



Transformatie erf Dommelerdijk 36a Nieuwleusen  
*Inrichting erf en landschappelijke inpassing*

Transformatie erf  
Dommelerdijk 36a  
te Nieuwleusen  
(gem. Dalfsen)

*Inrichting erf en landschappelijke  
inpassing van de bouwkevel(s)*

2

---

*opdrachtgever:  
dhr. M. Ogink  
Dommelerdijk 36a  
7722 TG Nieuwleusen*

*bureau poortvliet & partners  
tuin- en landschapsarchitecten bnt  
postbus 16  
7360 AA Beekbergen  
+31 (0)55 506 298*

*projectnummer: wd-30210.10*

*Zwolle: 19 april 2013*

*i.s.m. Rombou BV Zwolle &  
LTO-Vastgoed BV Zwolle*



## INHOUDSOPGAVE:

### I. INLEIDING:

I.1. Aanleiding

I.2. Ligging locatie

### II. Beleidskader

II.1. Overheid

II.2. De partijen

1- Provincie Overijssel

2- Gemeente Dalfsen

3- Eigenaar/initiatiefnemer

4- Waterschap Groot Salland

II.3. Gemeentelijk beleid

### III. Bestaande situatie

III.1. Plangebied

III.2. Water en beplantingen

III.3. Bebouwing locatie

### IV. Landschap

IV.1. Ontginningen

IV.2. Ruilverkavelingen

### V. Herontwikkeling Dommelerdijk 36a

V.1. Ontwerp erf en terrein Dommelerdijk 36a

V.2. Ontwerp terrein locatie Dommelerdijk, hoek Middeldijk

VI. Beplantingplan + plantlijsten

VII. Kostenraming groenaanleg

Bijlagen:

## I. INLEIDING:

### I.1. Aanleiding.

Onderliggende landschappelijke onderbouwing heeft betrekking op de transformatie van het agrarische bedrijf Dommelerdijk 36a te Nieuwleusen, gemeente Dalfsen.

Het agrarisch bedrijf is thans in gebruik als varkenshouderij.

Aan de zuidzijde van de locatie is op naastgelegen perceel, Dommelerdijk 36 een paardenhouderij gevestigd. Aan de oost- en noordzijde wordt het bedrijf begrensd door agrarische gronden. De westzijde van het bedrijf sluit aan op de Dommelerdijk.

Door ruimtelijke beperkingen op deze locatie kan het agrarische bedrijf zich hier niet verder ontwikkelen en mede door slechte economische perspectieven in de varkenshouderij zijn de eigenaren voornemens het agrarische bedrijf te beëindigen. Daarom zijn zij gestart met de planvorming voor herontwikkeling van de locatie, op grond van de uitgangspunten conform het rood voor rood beleid (2007-2009) van de gemeente Dalfsen.

Op het perceel staan naast een boerderijwoning verschillende opstallen en andere agrarische bedrijfsgebouwen. De bestaande opstallen worden geamoveerd en als financiële drager, worden ter compensatie, een tweetal woningen teruggebouwd.

De boerderijwoning blijft hierbij gehandhaafd en zal als plattelands-burgerwoning worden bestemd.

De gemeente Dalfsen heeft op het initiatief instemmend gereageerd en wil in principe, zij het onder voorwaarden, meewerken aan het verzoek voor het toepassen van de RvR-regeling.

### I.2. Ligging locatie

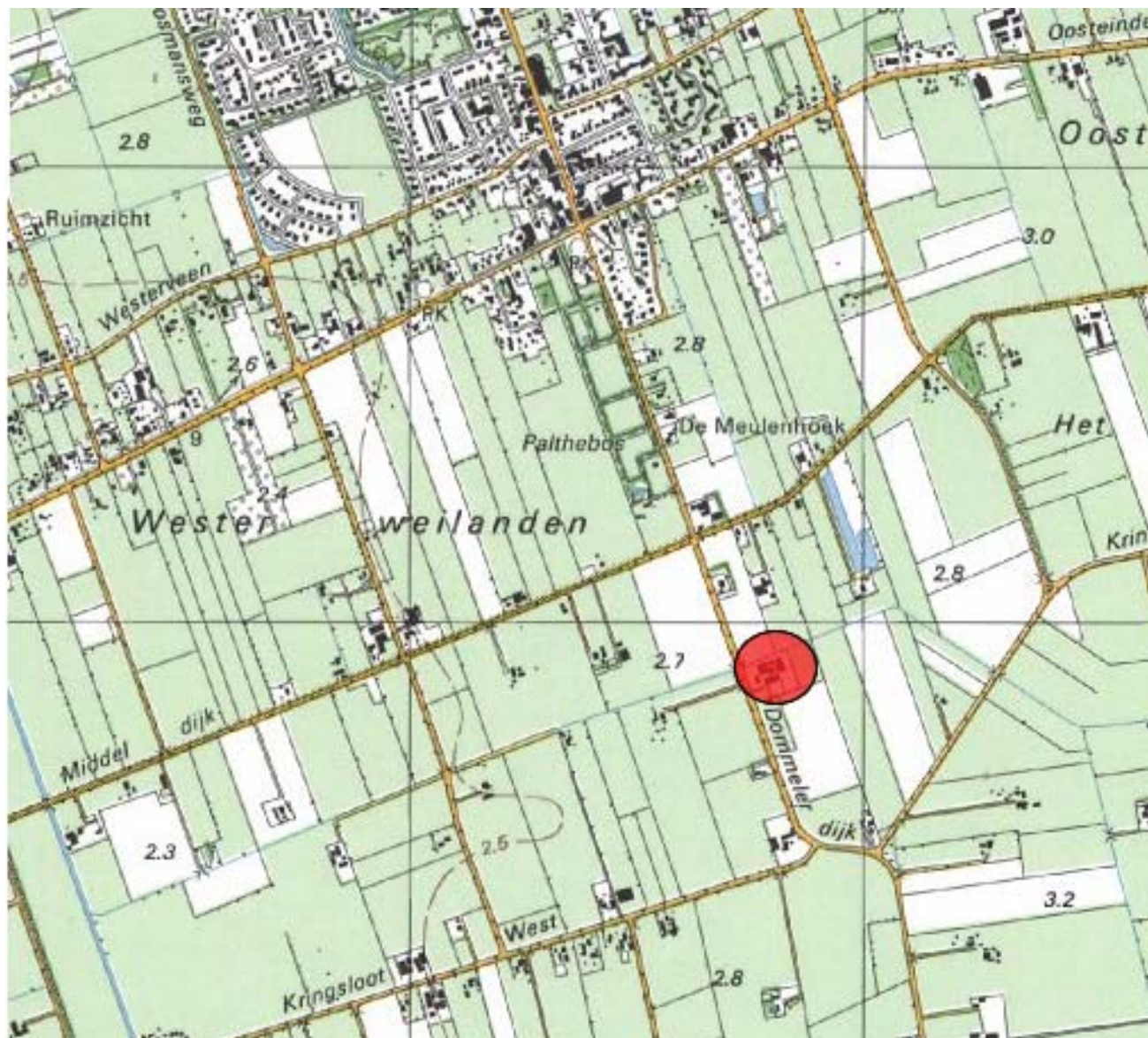
De locatie voor herontwikkeling ligt aan de Dommelerdijk 36a, kadastraal bekend gemeente Dalfsen, Sectie W, perceelnummer 312 en heeft een oppervlakte van ongeveer 1.20 ha.

In het kader van de regeling RvR zullen de bestaande opstallen worden geamoveerd.

Het vrij komende bouwvolume wordt aangewend voor de herontwikkeling van twee compensatiekavels ten behoeve van de bouw van een woning.

Een compensatiekavel zal gerealiseerd worden op het eigen erf aan de Dommelerdijk 36a. Een tweede kavel wordt bouwrijp gemaakt aan de overzijde van de weg op het perceel aan de Dommelerdijk, hoek Middeldijk, kadastraal bekend gemeente Dalfsen, Sectie W, perceelsnummer 176.





*plangebied en ligging agrarische bedrijf*

## II. Beleidskader

De landbouw, als grootste grondgebruiker in het landelijke gebied van Nederland, bevindt zich in een enorm veranderingsproces. Hier ligt een complex stelsel van factoren aan ten grondslag. De zekerheid van bedrijfsopvolging bestaat niet meer en veel agrarische bedrijven zijn te beperkt van omvang om in de huidige prijzenmarkt te concurreren.

Daarnaast is de vrijheid van de agrariër in de loop van jaren sterk beperkt door een veelheid aan regelgeving en milieueisen, opgelegd door de overheid en/of onder druk van de talrijke maatschappelijke organisaties.

Om te voldoen aan die veelheid van regels en milieurandvoorwaarden zijn soms grote tot zeer grote investeringen nodig. Vooral kleinschalige en arbeidsintensieve agrarische veehouderij bedrijven kunnen door deze beperkingen en eisen niet optimaal meer functioneren. Uiteindelijk lukt het dan ook niet meer om een fatsoenlijk basis inkomen te genereren.

Andere factoren die deze bedrijfsvoering onzeker maken, zoals bij dierenconcentraties in een gebied, is het financiële en maatschappelijke effect van een calamiteit als gevolg van het uitbreken van dierziektes of brand. Afgelopen jaren hebben die vele malen plaats gevonden. De maatschappelijk impact op agrariërs in het landelijke gebied was daarbij zeer groot. Vrij recent nog zijn enkele stallen met dieren door brand verwoest.

Bovendien hebben we met een maatschappij te maken die gewend is geraakt aan het feit dat er voldoende (goedkoop) voedsel beschikbaar is en wat we zelf niet meer produceren wordt geïmporteerd.

### II.1. Overheid

Op hoofdlijnen worden deze veranderingsprocessen door de Rijksoverheid aangestuurd middels een tweetal nota's. Dit zijn de 'Nota Ruimte' (Ruimte voor ontwikkeling) en de 'Nota Vitaal Platteland'. De doelstelling van dit ruimtelijk beleid is ontwikkelingen die hebben geleid tot verrommeling en nivellering door onder meer de leegstand van agrarische bebouwing in het landschap af te remmen en waar mogelijk omkeerbaar te maken. Uitgangspunt hierbij is te streven naar een verbetering en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van het Nederlandse landschap. Daartoe stimuleert de regeling waar mogelijk hergebruik van voormalige (agrarische en semi-agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen (VAB) of de afbraak, om daardoor verpaupering als gevolg van leegstand tegen te gaan. In ruil daarvoor ontvangt de initiatiefnemer, als compensatie, de mogelijkheid één of meerdere woning(en) te ontwikkelen, in samenhang met een inspanning voor vergroening van het landschap. De uitwerking van de regeling en uitvoering van de plannen om de basiskwaliteit van het landschap te behouden en waar mogelijk te verbeteren is weer de zorg van de provincies en gemeenten.

