenweg / ten oosten van de Jagersweg ingericht als boomgaard.

In Atlas van Overijssel wordt het gebied daarnaast aangegeven als kansrijk gebied voor Hermelijn. Hiertoe wordt aan de noordzijde van het perceel een bosplantsoenstrook (inheems plantmateriaal) met takkenbosrillen aangelegd.

Inrichting:

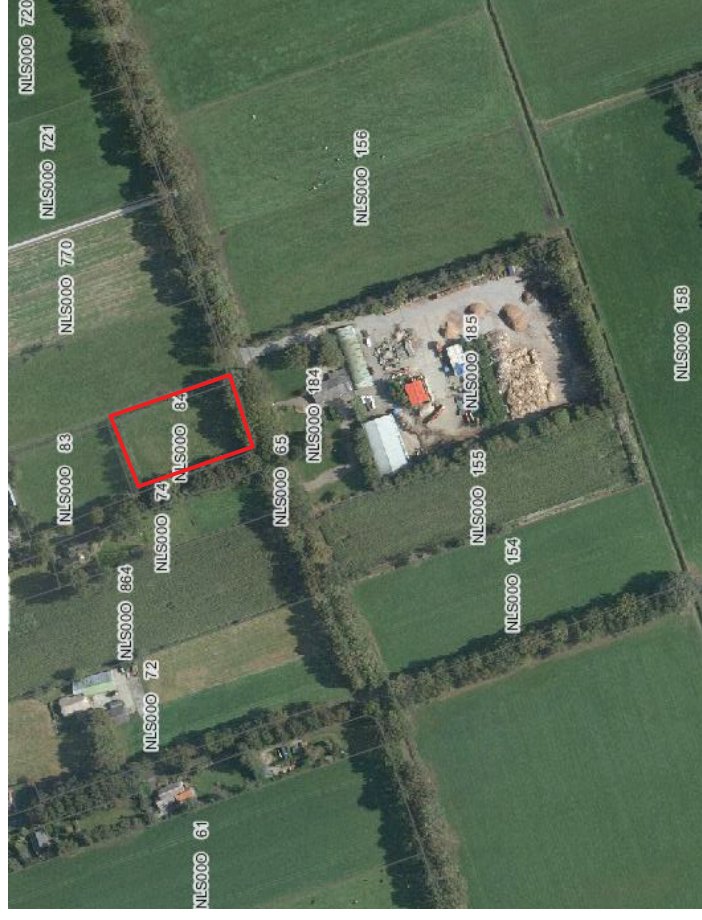
- Boomgaard met hoogstamfruit (trekt insecten aan, valfruit voor das)
- Kruidenrijk gras met extensief maai-beheer
- Aan de noordzijde bevindt zich een lijnvormig landschapselement met wilgen. Deze singel wordt omgevormd naar een houtsingel met inheems plantmateriaal (o.a. sleedoorn, meidoorn, hazelaar en hondсроos). Aan de zuidzijde takkenbosrillen voor schuilgelegenheid voor kleine zoogdieren en (wellicht) Hermelijn.

Recreatie / fietsroutes:

Het voorstel is om in de zuidwesthoek van het perceel een picknickbank te plaatsen voor de recreatieve fietser.

Beheer:

- Extensief maai-beheer van het gras (maximaal 2 keer per jaar)
- Singel: heesters eens per gemiddeld 6 jaar ge-varieerd dunnen (niet alles tegelijk). Boomvormers handhaven. Uitgaan van natuurlijke habitus.



Perceel NLS00 84 wordt omgevormd naar een boomgaard

## Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)



