



# Beeldkwaliteitsplan

Groenzone Meeleweg - De Grift III, Nieuwleusen



# Inhoud en colofon

## Inhoud

1. Inleiding
2. Ruimtelijke beleid
3. Plangebied
4. Landschapsplan Meeleweg-De Grift III
5. Beeldkwaliteit De Grift III

## Colofon

Het beeldkwaliteitsplan Groenzone Meeleweg-De Grift III, Nieuwleusen is opgesteld door De Lange, bureau voor stedenbouw + landschap bv uit Olst in opdracht van de gemeente Dalfsen onder begeleiding van Mariske Pemmelaar-Groot, Studio voor landschapsarchitectuur uit Hoornsterzwaag.



**Datum:** 2012  
**Status:** vastgesteld  
**Bestand:** SLL00207 BKP-4.innd



# 1. Inleiding

Recentelijk is het bestemmingsplan 'De Grift III, Nieuwleusen' door de gemeenteraad van Dalfsen vastgesteld. Om het bedrijventerrein goed in te passen in de omgeving en een passende overgang te maken naar de lintbebouwing van de Meeleweg, is er in het bestemmingsplan een groenzone tussen het nieuwe bedrijventerrein en de Meeleweg opgenomen. Voor de inrichting van deze zone heeft Mariske Pemmelaar-Groot, Studio voor landschapsarchitectuur een landschapsplan gemaakt. Om dit plan in het ruimtelijk beleid van de gemeente Dalfsen vast te leggen en om nadere eisen te kunnen stellen aan de nieuwe bedrijfsgebouwen, is besloten om voor de groenzone een beeldkwaliteitsplan op te stellen.

### **1.1 Wat is een beeldkwaliteitsplan?**

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is het inpassen van de zuidelijke rand van de uitbreiding van het bedrijventerrein De Grift in het kleinschalige lint langs de Meeleweg, zodat de invloed van de uitbreiding op de woningen wordt beperkt. In het beeldkwaliteitsplan worden in woord en beeld en voor verschillende schaalniveau's de uitgangspunten voor de te ontwikkelen bedrijfsgebouwen en te realiseren landschapsplan gegeven. Het beeldkwaliteitsplan:

- is gebiedsspecifiek;
- is gericht op ontwikkeling en beheer;
- is een uitwerking of een aanvulling zijn op een welstandsnota;
- bevat intenties, aanbevelingen, richtlijnen.

In het algemeen wordt een beeldkwaliteitsplan wordt omschreven als 'een instrument om het ruimtelijk beeld van een gebied actief te beïnvloeden, dat uitspraken doet over de gewenste architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke vorm en structuur, de visuele kwaliteiten van de openbare ruimte en de architectuur, waarbij behoud of het bereiken van samenhang tussen architectuur en openbare ruimte essentieel is.' De vorm en de inhoud van een beeldkwaliteitsplan zijn min of meer vrij en worden voor een belangrijk deel bepaald door de opgave, het plangebied en het nagestreefde doel.

### **1.2 Beeldkwaliteitsplan Meeleweg – De Grift III**

#### **Planologisch kader**

Dit beeldkwaliteitsplan functioneert in planologische zin tussen het bestemmingsplan De Grift III Nieuwleusen, de welstandsnota en de bouwverordening van de gemeente Dalfsen. Het bestemmingsplan is het juridisch bindende instrument dat het gebruik van gronden en de bouwmogelijkheden regelt, maar geen mogelijkheden biedt om uitspraken te doen over de kwaliteit van de inrichting van openbare ruimte en de landschappelijke en architectonische invulling. De welstandsnota van Dalfsen is het wettelijk toetsingskader voor de welstandscommissie waarin weliswaar aspecten aan de orde komen die zijn ontleend aan de stedenbouwkundige of landschappelijke situatie ter plekke, maar altijd betrekking hebben op het te realiseren bouw-

werk. In de welstandsnota mogen geen eisen gesteld worden die in strijd zijn met de regels in het bestemmingsplan. In de gemeentelijke bouwverordening staan voorschriften voor bijvoorbeeld het gebruik van woningen en terreinen of het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.

### **Doelstelling**

Het vertrekpunt voor het maken van een landschapsplan was primair het scheppen van ruimtelijke kwaliteit, tevreden omwonenden en belanghebbenden en het creëren van een aantrekkelijk parkgebied voor aanwonenden, belanghebbenden en belangstellenden. Op deze manier kan de uitbreiding van het bedrijventerrein weer een logische plek in het landschap van De Meele krijgen.