Gedeputeerde Staten van Overijssel hebben het beleidskader voor de regeling Rood voor Rood nader uitgewerkt voor de provincie Overijssel.

Door de gemeenteraad van Dalfsen zijn de regels van deze regeling specifiek verfijnd in de nota 'Beleidsregels Rood voor Rood 2007-2009' voor het grondgebied van de gemeente. De regeling is door de gemeente Dalfsen in 2010 geëvalueerd en waar nodig aangepast. Voor de transformatie van Dommelerdijk 36a zijn echter de uitgangspunten van de regeling uit oktober 2007 van toepassing. In de beantwoording op het principeverzoek Rood voor rood, voor de functieverandering Dommelerdijk 36a, heeft de gemeente op 6 september 2010 aangegeven dat wordt getoetst conform het Rood voor rood beleid 2007-2009.

## II.2. De partijen

Bij de uitwerking van de Rood voor Rood regeling voor dit project zijn de volgende partijen betrokken:

- 1- Provincie Overijssel
- 2- Gemeente Dalfsen
- 3- Eigenaar/initiatiefnemer
- 4- Waterschap Groot Salland

### 1- Provincie Overijssel

In de provincie Overijssel wordt al vele jaren gewerkt met de regeling Rood voor Rood. Voor het toepassen van de regeling heeft de provincie een uitvoeringskader hergebruik VAB opgesteld, waarbinnen de gemeente ruimte heeft hun beleidskaders af te stemmen en de regeling als maatwerk te verfijnen. Het hoofddoel van de kaders Rood voor Rood is dat met een gesloten beurs wordt bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. Deze doelstelling kan worden bereikt door de sloop van overtollige, veelal ontsierende en niet streekeigen bebouwing op het erf en door verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit door de aanplant van groen op het erf, het landschap nabij het erf, of elders. Daardoor wordt binnen de provincie meer op kwaliteit gestuurd en minder op kwantiteit. De regeling is verankerd in het streekplan van de provincie. In 2009 is de regeling rood voor rood en het uitvoeringskader hergebruik VAB opgevolgd door de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Overijssel. Een groot aantal oude beleidsnota's en uitvoeringsplannen zijn nu samengebundeld. De provincie presenteert het belang en beleid voor de fysieke leefomgeving. Niet alleen maar beleid formuleren, ook anticiperen op de vele maatschappelijke opgaven in het landelijk gebied. Een belangrijk aspect van de omgevingsvisie ligt in het ontstaan van de gelaagdheid van het landschap ten gevolge van menselijk handelen. In de catalogus Gebiedskenmerken uit juli 2009 worden zeven kwaliteitsambities onderscheiden, die met elkaar worden verbonden in steeds terugkerende thema's en die in het uitvoeringsmodel van de drie sturende niveaus (Generieke beleidskeuzes, Ontwikkelingsperspectieven, Gebiedskenmerken) nader worden uiteengezet.

Met name de Gebiedskenmerken zijn van belang en zijn te onderscheiden in:

- 1/ Natuurlijke laag (onder en boven de bouwvoor)
- 2/ Laag van het agrarische cultuurlandschap (gebruik en inrichting)
- 3/ Stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur)
- 4/ Lust & Leisure laag (beleving, cultuurhistorie, en recreatie)

Per laagte worden op een lager schaalniveau verschillende gebiedstypes onderscheiden en beschreven. Voor de transformatie van dit erf is de laag van het agrarische cultuurlandschap van toepassing. In de catalogus worden de verschillende gebiedskenmerken per gebiedstype onderscheiden. In de Laag van het agrarische cultuurlandschap worden de gebiedstypen beschreven op basis van: Kenmerken, Ontwikkeling, Ambities en Sturing. Deze gebiedstypen zijn voor dit erf, met inachtneming van de andere Gebiedskenmerken, nader uitgewerkt.

De kenmerken geven een inzicht in de ontwikkeling van het landschap onder invloed van de mens.

De ontginningen, zoals beschreven in het landschappelijke kader geeft een inzicht in de ruimtelijke kwaliteiten die daardoor zijn ontstaan. Deze ontwikkelingen en met name de invloed van de ruilverkavelingen, opschaling van de percelen en landschapsmaat, schaalvergroting agrarische sector, e.d. hebben bijgedragen aan het ontstaan van het eigentijdse landschapsbeeld.

Door transformatie van dit erf kan aan de ambitie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie en in het gebied te verbeteren worden voldaan.

De groene ruimtelijke invulling van de kavels op de twee bouwlocaties dragen bij aan de lineaire structuren van de in het gebied aanwezige lanen, bosjes en houtsingels en beïnvloeden de ruimtematen van het landschap. Deze invulling heeft een sturend effect op het landschap. Het groene karakter van de twee bouwlocaties draagt in belangrijke mate bij aan het behouden van een aantrekkelijk landschap voor mens en dier.

De geaccepteerde bestaande regelingen, gebaseerd op het geldende streekplan worden blijvend als handvat gebruikt. Uitgangspunt van de regeling is dat door transformatie van een erf voor iedere 850 m<sup>2</sup> te slopen bedrijfsbebouwing ruimte vrijgemaakt wordt voor de ontwikkeling van een (bouw)kavel, waarop een woning van 750 m<sup>3</sup> kan worden gerealiseerd. Op dit erf ontstaat na sloop van de stallen ruimte voor de compensatie van twee bouwlocaties.

De compensatie met een bouwlocatie voor een woning kan zowel op het bestaande erf als elders plaatsvinden. Bij compensatie op een andere locatie dient echter zoveel mogelijk aansluiting te worden gezocht bij bestaande bebouwingsplekken. Dit kan eventueel in een buurtschap of dorpsrand zijn, maar ook ter versterking van een bestaande lintbebouwing.

De effectiviteit van de inwerkingtreding van deze regeling heeft op verschillende plaatsen in het landelijke gebied al tot een positief resultaat geleid en waarbij de uitwerking heeft bijgedragen aan het gewenste landschapsbeeld.

## 2- Gemeente Dalfsen

De gemeente heeft in de notitie 'Beleidskader VAB gemeente Dalfsen' de voorwaarden en omgevingscriteria gedetailleerd uitgewerkt voor de regeling. De aanvraag voor deelname aan de RvR regeling is op 4 november 2009 verstuurd en de ontvangst op 10 november 2009 door de gemeente bevestigd. Op 6 september 2010 heeft de gemeente in principe ingestemd met het verzoek tot toepassing van de regeling Rood voor Rood voor functieverandering voor Dommelerdijk 6a, onder volgende voorwaarden:



- *Nader onderzoek plaatsvindt door middel van een quickscan flora en fauna;*
- *Een verkennend bodemonderzoek plaatsvindt, mede om verhoogde concentraties verontreinigende (asbest)waarden uit te sluiten;*
- *Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd en landschaps- en inrichtingsplannen worden opgesteld conform het advies van de ervenconsulent voor (beide) locaties;*
- *Het verzoek financieel wordt nader uitgewerkt, waaruit de noodzaak voor een tweede bouwkaavel blijkt;*
- *Eén compensatiekaavel op de slooplocatie wordt gerealiseerd en dat de tweede kaavel wordt verplaatst naar de overzijde van de weg (sectie W, nummer 176);*
- *De meerwaarde van de compensatiekavels aantoonbaar wordt ingezet voor de ruimtelijke kwaliteit of wordt gestort in de gemeentelijke Reserve Ruimtelijke Kwaliteit;*
- *De naastgelegen paardenhouderij (aan de Dommelerdijk 36) geen verdere uitbreidingsmogelijkheden krijgt.*

### 3- Eigenaar/initiatiefnemer

De eigenaar die in de regel ook de initiatiefnemer is voor de aanvraag van een functieverandering draagt tegelijkertijd de verantwoording voor de uitvoering van de regeling. Om het resultaat van de uitvoering te bestendigen wordt privaatrechtelijk tussen de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst opgesteld om de handhaafbaarheid van de afspraken te waarborgen. De initiatiefnemer aanvaard daardoor de verplichting te investeren in de omgevingskwaliteit, waaronder de ruimtelijke kwaliteit in ruil voor de nieuwe bestemming. De overeengekomen prestaties blijven ook gelden bij eventuele vervreemding van de bouwkaavels of het gehele eigendom aan derden, zoals nieuwe eigenaren of een projectontwikkelaar.

De investering in de ruimtelijke kwaliteit op het erf en omgeving hebben betrekking op de sloop van de opstallen, sanering bodem, zorgplicht zoals is aangegeven in de Flora-Faunawet, aanleg erfbeplantingen, houtsingels en overige groenvoorzieningen.

De kosten voor deze investering(en) worden door de initiatiefnemer voorgefinancierd. De kosten dienen uiteindelijk te worden terugverdiend door compensatie, die voortvloeit uit de opbrengst van de verkoop van de bouwkaavels voor de woningen.

*Opgemerkt moet worden dat bij deze opgave medewerking van een kopende partij essentieel is om het gewenste resultaat voor de locatie te bereiken. De initiatiefnemer heeft wettelijk gezien slechts een beperkte invloed op het realiseren van de gewenste ruimtelijke kwaliteit na vervreemding van de bouwkaavel. Het wettelijke instrumentarium om het gewenste kwaliteitsbeeld ook daadwerkelijk gerealiseerd te zien worden, is een exclusief recht dat behoort tot één van de kerntaken van de overheid. Een burger bezit nu eenmaal niet een dergelijke wettelijke bevoegdheid.*

### 4- Waterschap Groot Salland.

Hoewel het waterschap geen direct betrokken partij is bij de herontwikkeling van deze locatie hebben zij om functionele redenen belang bij de uitwerking van het perceel. Langs de afwateringsloot aan de noordzijde van het erf aan de Dommelerdijk 36a ligt een Keurstrook die obstakelvrij moet worden gehouden. Het gaat hier om





een A-watergang, waarbij een schouw- en onderhoudsstrook met een breedte van 5.00 m vanaf de insteek van de watergang moet worden gevrijwaard. De strook grond dient gelijktijd als depot voor het vrijkomende maaisel. Bebouwing en de inrichting van een tuin moet buiten deze zone gesitueerd worden. Voor werkzaamheden binnen deze 5.00 m is een ontheffing op de keur van het waterschap benodigd.