Impressie boomgaard op perceel NLS00 84

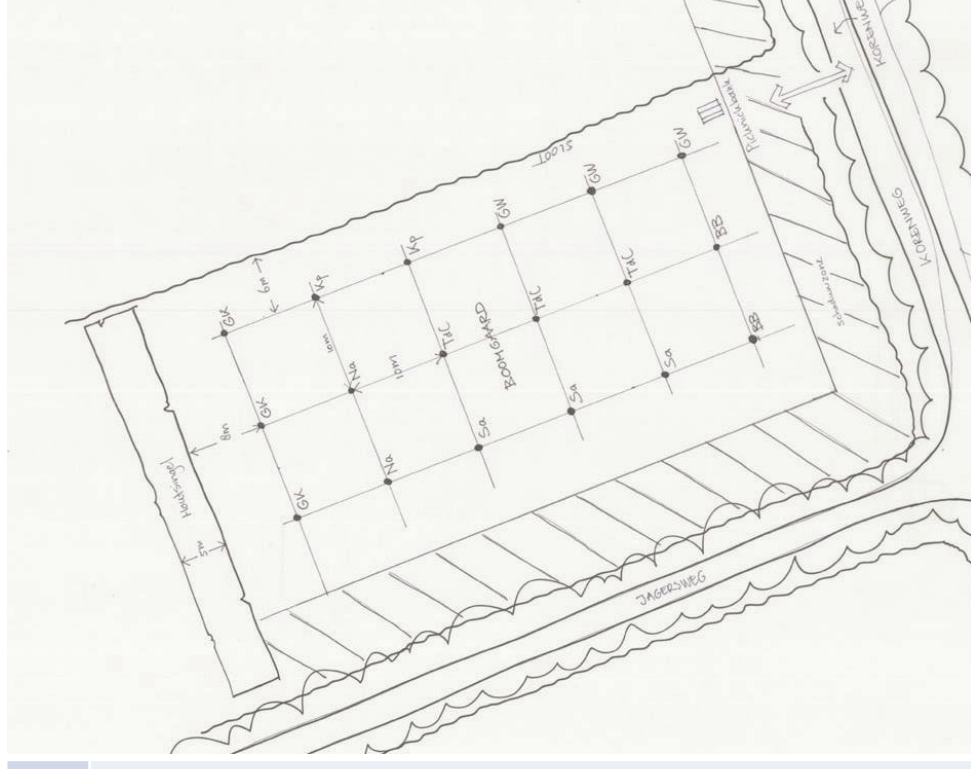
Inrichtingsplan Vos - 0148.934SW14



# Beplantingsplan Vos

## Plantijst boomgaard perceel noordzijde Korenweg

Soort	Nederlandse naam	Aantal	Plantafstand en maatregelen
Appel	Groninger Kroon (GK)	3	- Maat: 10-12
	Notarisappel (Na)	2	- 10 meter plantafstand tussen de stammen
	Sterappel (Sa)	3	- Bij elke boom 2 boompalen (2m, 6cm dik) en boombanden toepassen
Peer	Brabantse Bellefleur (zelfbestuiver + bestuiver van Sterappel) (BB)	2	- indien beweiding wordt toegepast de bomen elk uitrasteren (hoogte van afrastering afhankelijk van diersoort, minimaal 1m)
	Transparante de Croncels (bestuiver van Notarisappel en Groninger Kroon) (Tdc)	3	- Aan noordzijde aanplant houtsingel (zie pag. 20 sortiment)
	Gieser Wildemans (zelfbestuiver) (GW)	3	- Rekening gehouden met schaduwzone
	Kleipeer (bestuiving door bovenstaande) (Kp)	2	- Picknickbank in zuidoosthoek
<b>Totaal</b>		<b>18</b>	





# Bijlage 1 – Advies Oversticht

HET OVERSTICHT



## Ervenconsulentadvies 2142 DS: Korenweg 1, Nieuwleusen

Datum: 6 november 2014  
Kader: aanvraag uitbreiding erf tot 2,4 ha met loods en ruimte voor houthopslag  
Fase: initiatief (1<sup>e</sup> verzamelplan buitengebied)

### **Opgave**

U heeft ons gevraagd te adviseren over de vraag tot uitbreiding van het erf aan de Korenweg 1 te Nieuwleusen. Het gaat hierbij om een aanvraag tot het vergroten van het terrein van het bedrijf tot 2,4 ha. Het bestaande bestemmingsvlak is volledig in gebruik voor de huidige maat van het bedrijf.

Op de vergrootte kavel wil de eigenaar een loods bouwen van ongeveer 15 bij 40 meter voor het drooghouden van houtsnijpers. Een deel van het vergrootte erf wil de eigenaar benutten voor de opslag van hout. Het voorste gedeelte, tussen de weg en de nieuw te bouwen loods, wil de eigenaar inrichten als waterberging. Deze berging is bedoeld voor de afvoer van 'eigen' water; vanwege de geplande uitbreiding van verharding. Voor de landschappelijke inpassing en voor de inperking van geluid van de werkzaamheden wil de eigenaar een aarden wal aanleggen en inplanten met streekeigen soorten zoals ook in de huidige situatie.

Voor dit advies heeft op 29 september een veldbezoek plaatsgevonden. [redacted] initiatiefnemer en eigenaar. [redacted]

### **Beleid**

#### *Provinciale omgevingsvisie*

Het erf is gelegen in het veenkoloniale landschap. Er zijn geen hoopveemrestanten aanwezig. Het landschap moet een beschermde status krijgen gericht op de instandhouding van de structuur van de opstreekende verkaveling, (grote) open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verlichte zones (bebouwing en bebouwing). Het bestaande stelsel van wegen en bebouwing blijft of wordt daarbij weer gezichtsbepalend en dient als plaats waar de ontwikkelingen plaatsvinden. De inspiratie kan worden gevonden in het versterken van de beplantingsstructuur op erven en in de linten en in de recreatieve omsluiting.