Deze doelstellingen staan ook centraal in het beeldkwaliteitsplan, maar daarnaast gelden hiervoor nog twee andere doelen. Het eerste is het vastleggen van het landschapsplan voor de groenzone in het ruimtelijk beleid van de gemeente Dalfsen en zo een passende overgang tussen het bedrijfsterrein, de Meeleweg en het omliggende agrarisch gebied tot stand te brengen. Het tweede doel is om door middel van het opstellen van nieuwe welstandscriteria extra eisen te kunnen stellen aan de te realiseren nieuwe bedrijfsgebouwen. Deze nieuwe criteria zijn aanvullend op de bestaande welstandscriteria uit de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan vormt dan samen met de welstandsnota het toetsingskader voor nieuwbouw van bedrijfsgebouwen aan de zuidrand van het bedrijventerrein De Grift III.

### **Status**

Het beeldkwaliteitsplan kan op twee manieren juridische status krijgen. Het kan worden vastgesteld door de gemeenteraad waarna er sprake is van beleidsregels, die gehandhaafd kunnen worden. Hierbij gaat het dan specifiek om het gedeelte dat niet onder de welstandstoets valt (lees: geen betrekking heeft op bouwvergunningsplichtige zaken). De tweede manier is het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota vast te laten stellen door de gemeenteraad. De welstandsc commissie kan op deze manier wél aan de eisen uit het beeldkwaliteitsplan toetsen. De toevoeging van het beeldkwaliteitsplan aan de welstandsnota kan gebeuren bij de wettelijk verplichte jaarlijkse evaluatie en actualisatie van de welstandsnota.

Dit beeldkwaliteitsplan vormt een landschappelijke en architectonische uitwerking van de gebruiks- en bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan De Grift III Nieuwleusen en een nadere specificering van de meer algemeen geformuleerde criteria uit de welstandsnota van de gemeente Dalfsen.

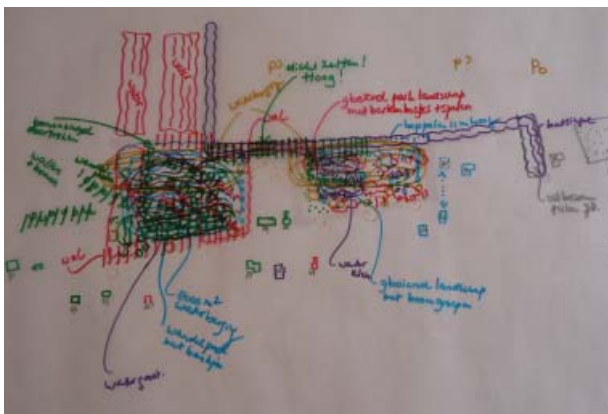
Kortom: het beeldkwaliteitsplan gaat verder dan het bestemmingsplan en heeft een ander karakter dan de welstandsnota: normstellend in plaats van normtoetsend.

### **1.3 Samen met bewoners**

Het landschapsplan is mede tot stand gekomen in twee

door de gemeente georganiseerde 'schetsavonden' met de bewoners van de Meeleweg en omgeving en belanghebbenden onder begeleiding van landschapsarchitect Mariske Pemmelaar-Groot en stedenbouwkundig adviseur Gidi de Lange.

De bewoners hebben in zeven groepen ideeën voor de inrichting van de groenzone ingebracht en deze



Alle wensen en ideeën van de schetsgroepen verzameld. Bron: SVLA

onderbouwd met schetsen. Door de landschapsarchitect zijn hieruit acht thema's en vijf aanvullende wensen gehaald.

De thema's zijn de volgende:

- water- en moeraszones;
- groene afscherming bedrijfspanden;
- beeldkwaliteitswanden;
- houtwallen, boomgroepen en bosjes;
- glooiend landschap en afwisseling in maaiveldhoogten;

- (paarden)weiden;
- struinatuur om in te spelen;
- wandelroutes met bankjes en picknickplekken;

Vanuit de groepen kwamen de volgende aanvullende wensen:

- bruikleen stukje grond;
- bouwkundige elementen in relatie tot duurzaamheid en duurzame energie;
- wijngaard;
- bijdrachtvelden en bijenaantrekende bomen en struiken;
- het afgezonderde gedeelte.