In de 'Beheer- en onderhoudsvisie watergangen van het waterschap 2050' (B&O visie) is het plangebied voor de onderhoudsinrichting van de oevers van de waterlopen ingedeeld in het projectgebied Nieuwleusen Oost. Doel van de visie is te komen tot een standaard onderhoudsinrichting in het landelijke gebied. Deze onderhoudsroutes worden geschikt gemaakt voor breedspoor machines. Rasters en overige obstakels worden op een vooraf bepaalde afstand van de insteek van de watergang geplaatst. Dit heeft consequenties voor de aangelanden. Het maaisel wordt niet meer op het talud achtergelaten, maar op de onderhoudsroute. De afvoer van het maaisel vindt niet direct plaats, maar op een later tijdstip.

Dommelerdijk 36a ligt in het landelijk gebied, het gebruik wordt opgeheven en de agrarische bestemming vervalt na de planherziening. De nieuwe bestemming wonen en bijbehorende bestemming tuin voor het perceel vraagt een andere, verfijnde wijze van beheer voor het terrein en oevers van naast liggende watergang. Een privé terrein is immers geen agrarisch bouwland en daarvoor is een andere wijze van beheer noodzakelijk, dan de standaard onderhoudsinrichting. Het waterschap zal daarom, in overleg met de particuliere grondeigenaren, moeten zoeken naar een maatwerk oplossing voor het onderhoud van de oevers van deze watergang en het te gebruiken onderhoudsmaterieel.

### II.3. Gemeentelijk beleid

In de nota 'Plattelandsvisie van de gemeente Dalfsen' van april 2007, wordt een samenhangende en integrale visie op het landschap beschreven en worden toekomstige ontwikkelingen aangegeven. De plattelandsvisie wordt als toetsingskader gebruikt voor nieuwe initiatieven in het buitengebied. Hierin wordt ruimte gelaten voor maatwerk van projecten en agrarische ontwikkelingen en daarmee gaande veranderingsprocessen. De dynamiek in het landelijk gebied is door de ontwikkelingen te groot voor een statisch en behoudend beleid. Nieuwe inzichten met betrekking tot de inrichting en het gebruik van het platteland, maar ook initiatieven vanuit de markt en het te voeren beleid dienen steeds in samenhang te worden afgewogen.

Met het Landschapsontwikkelingsplan (LOP 2010) heeft de gemeente een handvat gekregen om sturend richting te geven aan de landschappelijke kernkwaliteiten van het buitengebied. Naast een visie op de veranderingen in het landelijke gebied, vormt het LOP een uitwerking van wensen en concreet uitvoerbare projecten. Het LOP wordt ingezet op verschillende schaalniveaus. Het vormt enerzijds een kader om ruimtelijke ingrepen in het landschap te toetsen, maar biedt ook een platform om het maatschappelijk draagvlak voor natuur en landschap te vergroten.

Een advies over de landschappelijke inpassing van bebouwing in het landschap versterkt de welstandbepalingen voor het buitengebied.

In 2012 is de Plan-MER Structuurvisie Buitengebied voor de gemeente Dalfsen vastgesteld. In deze structuurvisie buitengebied geeft de gemeente aan wat zij in de toekomst in het buitengebied wil bereiken en geeft een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen, die nog niet zijn vastgelegd in een bestemmingsplan. Omdat er een aantal beleidsstukken al in werking zijn getreden is het de bedoeling dat de structuurvisie buitengebied zoveel mogelijk aansluit bij het bestaande beleid uit de Plattelandsvisie en het LOP.

De noodzakelijke ontwikkelingen binnen het agrarische bedrijf aan de Dommelerdijk 36a passen binnen het beleidskader van de Plattelandsvisie, het LOP en de Structuurvisie Buitengebied. Bij de transformatie ligt de nadruk op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande erf en de twee nieuwe bouwkavels, waarvan één aan de Dommelerdijk en één aan de Dommelerdijk/Middeldijk wordt gerealiseerd.

### III. Bestaande situatie

In dit deel wordt de bestaande situatie van het plangebied en Dommelerdijk 36a beschreven. Het gaat hierbij om een agrarisch bedrijf dat in gebruik is als varkenshouderij met fokzeugen en de percelen die bij de transformatie betrokken worden. Aan de zuidzijde van de locatie ligt een agrarisch paardenbedrijf dat, als gevolg van milieutechnische eisen een volledige transformatie en herontwikkeling op het bestaande erf beperkt. Voor nieuwbouw van een burgerwoning op deze locatie dient een minimale afstand van 50.00 m<sup>1</sup> tot aan de erfgrrens van naastliggende (paardenhouderij) bedrijf te worden aangehouden.

Om deze reden wordt een agrarisch perceel, op kleine afstand in noordelijke richting van het bestaande erf aan de linkerkant van de Dommelerdijk hoek Middeldijk gelegen, als tweede bouwlocatie in de planvorming betrokken. Nieuwbouw op deze locatie sluit aan op het in noordelijke richting verdichte bouwlint langs de Dommelerdijk tot aan de dorpsrand van Nieuwleusen.

De op het agrarische bedrijfserf aanwezige bebouwing heeft een oppervlakte van totaal 2.483,00 m<sup>2</sup>. Alle erfverharding tezamen heeft een oppervlakte van ca. 1.000,00 m<sup>2</sup>. In het kader van de herontwikkeling van de locatie zal alle agrarische bebouwing worden gesloopt. Met het slopen van de bebouwing en verwijderen van de erfverharding is een landschappelijke kwaliteitsverbetering te realiseren.



*bestaande locatie*



*nieuwe locatie*

### III.1. Plangebied

Het plangebied ligt ongeveer tussen het landschappelijke gebiedsdeel van de Wester weilanden en Het Broek en nabij het noordelijk gelegen Palthebos. In 1832 behoorde het plangebied tot het Oudleuserbroek en was het huidige perceel al in gebruik als bouwland.

Het landschapsbeeld van het plangebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van intensieve en extensieve agrarische bedrijven. In de omgeving van het plangebied zijn deze percelen hoofdzakelijk in gebruik als hooi/grasland. In de directe omgeving van de locatie worden echter meer percelen gebruikt voor de teelt van mais.

De bebouwing in het plangebied bestaan afwisselend uit burgerwoningen en agrarische bedrijven en liggen niet altijd direct gekoppeld aan een doorgaande weg, maar verspreid over het landschap.

Door het landschappelijk kader van houtopstanden langs wegen en op kavelgrenzen van de percelen is in de omgeving van het plangebied nu meer sprake van een coulisse landschap. Opvallend is de situering van de bebouwing op de erven. De wisselende kaprichting van de bebouwing vormt een opmerkelijk kenmerk in deze omgeving. De bebouwing staat zowel haaks als parallel op de percelen en langs de weg.

### III.2. Water en beplantingen

Aan de noordzijde van de locatie ligt een brede afwateringssloot van het waterschap Groot Salland. Op de kavelgrens langs deze afwateringssloot bevindt zich een opgaande singelbeplanting, bestaande uit bomen en struiken met streekeigen soorten. Langs de oprit aan de noordzijde van het agrarische bedrijf staan enkele markante bomen. Ook op het terrein staan enkele verspreide bomen. De laanbeplanting langs de Dommelerdijk en de beplante oprit van de tegenoverliggende woning draagt in sterke mate bij aan het groene karakter van de locatie.

Tegenover Dommelerdijk 36a ligt langs de afwateringssloot een brede rietzone als aanzet voor natuurontwikkeling.

Het nabij gelegen Palthebos is ongeveer 5 ha groot en voor een belangrijk deel in gebruik als wandel- en natuurgebied. Kenmerkend voor dit bosgebied is de kamerstructuur met open akkers en graslanden. Het bos is vernoemd naar de familie Palthe, die het bosgebied in de periode 1754 – 1804 in eigendom kreeg. Sinds 1928 is de naastgelegen hervormde kerk eigenaar.

### III.3. Bebouwing locatie

Het agrarische erf aan de Dommelerdijk 36a wordt gevormd door een ervenensemble, bestaande uit een boerderij-bedrijfswoning met streekeigen kenmerken en bijbehorende agrarische, niet streekgebonden, opstallen.

De boerderij dateert uit 1961 en heeft het karakter van een T-boerderij en ligt parallel gesitueerd langs de Dommeldijk. De voorgevel is naar het zuiden gekeerd. De woning en het aangebouwde stalgedeelte hebben tezamen een oppervlakte van ca. 170,50 m<sup>2</sup>.

De opstallen op het erf, in de vorm van varkensstallen, silo's en enkele bijgebouwen (voor de stalling van werktuigen en bedrijfsmachines) zijn in een aantal opeenvolgende jaren gebouwd. Een deel van de stallen hebben buitenmuren die bestaan uit metselwerk, de daken zijn overwegend voorzien van asbesthoudende golfplaten. Een jonger bedrijfsgebouw is opgebouwd uit plaatstalen wanden. De kapschuur heeft een metalen constructie met een golfplatendak. Een deel van de agrarische gebouwen verkeerd in een redelijke bouwkundige staat, een deel van de gebouwen is echter van een matige tot slechte bouwkundige kwaliteit. Investeren in het onderhoud en/of instandhouding van deze agrarische bebouwing is daarom economisch niet meer verantwoordt, maar ook niet meer mogelijk zonder zeer hoge kosten. De initiatiefnemer is daarom genoodzaakt te zoeken naar een andere bestemming voor de locatie en is voornemens de bedrijfsgebouwen te slopen en de erfverharding te verwijderen.

De agrarische bedrijfsgebouwen hebben gezamenlijk een omvang van 2.483 m<sup>2</sup>. De aanwezige agrarische opstallen worden allen gesloopt.