Voor erven van meer dan 1,5 hectare is naast de basisinspanning de *Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving* van belang. Dit vormt een voorwaarde die beschreven is in de *Omgevingsvisie* van de provincie Overijssel (2009). Het betekent dat de initiatiefnemer bij uitbreiding of transformatie van het erf naast inpassing een extra impuls moet leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het eigen erf en het omliggende landschap. De kenmerken benoemd in de *Catalogus Gebiedskenmerken* vormen daarbij het uitgangspunt.

#### *Gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan en structuurvisie*

Het erf is gelegen in het landschap van de veenontginningen. In het beleid wordt uitgegaan van de versterking van de karakteristieken van het slagenlandschap (veenontginninglandschap). De bebouwing van de lijnstructuren (noord-zuid) vormen daarbij het uitgangspunt. Ook de verdichting van de beplanting op het erf draagt bij aan de versterking van de landschappelijke karakteristiek. Het behoud van vergezichten naar het open landschap is een voorwaarde.

Het streven is er op gericht het open agrarische landschap te behouden. In beginsel is er ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe functies (bij voorkeur geolusterd, met uitzondering van de linten van De Meele, Oosterveen en Ruiterveen). Nieuwe ontwikkelingen dienen gepaard te gaan met nieuwe kwaliteiten in het landschap. Verbreding en schaalvergroting van agrarische bedrijvigheid ten behoeve van de versterking van de kernkwaliteiten. Ruime ontwikkelingsmogelijkheden, alle functies zijn mogelijk.

2142 DS, 6 november 2014

Inrichtingsplan Vos - 0148.934SW14

HET OVERSTICHT



Bestaande functies (ook niet-agrarische) krijgen mogelijkheden om door te groeien, waarbij het landschap de grens bepaalt. De weilanden vormen rustgebieden in de winter voor o.a. ganzen. De gemeente is terughoudend als het gaat om initiatieven tot het omzetten van agrarische gronden in een ander gebruik. Compacte uitbreidingen zijn een vereiste. Ontwikkelingen dienen te passen bij het karakter van de erven. Een goed inrichtingsplan is als basisinvestering een vereiste.

### **Advies**

#### *Landschap*

#### *Huidige situatie*

Het erf ligt ten zuiden van het voormalige kleinschalige lint De Meele. Kenmerkend voor buurtschap De Meele is de kleinschalige opstreekende verkaveling. Het erf ligt ten zuiden van de Korenweg, op de overgang van dit kleinschalige gebied naar het meer grootschalige veenontginninglandschap.

Het erfensemble bestaat uit een kleine schuur, waarvan het voorste deel nu bebouwd wordt, een romneyloods, een grote loods en een overdekte opslag. De voormalige woning is gesloopt. Het gedeelte achter de loods bestaat uit een verharding met opslag van pallets, groenafval, etc. Deze ruimte verandert continu qua inrichting, afhankelijk van het proces van verwerking, hoeveelheid aanvoer. Het erf heeft drie toegangen. De huidige westelijke toegang en de voormalige toegang tot de woning worden niet benut. Alleen de oostelijke toegang is in gebruik. Zo is er overzicht op wat er het erf opkomt en afgaat en ook kan zo het bedrijfsgebied worden gesloten.

Het voorerf bestaat uit een aangelegde slertuin op de locatie van de voormalige woning, enkele losse lindes, elken en berkenbomen. De zijden van het erf en de grote loods aan de voorzijde zijn ingeplant met een streekeigen aanplant van struiken en bomen, deels op een aarden wal. Aan de westzijde wordt het perceel begrensd door een singel met streekeigen soorten, berken en elken. Dit is de enige singel op een perceelsgrens aan de zuidzijde van de weg. Ten noorden van de Korenweg zijn meer kavelgrenzen beplant. Zowel de Petersweg als de Korenweg en Jagtusterallee zijn beplant met elken. Deze wegen zijn de dragende structuren van de ontginning.

#### *Advies*

Het initiatief past in de uitgangspunten van het beleid waarbij opschepping mogelijk is, mits dit bijdraegt aan de kernkwaliteiten van het landschap.