Deze thema's en wensen vormden het programma voor de inrichting van het landschapspark. In het landschapsplan is geprobeerd deze zeer verschillende en soms uiteenlopende wensen van uit de schetsgroepen een plek te geven.

## 1.4 Leeswijzer

In het tweede en derde hoofdstuk van dit beeldkwaliteitsplan wordt de bestaande situatie beschreven. Het vierde en vijfde hoofdstuk van het plan beschrijven de inrichtings- en beeldkwaliteitsaspecten van de inrichting van de groenzone en de overgang naar het bedrijventerrein. In het laatste hoofdstuk worden de aanvullende welstandscriteria voor de bedrijfsbebouwing aan de zuidrand van het bedrijventerrein De Grift III en de criteria voor de inrichting van de groenzone geformuleerd.



## 2. Ruimtelijk beleid



In dit hoofdstuk wordt het relevante ruimtelijke beleid van en voor de gemeente Dalfsen besproken. Aan bod komen de provinciale Omgevingsvisie, de structuurvisie en de welstandsnota van de gemeente. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk stilgestaan bij het vastgestelde bestemmingsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein De Grift.

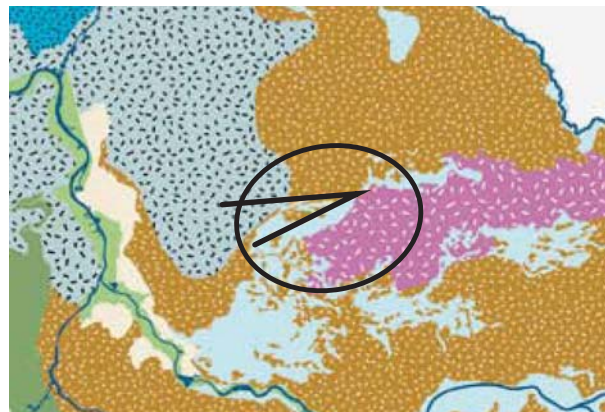
## 2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoersplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Daarmee is deze visie het centrale beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. Het beleid uit de Omgevingsvisie is verankerd en juridisch geregeld in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsvisie richt zich op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen en wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaalculturele beleidsambities.

## Gebiedskenmerken

Beleids- en kwaliteitsambities worden gebaseerd op de aanwezige gebiedskenmerken uit de Catalogus Gebiedskenmerken bij de Omgevingsvisie. Hierin worden vier lagen onderscheiden. Voor het landschapsplan zijn vooral de lagen 'natuurlijke laag' en 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' van belang. In de 'natuurlijke laag' geldt hoofdzakelijk het gebiedskenmerk 'dekzandrug'. Zuidelijk grenst het plangebied aan het gebiedskenmerk 'hoogveengebied (in cultuurgebracht)' van Ruitenveen. Deze kenmerken sluiten aan bij de conclusie uit de landschapsanalyse van de landschapsarchitect uit het volgende hoofdstuk, waarin naar voren komt dat de wig onderdeel is van de Staphorster Esch.



Laag 1: natuurlijke laag. Bron: SVLA

In de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' geldt voor het plangebied het landschapstype 'veenkoloniaal' met 'rechte

ontginningslijnen' en 'wegen, de linten' als structuurdragers en 'wegdorpen' (De Meele) en 'kanaaldorpen' (Den Hulst) als nederzettingvormen. Het landschap ten noorden en westen van het plangebied wordt gekenmerkt als een 'jongheide en broek' landschapstype.



Laag 2: laag van het agrarische cultuurlandschap. Bron: SVLA

De Omgevingsverordening stelt dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van deze ruimtelijke kwaliteit.

## 2.2 Structuurvisie kernen Dalfsen

### Toekomstvisie

Op 20 april 2009 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie 'Bij Uitstek Dalfsen, Missie | Visie gemeente Dalfsen 2020' vastgesteld. Deze toekomstvisie bevat de strategische koers voor het volgend decennium, die wordt uitgewerkt in een

structuurvisie voor alle kernen en het buitengebied. Voor ruimtelijke ontwikkelingen met een langer tijdspad dan 10 jaar is gekozen voor een doorkijk tot 2025.