Het gaat hierbij om de volgende stallen/bedrijfsgebouwen:

1.	varkensstal	134,20 m <sup>2</sup>
2.	varkensstal	70,40 m <sup>2</sup>
3.	varkensstal	128,00 m <sup>2</sup>
4.	varkensstal	309,12 m <sup>2</sup>
5.	varkensstal	229,22 m <sup>2</sup>
6.	varkensstal	124,80 m <sup>2</sup>
7.	varkensstal	302,40 m <sup>2</sup>
8.	varkensstal	44,80 m <sup>2</sup>
9.	varkensstal	301,35 m <sup>2</sup>
10.	varkensstal	66,30 m <sup>2</sup>
11.	varkensstal	408,00 m <sup>2</sup>
12.	kapschuur	365,00 m <sup>2</sup> (loods t.b.v. stro en mestopslag)

Totaal te amoveren 2.483,59 m<sup>2</sup> (exclusief mestbassin en erfverharding)

Diverse extra te slopen bouwkundige opstanden en elementen:

mestbassin	442,00 m <sup>2</sup> (inhoud 822,00 m <sup>3</sup> )
erfverharding	ca. 1.000,00 m <sup>2</sup>





*te amoveren bedrijfsgebouwen, mestbassin en terreinverharding*



*overzicht bestaande bebouwing*

#### IV. Landschap

Het buitengebied van de gemeente Dalfsen wordt gekenmerkt door een grote mate van afwisseling van verschillende landschapstypen en landschapselementen die in samenhang de ruimtelijke structuur van het gebied bepalen.

Het plangebied ligt in een landschapstype dat is ontstaan door het in cultuur brengen van heide- en hoogveenontginningen. De veenontginningen zijn vooral rondom Nieuwleusen te vinden. Even ten zuiden van de veenontginningen grenst het plangebied aan het landschapstype van de jonge heideontginningen.

##### IV.1. Ontginningen

Het plangebied wordt gekenmerkt door een kleinschalige en rationele kavelstructuur en lintbebouwing langs de doorgaande wegen. Dit patroon is ontstaan door het vergraven van veengronden en de ontginning van moerasbos. De basis voor de verveningen in het plangebied rond Nieuwleusen vormde de West- en Oosteinde. Kenmerkend voor dit landschapsdeel is de oost-west ontsluitingsas, van waaruit de ontginningen plaatsvonden. Dit gebied bestaat dan ook uit een aaneenschakeling van lange smalle kavels in noord- zuidelijke richting met langs de wegen een dicht lint van veelal kleine verveningboerderijtjes. De wijze van het verkavelen, in lange en smalle percelen, met beplante kavelgrenzen (houtwallen- en singels) is een karakteristiek beeld dat kenmerkend is voor een slagenlandschap.

In de directe omgeving van Nieuwleusen zijn op veel plaatsen de oorspronkelijke verkavelings patronen van het slagenlandschap nog goed herkenbaar.

De ontsluitingswegen liggen in het verveningsgebied voornamelijk in oost-westelijke richting en de ontginningen zijn dwars op deze landsschappelijke as in het landschap in noord-zuidelijke richting ontwikkeld. De jonge heideontginningen nabij de locatie worden gekenmerkt door meer rechthoekige percelen, die evenwijdig aan of dwars op de noord-zuid gerichte ontsluitingswegen liggen. Opgaande beplantingen komen voor op de kavelgrenzen en langs wegen. Dit deel van het landschap is dan ook grootschaliger en heeft een overwegend open karakter.

Het kaartbeeld van de historische kaart van rond 1890 toont aan de westzijde van de Dommelerdijk een kleinschalig, door houtwallen- en singels omsloten gebied. Dit deel van het landschap sluit aan op het groene gebied dat bekend staat als het Palthebos. De Dommelerdijk is op dit kaartbeeld voorzien van een laanbeplanting.

##### IV.2. Ruilverkavelingen

Het landschap rond Nieuwleusen werd in het verleden vele malen getroffen door wateroverlast. Een fundamentele oplossing voor de wateroverlast en moeizame agrarische bedrijfsvoering werd gevonden in een ruilverkaveling rond 1925. In de periode 1949 en 1955 werd opnieuw een ruilverkaveling in de omgeving van Oosteinde uitgevoerd. Bij deze ruilverkaveling werden boerderijen verplaatst en werden de lange smalle kavels herverkaveld tot grotere en beter



bewerkbare stukken bouwland. In deze periode werd ook de laatste 120 ha woeste grond in cultuur gebracht! In het kader van de regeling 'Streekverbetering' werd een campagne opgezet om het welzijn van de bevolking te verbeteren. De laatste ruilverkaveling Nieuwleusen-Ruiterveen is begin deze eeuw tot uitvoering gekomen.

De ruilverkavelingen hebben in het algemeen positief bijgedragen aan een verbetering van de agrarische bedrijfsvoering en bedrijfsresultaten. Maar ook het welzijn van de bevolking werd door een prettige woon- en werkomgeving positief beïnvloed.

Deze ontwikkelingen en veranderingen hebben het karakter van het landschap een ander aanzien gegeven.

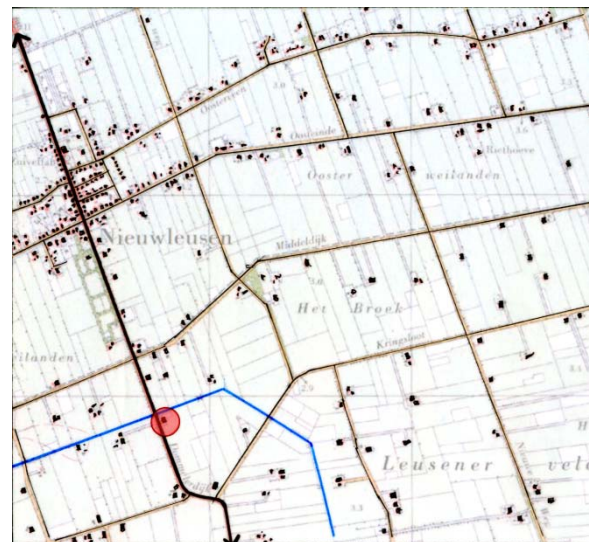
Het kleinschalige, door houtwallen- en singels omsloten slagenlandschap is in de loop van de jaren opgeschaald en heeft een meer open karakter gekregen. Het landschap is daardoor ook overzichtelijker geworden, een eigentijdse ontwikkeling met nieuwe karakteristieken en een nieuwe structuur met een eigen kwaliteit. In het gebied is deze kwaliteit terug te vinden in de verkavelingsstructuur en in het groen van de opgaande houtsingels op de kavelgrenzen, bosjes en laanbeplantingen. Daardoor bepalen de opgaande landschapselementen nu sterker dan in het verleden de ruimtelijke structuur van het gebied. Een gegeven dat aansluit bij de huidige tijd en zich komende jaren zal blijven doen ontwikkelen tot nieuwe kwaliteiten in het landschap.

Een nieuwe ontwikkeling van opschaling die momenteel in verschillende gebieden plaatsvindt, is dat agrariërs op basis van vrijwilligheid, veelal in samenwerking met de provinciale en lokale overheid en de landbouworganisatie LTO, tot kavelruil en/of herschikking van percelen overgaan. Op deze wijze wordt gewerkt aan een optimale aaneensluiting van de agrarische percelen rond het bedrijf. In een dergelijk gebied vormen erven, zoals in onderhavige situatie, belangrijke groene plekken in het landschap.

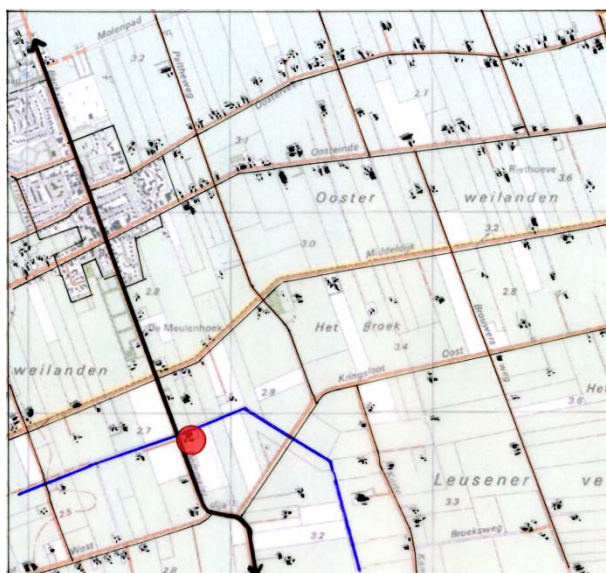
Ook de uitwerking van de regeling Rood voor Rood draagt in die zin bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap door enerzijds ontstening van agrarische bedrijven die worden beëindigd en anderzijds waar mogelijk bijdraagt aan een versterking en het plaatselijk opwaarderen van het groene karakter van het landschap.



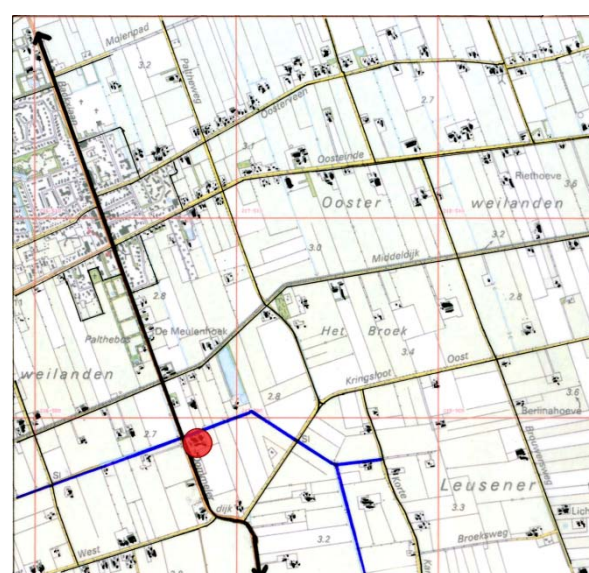
1933



1964



1988



2010

cultuurhistorie en ruilverkaveling van het plangebied



#### V. Herontwikkeling Dommelerdijk 36a

Bij de herontwikkeling van de locatie wordt de bestaande boerderijwoning gehandhaafd.

Voor herstel van het ervenensemble wordt het erf uitgebreid met een nieuw bijgebouw als garage/berging en een hooiberg voor de opslag van hooi en stro.