Wij adviseren als basisinspanning:

- nieuwbouw van een loods met een agrarische uitrusting in een donkeren kleurstelling. Bij voorkeur zwart of donkergroen. Aanricht voor detaillering als overstek, type beplanting.
- een inpassing met streekeigen plantmateriaal (bomen en struiken) voor de versterking van de structuur van het landschap en de erven; besloten 'groene erven' in een landschap met vergezichten, contrast van grootschalig open en kleinschalig besloten:
  - aanplant van een brede singel van 5 tot 8 meter met streekeigen soorten (zoals inlandse elk, els, zachte berk, gelderse roos, vlier, boswilg, hondsrös). De gemeente heeft een brochure *Streekeigen Huis en Erf* waarin soorten voor het gebied zijn benoemd.
  - Landschap Overijssel kan adviseren bij de aanleg van een singel.
  - de aanleg van een hoge aarden wal is niet passend in het buitengebied. Een verhoging van 1 tot 1,3 meter (binnenzijde hoogste deel) is acceptabel.
  - aan de binnenzijde van de singel vindt tijdelijke opslag plaats van materialen, deels met een 'natuurlijke' uitrusting. De eigenaar heeft op het huidige terrein een opslag van boomstammen aan de binnenzijde van de singel geplaatst (dennen en/of loofhout). Hierdoor wordt door een 'natuurlijke wand' het zicht in de winter onttrokken aan het binnenterrein. Dit principe zou op het nieuwe erf ook toegepast kunnen worden. Het is niet wenselijk aan de randen van het terrein prefab wanden te plaatsen. Het is ook acceptabel dat het zicht in de winter meer open is.
  - behoud van de bestaande singels op het binnenerf waarmee dit de logistiek niet in de weg staat.
  - behoud van de bestaande singel aan de westzijde. Aansluiten nieuwe singel hierop.

2142 DS, 6 november 2014

# Bijlage 1 – Advies Oversticht

## HET OVERSTICHT



Wij adviseren als extra inspanning:

- Een natuurlijke invulling van de waterberging aan de noordwestzijde van het erf.
- Mede investering in de aanplant / behoud van de laanbeplantingen op gronden gemeenschappelijk eigendom. Hierover afstemmen met de gemeente. Nagaan wat passend kan zijn bij de uitvoering van het Landschapsonwikkelingsplan.
- Mede investering in de versterking van de kleinschaligheid van de percelen De Meele. Dit kan zowel op particulier als op gemeenschappelijk eigendom. Hierover afstemmen met de gemeente en/of andere particulieren. Nagaan wat passend kan zijn bij de uitvoering van het Landschapsonwikkelingsplan.
- Mede investering in natuurontwikkeling nabij het erf, omgeving van De Meele. Dit kan zowel op particulier als op gemeenschappelijk eigendom. Hierover afstemmen met de gemeente. Nagaan wat passend kan zijn bij de uitvoering van het Landschapsonwikkelingsplan.
- Herbouw van een woning op/nabij de voormalige locatie zodat de structuur van het erf weer wordt hersteld. Herbouw in een architectuur, passend bij de omgeving van De Meele, het lint van bebouwing.
- Op Meeleweg 59, een erf nabij, speelt de opgave tot sloop van stallen. De eigenaar aan de Korenweg 1 zou kunnen investeren in de sloop van de stallen op Meeleweg 59. Zo wordt op beide erven een kwaliteitswinst behaald.

In bijlage 1 is een schets voor het landschap en het erf opgenomen.

### Conclusie

Herf schaakt op naar 2,4 ha. Bij deze opschaling is naast de basisinspanning een extra investering in kwaliteit van toepassing. Wij adviseren als basisinspanning een versterking van de bestaande van het erf in contrast met de open ruimte. Aanplant van een brede singel rondom met sreekeligen soorten. De aanleg van een hoge aarden wal is landschappelijk gezien niet wenselijk. Het zicht op het erf onttrekken door aan de binnenzijde van de singel 'natuurlijke materialen' (boomstammen en stronken) op te stapelen. Een groter doorzicht in de winter is acceptabel. Bouw van een loods met een agrarische uitstraling.

Als extra investering kan de natuurlijke vormgeving van de waterberging worden gezien. Ook een bijlage in investering van een landschappelijke aanplant van het slagenlandschap van De Meele of de laanbeplanting in het veengebied. Dit moet in overleg met de gemeente en/of andere particulieren plaatsvinden. De gemeente kan nagaan of deze bijdrage haalbaar is. De herbouw van de woning zal ook bijdragen aan de versterking van de erfstructuur. Als extra investering kan ook worden gezien het bijdragen aan de sloop van de stallen aan Meeleweg 59.