Met de sloop van de stallen en overige agrarische gebouwen wordt bijgedragen aan het herstel van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Als compensatie mag nieuwbouw plaatsvinden van twee woningen. De regeling stelt dat nieuwbouw in principe op de slooplocatie moet plaatsvinden. Dat is echter op deze locatie niet mogelijk.

Naastgelegen agrarische bedrijf beperkt, door gestelde milieueisen de bouw mogelijkheden, maar ook vanwege de te verwachten winst aan de ruimtelijke kwaliteit is de bouw van één woning op deze locatie gewenst en ook haalbaar.

In overleg met 'Het Oversticht' en de gemeente is een alternatief voor de bouw van de tweede woning, op het perceel ten zuiden van het Palterbos, nabij de kruising van de Dommeldijk en Middeldijk tot stand gekomen. Voor deze locatie is een investering in het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van belang. Dit betreft een investering in zowel de landschappelijke kernkwaliteiten, als in de architectuur van de bebouwing. Hierbij gaat het om een samenhangend en integraal ontwerp voor de inrichting van de kavel en de plaats en vorm van de bebouwing.



*bouwlocatie I en II*

Uitgangspunt voor de landschappelijke inrichting van beide bouwlocaties vloeit enerzijds voort uit het leveren van een bijdrage aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit en anderzijds ruimte bieden voor een toekomstbestendige en duurzame inrichting van de locaties.

Het ontwerp van het erf, woningen en de ruimtelijke inrichting van beide bouwlocaties wordt onderstaand nader toegelicht.

#### V.1. Ontwerp erf en terrein Dommelerdijk 36a

Het inrichtingsplan voor Dommelerdijk geeft aan hoe de ruimtelijke inrichting van het terrein in samenhang met de bebouwing als een groen ensemble voor deze locatie wordt ingevuld. In het ontwerp wordt aangegeven welke landschappelijke kwaliteiten aan de locatie worden toegevoegd. Door sloop van de stallen en andere agrarische bijgebouwen komt een oppervlakte van totaal 1.18.35 ha beschikbaar voor de herinrichting.

Hierbij wordt de oude ruimtelijke structuur van het erf behouden en het ruimtelijke karakter van het landschap, waar mogelijk versterkt. Bij de landschappelijke inpassing van het erf en de nieuwbouw vormt de cultuurhistorie en de geest van de plek (Genius logi) het vertrekpunt om de locatie een eigen identiteit te geven.

##### - *Bestaande bebouwing*

De bestaande boerderij heeft de vorm van een T-boerderij en bestaat uit een voorhuis (woning) en aangebouwd (stal)deel. De bebouwing heeft een totale oppervlakte van ca. 175,00 m<sup>2</sup>. Na splitsing van het agrarische perceel zal de boerderij beschikken over een kavel van ca. 5.085 m<sup>2</sup>.

Een nieuw bijgebouw is nabij de boerderij op het erf gesitueerd. Deze heeft de vorm van een kapschuur en wordt voorzien van een pannendak. Het grondoppervlak heeft een omvang van 75,00 m<sup>2</sup>. Voor bijbehorende hooiberg is gekozen voor een traditionele vierroedige berg met een vaste rieten kap. De hooiberg heeft een vloeroppervlakte van 64,00 m<sup>2</sup>. Beiden liggen direct aan het verharde erf gesitueerd. De bouwlocatie ligt min of meer verscholen achter de bomen langs de oprit. Daardoor vallen de bijgebouwen nauwelijks op vanuit de omgeving en ligt de nadruk op het ruimtelijke en groene karakter van het erf.

De nokrichting van het deel van de boerderijwoning ligt parallel aan de Dommelerdijk. De nokrichting van de veldschuur is daarom haaks op die van de hoofdbebouwing gesitueerd.

##### - *Nieuwbouw woning*

De bouwlocatie voor de nieuwbouw is aan de achterzijde van het agrarische perceel, met uitzicht op het open landschap gesitueerd. Deze kavel beschikt na splitsing van het agrarische perceel over een oppervlakte van ca. 6.750 m<sup>2</sup>, waarop een woning met een vloeroppervlakte van ca.

116,00 m<sup>2</sup> wordt gerealiseerd. De woning heeft één bouwlaag en een met pannen bedekt zadeldak. Aan de kopgevels is de woning voorzien van een kleine dakoverstek. De ligging op deze bouwplek draagt er aan bij dat de functie van de boerderijwoning als hoofdbebouw aan het begin van het erf wordt gewaarborgd. In verband met de beperkte ruimte op het perceel volgt de nokrichting van de nieuwbouw de nokrichting van de bestaande boerderijwoning. De nieuw te bouwen woning richt zich daardoor met de voorgevel naar de Dommelerdijk en vormt gelijktijdig het eindpunt van de oprit van het nieuwe erf. Op deze wijze sluit de nieuw te bouwen woning aan bij het verspringende bouwlint van de woningen langs de Dommelerdijk.

De nokrichting van het bijgebouw is dwars op die van de nieuwe woning geprojecteerd en ligt daardoor parallel aan de Dommelerdijk. Het bijgebouw ligt min of meer opgesloten achter een kader van bomen. Hiervoor is gekozen om een duidelijke hiërarchie aan te brengen op het erf en tussen de massa van de woning en het bijgebouw. Het bijgebouw ligt direct aan de verharde oprit, waardoor het karakter van een erf wordt versterkt. Dit bijgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm van een schuur en voorzien van een met dakpannen bedekt zadeldak. De schuur heeft een vloeroppervlakte van ca. 75,00 m<sup>2</sup>.

Kenmerkend voor de vorm van de nieuw te bouwen woning is de eigen identiteit.

Deze vormt een weerspiegeling van de landschappelijke context, een persoonlijke keuze in de geest van de tijd, anno 2012. Door het eigentijdse karakter van de woning sluit deze aan bij de rijke verscheidenheid aan bebouwingstypen in het ontginningslandschap rond Nieuwleusen.

De planontwerpen voor de woning en het bijgebouw zijn inmiddels met de rayonarchitect van Het Oversticht besproken. Op het landschapsonwerp en de schets van de woning(en) is instemmend gereageerd.

#### - *Ontsluiting*

De toegang tot het erf van beide woningen vindt plaats over de bestaande oprit vanaf de Dommelerdijk. Een tweede ontsluiting is ook niet passend op deze locatie, het zou bovendien de verkeersveiligheid belemmeren. De bestaande verharding van de oprit wordt waar mogelijk gehandhaafd, waar aanpassingen nodig zijn wordt deze uitgevoerd in een halfverharding. De erfverharding wordt afgewerkt met een natuurlijk uitzijnde grindtoplaag.

Het markeren of afsluiten van de toegang naar het erf met een metalen poort met bijbehorende gemetselde kolommen en topverlichting dient instemming van de gemeente te krijgen. Een dergelijke afsluiting is bovendien niet passend in het dit landelijke gebied. Indien er behoefte zou bestaan aan afsluiting kan dit door plaatsing van een eenvoudig houten landhek op 10.00 m vanaf de erfgrans. Het hek sluit dan aan op de beplanting.

#### - *Beplanting op het erf*

De bestaande erfbeplanting heeft een sterke relatie met de opgaande boombeplanting in de omgeving langs de Dommelerdijk en de tegenover liggende oprit. In de singelbeplanting langs de watergang is sprake van een zekere mate van achterstalling onderhoud. De beplanting wordt daarom waar nodig sterk gedund en de open plaatsen aangevuld met een streekeigen assortiment. Een nieuwe houtsingel is geprojecteerd aan de zuidzijde van het agrarische perceel, op de erfgrans met de paardenhouderij.

De overige op het perceel aanwezige beplanting staan gedeeltelijk nabij de te slopen opstallen. Waar mogelijk wordt deze beplanting zoveel mogelijk in stand gehouden. Na de sloop van de opstallen zal de kwaliteit van de beplanting worden beoordeeld. Op dat moment is het pas mogelijk een keuze te maken of deze beplanting in het plan is in te passen en/of moet worden vervangen.

De bomen aan het begin van de oprit naar het erf worden aangevuld met nieuwe exemplaren en tussen de houtsingel en de oprit wordt de laanbeplanting doorgetrokken. Dit bomenkader wordt ook rond het bijgebouw bij de nieuwbouw doorgezet.

De boombeplanting vormt de hoofdstructuur van het erf en vormt in deze opzet een overgang naar de boombeplanting van het landschappelijke kader langs de Dommelerdijk en omgeving. Beukhagen (*Fagus sylvatica*) markeren de randen van het erf en bijgebouwen.

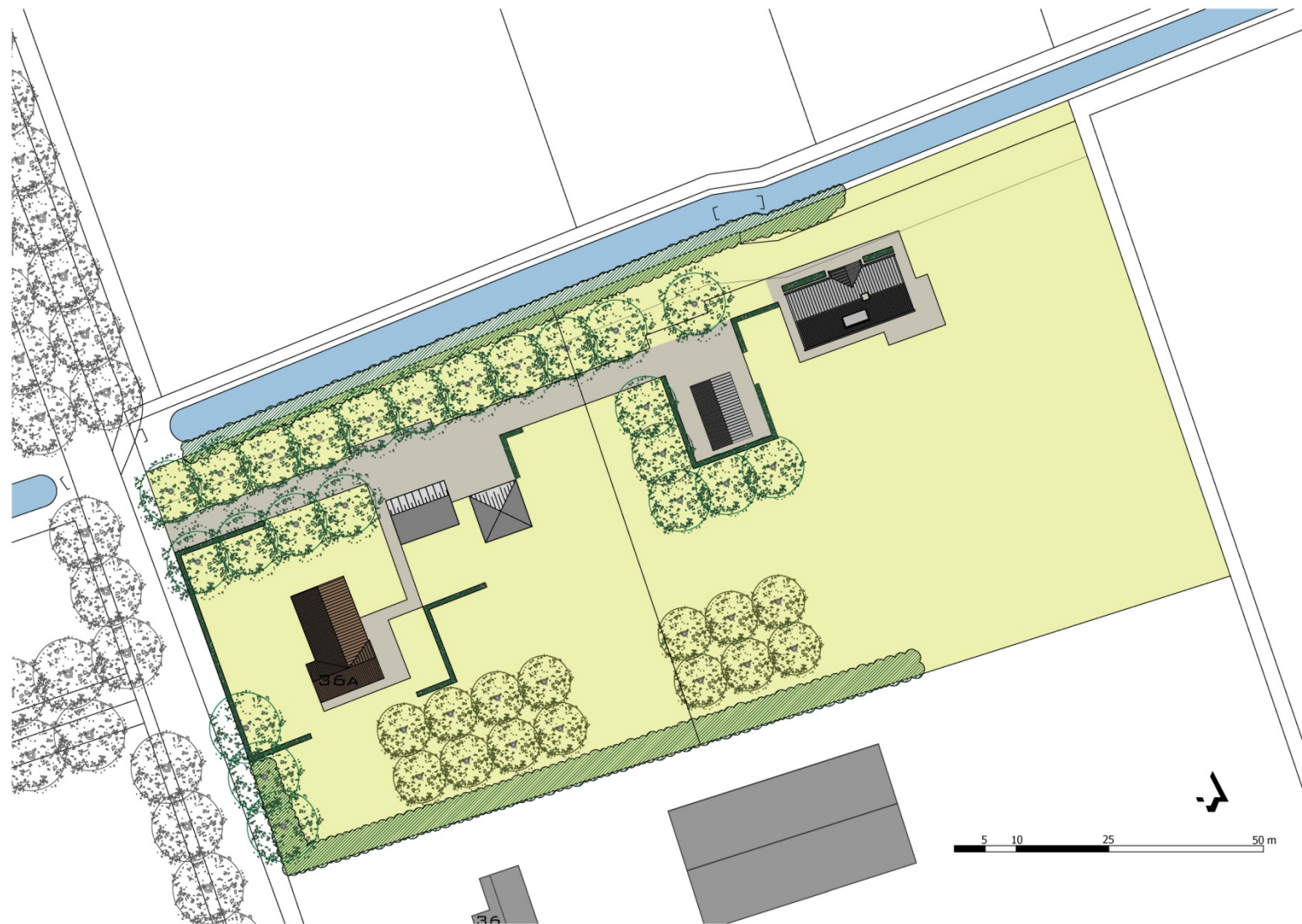
Het gebruik van beukenhagen is mede gebaseerd op het seizoensaspect van de beplanting. Daarnaast ligt de nadruk op het toepassen van een beperkt assortiment haagplantsoen en het lineaire karakter van de hagen dat bijdraagt aan de eenheid van het erf versterkt.

Op de erfgrans aan de straatzijde vormt een brede beukenhaag de scheiding tussen de privé tuin en het openbare fietspad. Omdat de ruimte voor een brede grasstrook, zoals de grasbermen elders langs de Dommelerdijk op deze plek ontbreekt is voor de oplossing van een haag gekozen.

Op beide kavels is in het ontwerp ruimte voor de aanleg van een kleine fruitgaard opgenomen. Het gaat hierbij om de inplant van hoogstamvruchtbomen.

De aanplant van bomen, houtsingels en hagen vormen niet alleen het landschappelijke kader, ze bieden de bewoners ook voldoende privacy. Binnen dit landschappelijk kader kunnen de bewoners, in de directe omgeving van de woningen, naar eigen wens een siertuin realiseren en aansluitend een gazon aanleggen. Het overige gebied wordt ingezaaid als bloemenweide, of is als weide voor bijvoorbeeld hobbyvee te gebruiken.

De keuze voor de aanleg van een moestuin wordt ook aan de bewoners overgelaten.



*Dommelerdijk 36a: bestaande woning met bouwkevel I*





V.2. Ontwerp terrein locatie Dommelerdijk, hoek Middeldijk.

De keuze voor deze bouwlocatie is in overleg met Het Oversticht en de gemeente tot stand gekomen. Op de bestaande locatie aan de Dommelerdijk 36a blijkt de ruimte, in verband met randvoorwaarden en milieueisen als gevolg van naastgelegen paardenhouderij, te beperkt voor de bouw van een tweede compensatie woning. Een tweede woning op deze locatie zou bovendien de gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te veel hebben beperkt. De bouwlocatie ligt ten zuiden van het Palterbos en door deze plek te bebouwen wordt in belangrijke mate bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De bouwlocatie voegt zich in het bebouwingslint aan de zuidzijde van Nieuwleusen. Dit bebouwingslint verdicht zich naar de kern en vormt daardoor een duidelijk landschappelijke overgang van het buitengebied naar de dorpskern.

Het inrichtingsplan geeft aan hoe de ruimtelijke indeling voor deze locatie zal plaats vinden. In het ruimtelijk ontwerp voor de bouwlocatie is aansluiting gezocht bij de cultuurhistorische ontwikkeling van de kamerstructuur van het Palthebos. Het behoud van doorzichten naar het open landschap is voor deze bouwlocatie van groot belang. Binnen de nieuwe groenstructuur sluit de kamerachtige open ruimte aan op die van het Palthebos. De woonfunctie is ingepast binnen dat groene kader.

- *Nieuwbouw*

Voor de bouw van deze woning is een kavel van ca. 10.500 m<sup>2</sup> beschikbaar.

De woning heeft een oppervlakte van ca. 131,00 m<sup>2</sup>. Daar deze woning geen ruimtelijk relatie heeft met het bestaande erf is deze met de nokrichting parallel aan de Dommeldijk gesitueerd.

De markante entree van de woning is wel aan de zijde van de Dommelerdijk gesitueerd.

Kenmerkend voor de woning is het eenduidige hoofdvolume met een sober karakter, waardoor deze passend is in het landelijke gebied. Het is een woning met één bouwlaag met zadeldak en een met riet bedekte kap. De geveleinden zijn meer gedetailleerd, de dakoverstek wordt ondermeer gesteund door een gebintachtige constructie.

Het bijgebouw is ondergeschikt aan de hoofdbebouwing en staat op het achtererf. De gevels zijn van hout en het zadeldak is voorzien van dakpannen.

Met een vloeroppervlakte van ca. 75,00 m<sup>2</sup> biedt deze ruimte voor twee auto's en voldoende bergruimte op de begane grond en kleine bergzolder.

- *Ontsluiting*

De toegang naar het woonerf vindt plaats vanaf de Middeldijk. Dit voorkomt een extra ontsluiting en mogelijke verkeershinder aan de Dommelerdijk. Oprit en erf worden voorzien van een halfverharding en grindtoplaag. Water op het erf kan op deze wijze eenvoudig in de bodem infiltreren.

Door de plaatsing van de toegang aan de Middeldijk wordt het zicht op het erf aan deze zijde behouden.

Ook voor deze toegang is voor het markeren of afsluiten een metalen poort met bijbehorende gemetselde kolommen en topverlichting instemming van de gemeente een vereiste. Indien er behoefte zou bestaan aan afsluiting kan dit door plaatsing van een eenvoudig houten landhek op overgang van het toegangspad naar het erf. Het hek sluit dan aan op de haag.

- *Beplanting*

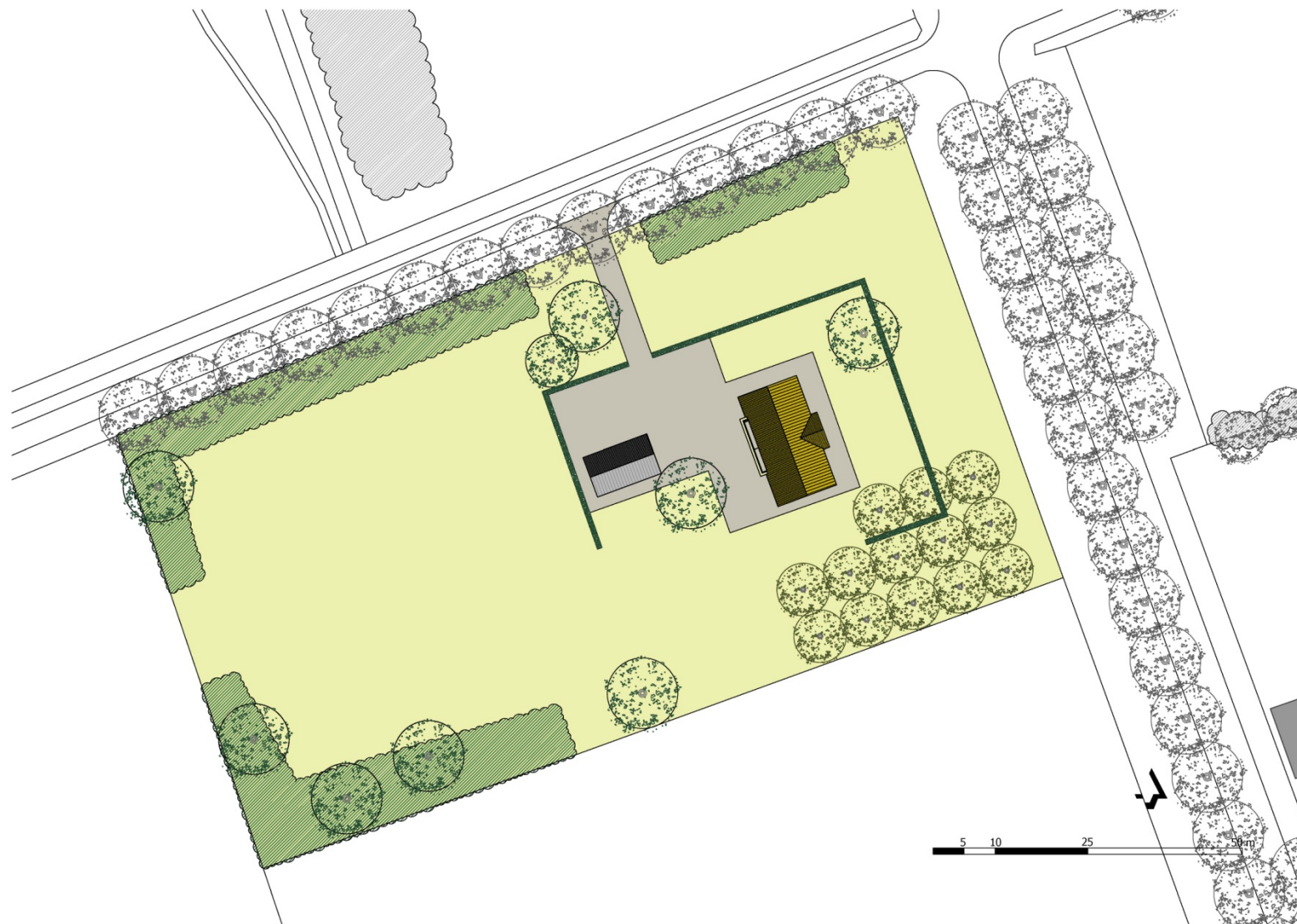
De beplanting op dit perceel dient enerzijds ter versterking van de beplantingsstructuren in de omgeving, anderzijds dient zij de privacy van de bewoners te waarborgen. De opgaande boombeplanting langs de Middeldijk en Dommelerdijk draagt in belangrijke mate bij aan het groene landschappelijk kader van de bouwlocatie. Door de aanleg van een singelbeplanting aan de noord-, west- en zuidzijde van het bouwperceel wordt de ruimtelijke kwaliteit van het landschappelijk kader verder uitgebouwd. De singelbeplanting sluit min of meer aan op de beplanting van het Palthebos. In de opzet van de singelbeplanting is rekening gehouden met doorzichten- en uitzicht vanaf de kavel naar het open landschap.

Aan de zuid- en oostzijde behoud het perceel, vanuit een landschappelijk perspectief, een open structuur. Aan deze zijde van het perceel markeert een kleine fruitgaard met hoogstamvruchtbomen de kavelgrens en zorg voor een transparant zicht op de locatie. In het voorjaar vormen de bloeiende vruchtbomen een aantrekkelijk beeld voor passanten. Dergelijke taferelen dragen bij aan de waardering van het landschap rond Nieuwleusen.

Op een lager planniveau markeert een lage brede beukenhaag (*Fagus sylvatica*) de randen van het woonerf en het deel van de kavel dat naar wens van de bewoners als siertuin kan worden ingericht. De toepassing van beukenhagen voor deze bouwlocatie is mede gebaseerd op het seizoensaspect van de beplanting. Door het gebruik van een beperkt assortiment haagplantsoen wordt ook het ruimtelijk kader van het erf versterkt.

Binnen dit kader is ruimte voor een gazon, daarbuiten past meer de ontwikkeling van een natuurlijke bloemenweide en ruimte voor een weide voor het houden van hobbyvee.

Een moestuin kunnen de bewoners naar eigen inzicht in de omgeving nabij het bijgebouw realiseren.



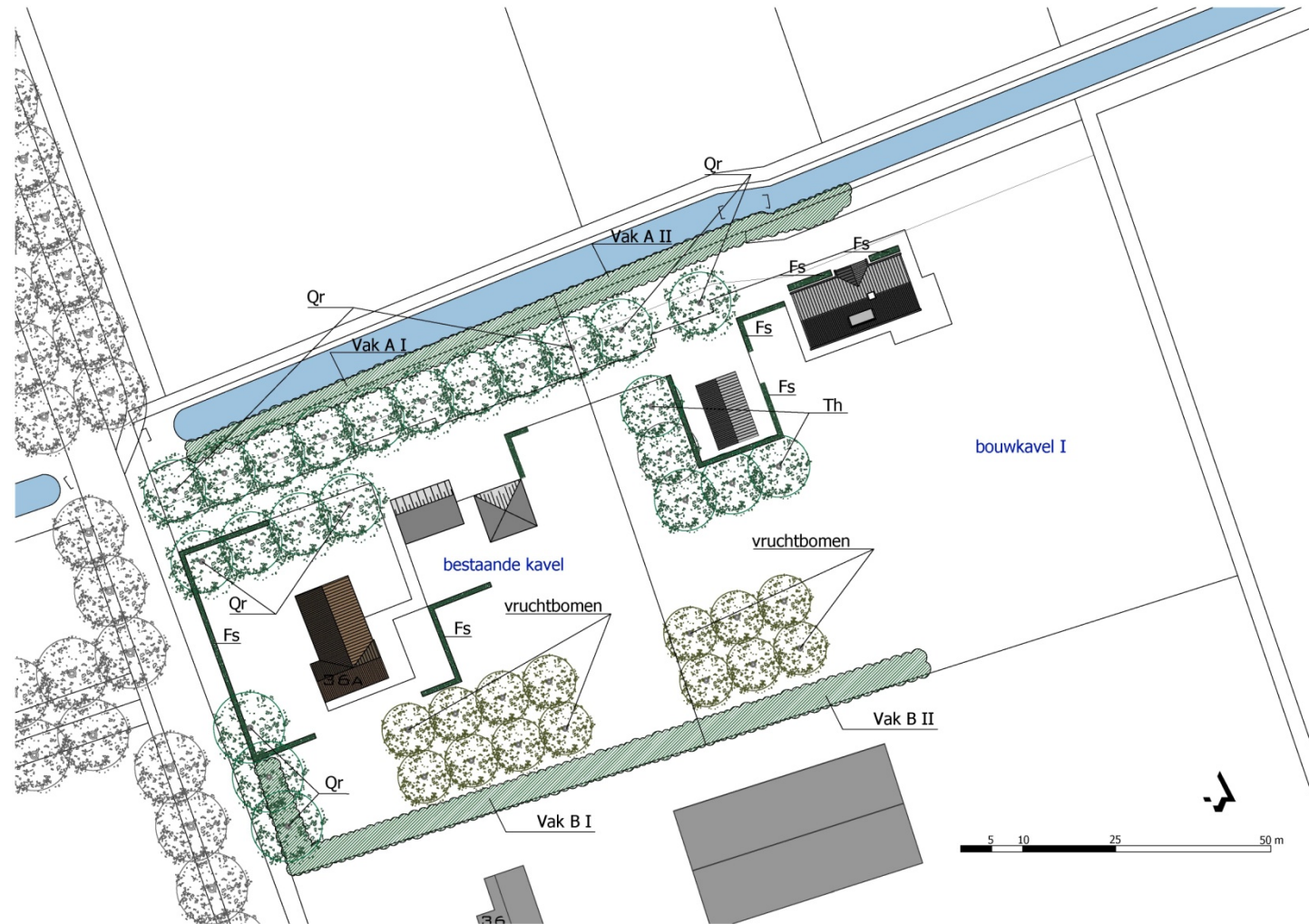
*Dommelerdijk hoek Middeldijk, bouwkaavel II*

## VI. Beplantingsplan en plantlijsten

Voor de bestaande kavel en de af te splitsen bouwkel I aan de Dommelerdijk 36a is een beplantingsplan met bijbehorende plantlijst opgesteld.

Ook voor de nieuw uit te geven bouwkel II aan de Dommelerdijk hoek Middeldijk is een dergelijk beplantingsplan met bijbehorende plantlijst opgesteld.

In de plantlijst is het toe te passen assortiment beschreven en zijn de bijbehorende kwaliteitseisen vermeld waaraan de beplanting bij aanplant dient te voldoen.



Dommelerdijk 36a: beplantingsplan bestaande kavel

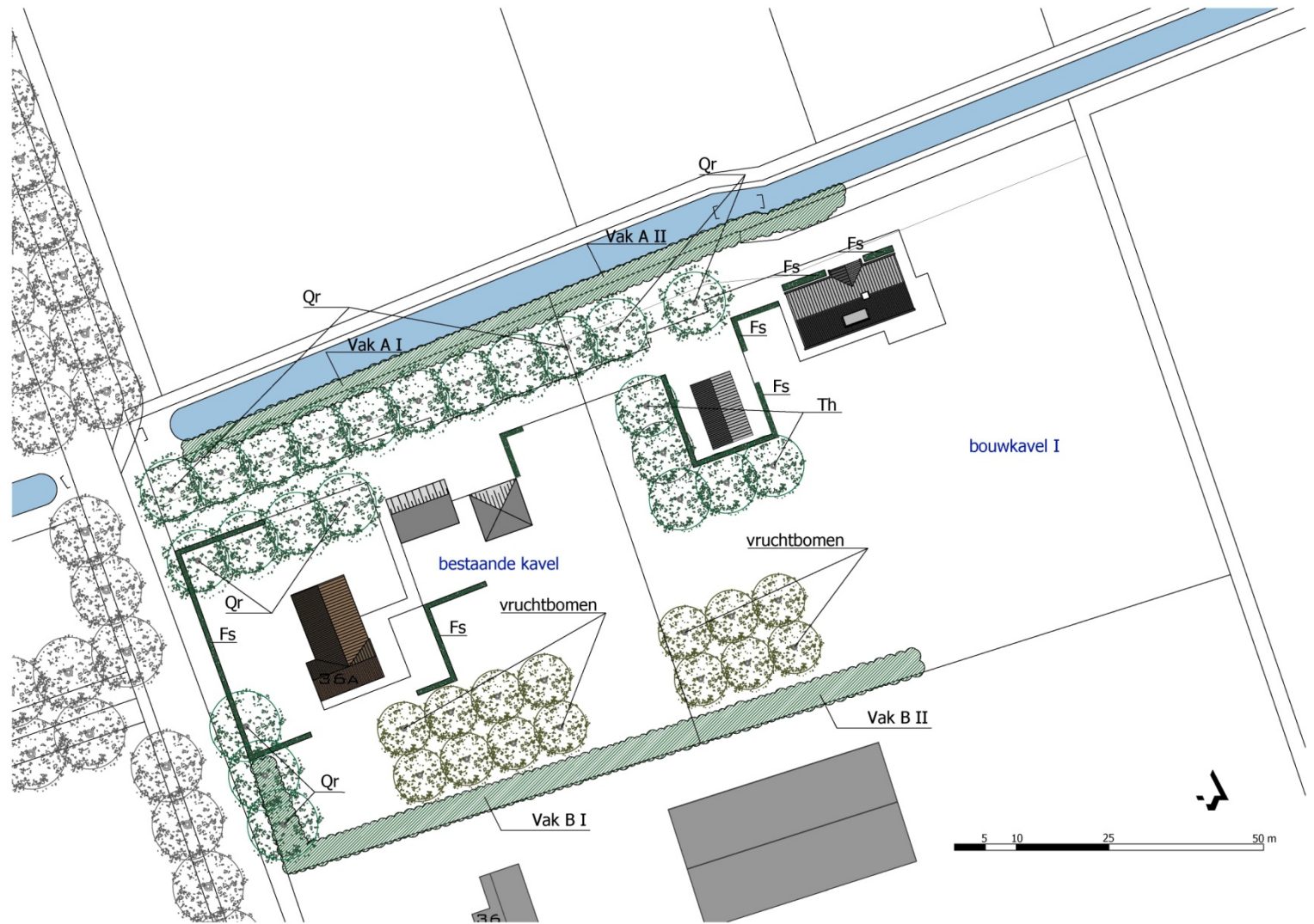
**BEPLANTING:**

project:	VAB Dommelerdijk 36a Dalfsen	projectnr.:	wd-30210-10	besteknr.:	
opdrachtgever:	fam. Ogink Dommelerdijk 36a 7722 TD Dalfsen	datum:	mrt 2013	teknr.:	3/1
		wijz:		bladnr.:	III
				bestaande kavel	
indeling vak/ aan- gebruik symb. tal	wetenschappelijke naam	maat	kwaliteit	diversen	

		<b>BOMEN:</b>				
	Qr	16	Quercus robur	16/18	3x vp drkl	incl. 2 kniepalen + boomband
		<b>HAGEN:</b>				
100 m <sup>1</sup>	Fs	800	Fagus sylvatica	60/100	1/2	dubbele rij, 8 st/m <sup>1</sup>
		<b>HOUTSINGEL:</b>				
260 m <sup>2</sup>	<b>A</b>	15	Acer campestre	80/100	1/2 gesneden	landschappelijke beplanting: bestaande wal 50 % dunnen. plantafst. 1,25 x 1,50 m Δ verb. aanplant in groepen van 3/5 st.
		10	Alnus glutinosa	80/100	1/1	
		10	Corylus avellana	60/100	1/2 struik	
		10	Crateagus monogyna	80/100	1/2 gesneden	
		10	Sorbus aucuparia	60/100	1/1	
		15	Rosa rugosa		A	
		<i>nieuwe aanplant</i>				
340 m <sup>2</sup>	<b>B</b>	30	Acer campestre	80/100	1/2 gesneden	plantafst. 1,25 x 1,25 m Δ verb. aanplant in groepen van 3/5 st.
		40	Corylus avellana	60/100	1/2 struik	
		35	Crateagus monogyna	80/100	1/2 gesneden	
		30	Ligustrum vulgare	80/100	0/2 af 3 tak	
		20	Sorbus aucuparia	60/100	1/1	
		30	Rosa rugosa		A	
		35	Viburnum opulus	60/80	1/1	rand terrein binnenzijde
		<b>VRUCHTBOMEN:</b>				
		1	Malus 'Bramley's Seedling'	12/14		hoogstam + twee kniepalen + boomband + boombescherming gemengd planten
		1	Malus 'Notaris appel'	12/14		
		2	Malus 'Zoete Pippeling'	12/14		
		1	Pyrus 'Conference'	12/14		
		1	Pyrus 'Zwijndrechtse Wijnpeer'	12/14		
		1	Prunus 'Opal'	12/14		
		1	Prunus 'Reine Victoria'	12/14		

Dommelerdijk 36a: plantlijst bestaande kavel





Dommelerdijk 36a: beplantingplan bouwkael I



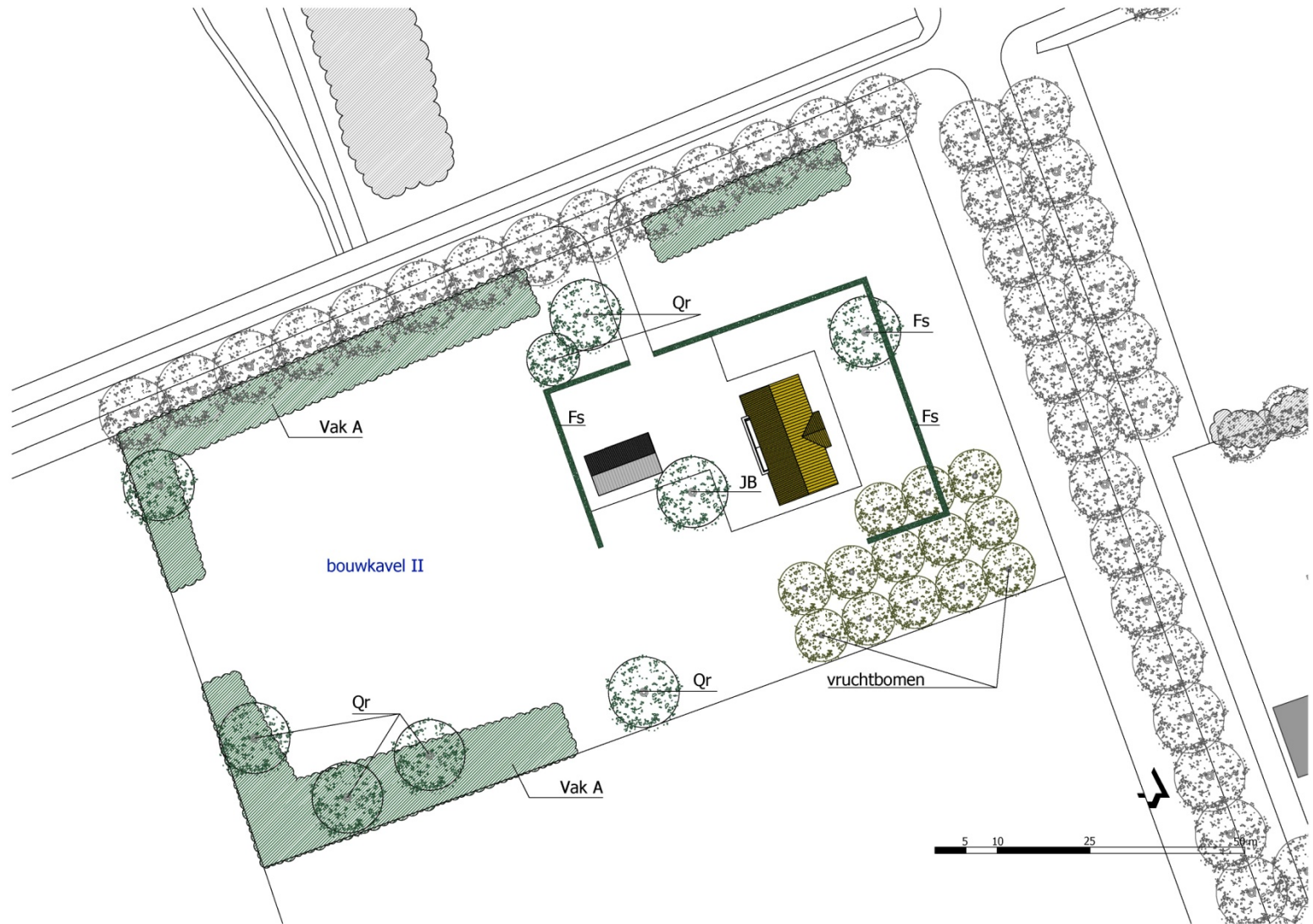


**BEPLANTING:**

project:	VAB Dommelerdijk 36a Dalfsen	projectnr.:	wd-30210-10	besteknr.:	
opdrachtgever:	fam. Ogink Dommelerdijk 36a 7722 TD Dalfsen	datum:	mrt 2013	teknr.:	3/1
		wijz:		bladnr.:	II
				bouwkavel II	
indeling vak/ gebruik symb. tal	wetenschappelijke naam	maat	kwaliteit	diversen	

						<b>BOMEN:</b>			<i>incl. 2 kniepalen + boomband</i>
	Fs	1	Fagus sylvatica	18/20	4xv drkl				
	JB	1	Juglans 'Buccaneer'	14/16	drkl				
	Qr	2	Quercus robur	16/18	3x vp drkl				
						<b>HAGEN:</b>			
130 m <sup>1</sup>	Fs	1050	Fagus sylvatica	60/100	1/2				<i>dubbele rij, 8 st/m<sup>1</sup></i>
						<b>HOUTSINGEL:</b>			<i>landschappelijke beplanting</i>
1600 m <sup>2</sup>	<b>A</b>	150	Acer campestre	80/100	1/2 gesneden				<i>plantafst. 1,25 x 1,25 m Δ verb. aanplant in groepen van 3/5 st.</i>
		60	Alnus glutinosa	80/100	1/1				
		125	Carpinus betulus	60/80	1/1				
		175	Corylus avellana	60/100	1/2 struik				
		125	Crateagus monogyna	80/100	1/2 gesneden				
		100	Malus sylvestris	60/100	1/2 gesneden				
		95	Sorbus aucuparia	60/100	1/1				
		100	Rosa rugosa		A				
		95	Viburnum opulus	60/80	1/1				<i>rand terrein binnenzijde</i>
						<b>VRUCHTBOMEN:</b>			<i>hoogstam + twee kniepalen + boomband + boombescherming gemengd planten</i>
		2	Malus 'Bramley's Seedling'	12/14					
		2	Malus 'Early Victoria'	12/14					
		2	Malus 'James Grieve'	12/14					
		2	Pyrus 'Conference'	12/14					
		2	Pyrus 'Zwijndrechtse Wijnpeer'	12/14					
		2	Prunus 'Reine Victoria'	12/14					
		1	Prunus 'Opal'	12/14					

Dommelerdijk 36a: plantlijst bouwkavel I



*Dommelerdijk hoek Middeldijk: beplantingplan bouwkavel II*





## VII. Kostenraming groenaanleg

De inrichtingskosten om te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteit vraagt een forse investering. Het betreft de investering voor het verbeteren van de landschappelijke kwaliteiten door het aanbrengen van erfbeplantingen. Hierbij gaat het om de aanleg van een boomgaard met hoogstamvruchtbomen, houtsingels, laanbeplantingen, solitaire bomen, hagen en bloemenweide en gazon. In principe zouden ook de kosten voor de aanleg van een erfverhardingen dienen bij te dragen aan een verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Voorkomen dient te worden dat een niet in het landschap passende verharding wordt aangebracht. De uitgangspunten conform het rood voor rood beleid (2007-2009) van de gemeentelijke Dalfsen voorziet daar echter (nog) niet in.

Voor de bestaande kavel Dommelerdijk 36a (blad III) is een kostenraming gemaakt voor verbetering van de landschappelijke kwaliteit op het perceel. De kostenraming voor de groenaanleg op de af te splitsen bouwkevel I (blad I) aan de Dommelerdijk 36a is gesplitst en separaat in beeld gebracht.

Ook voor de nieuw uit te geven bouwkevel II (blad II) aan de Dommelerdijk hoek Middeldijk is een dergelijke kostenraming gemaakt.