Om de goede aspecten van het wonen in de gemeente Dalfsen te kunnen handhaven, is het nodig dat de gemeente inspeelt op veranderende omstandigheden, zoals mogelijke bevolkingskrimp, toenemende concurrentie en mobiliteit. Een herkenbaar en onderscheidend profiel van de gemeente maakt het mogelijk om adequaat op deze ontwikkelingen te kunnen reageren. De centrale missie '*Het ontwikkelen van vitale gemeenschappen in een onderscheidende woonplaats van groene signatuur*' is voor een aantal aspecten nader uitgewerkt.

Ten aanzien van de economie streeft de gemeente naar een robuuste economische structuur passend bij de ambitie om een onderscheidende woongemeente te zijn. Vooral dienstverlenende ondernemingen in het midden- en kleinbedrijf worden gestimuleerd zich in de gemeente te vestigen. Verder biedt de zorg- en gezondheidssector kansen die goed passen bij de gewenste ontwikkeling van de gemeente en de versterking van de vitaliteit van de kernen. Voor Nieuwleusen worden de gemeentelijke ambities in eerste aanzet ruimtelijk vertaald met de termen 'basisvoorzieningen', 'dorps wonen' en 'bedrijvigheid'.

## **Duurzaam Dalfsen**

Dalfsen heeft de ambitie om in 2025 in de gehele gemeente CO<sub>2</sub>-neutraal te wonen, te werken en te leven. Hiervoor is reeds een meerjarenprogramma Klimaat en Duurzaamheid 2009-2012 vastgesteld. Dit programma omvat alle maatregelen die de gemeente de komende jaren gaat nemen om tot een 'Duurzaam Dalfsen' te komen. Er zal hierbij samenwerking moeten worden gezocht met woningcorporaties, MKB, industriële ondernemersverenigingen en agrarische sector.

## **Structuurvisie Nieuwleusen, bedrijventerreinen**

Deze structuurvisie is op 27 september 2010 vastgesteld door de raad van de gemeente Dalfsen. In Nieuwleusen is veel bedrijvigheid, onder andere op het nieuwste bedrijventerrein De Grift. Dit is vooral te danken aan de uitstekende bereikbaarheid door de ligging van de bedrijventerreinen aan de provinciale weg N377 en de nabijheid van de A28. In het dorp liggen diverse bedrijfstreinen, zoals De Meele, De Evenboer, De Rollocate, De Grift. In de loop der jaren is het accent van de ligging van bedrijfstreinen verschoven van de noordoostzijde naar het gebied ten zuiden van de N377 ten westen van het dorp. Het gebied wordt begrensd door de Dedemsvaart en de Meeleweg. De functie van de bestaande bedrijventerreinen De Meele, De Evenboer, De Rollocate en De Grift blijft in deze planperiode behouden.

Nieuwleusen is gezamenlijk met Lemelerveld de

aangewezen plaats voor een (beperkte) ontwikkeling van bedrijfstreinen. Van deze twee kernen heeft Nieuwleusen prioriteit als voorraadgebied voor alle bedrijven in de gemeente Dalfsen. In Nieuwleusen is momenteel het bestemmingsplan van de uitbreiding van bedrijventerrein 'De Grift' (De Grift III, Nieuwleusen) vastgesteld door de raad.

## **2.3 Bedrijventerreinenvisie**

In het kader van het behouden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op bedrijfstreinen heeft de gemeente Dalfsen in januari 2010 een bedrijventerreinenvisie vastgesteld. In deze visie is niet alleen de toekomstige vraag en aanbod in beeld gebracht, maar ook de herstructureringsopgave van bedrijfstreinen beschreven. De algemene ontwikkelingsrichting voor bedrijfstreinen is als volgt verwoord: 'De gemeente Dalfsen blijft zich in de toekomst richten op het behouden en faciliteren van de bestaande bedrijvigheid en het bieden van (uitbreidings) ruimte aan lokaal gewortelde bedrijven. Daarbij is het van groot belang dat de huidige werkgelegenheid behouden blijft en dat ingezet wordt op een brede spreiding van economische sectoren. Daarnaast is het van belang dat de gemeente zich de komende jaren actief in gaat zetten voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande bedrijfstreinen.'

## **2.4 Bestemmingsplan De Grift III, Nieuwleusen**

De raad van de gemeente Dalfsen heeft aangegeven dat, nadat de geplande bedrijventerreinen zijn gerealiseerd, de verdere uitbreiding van de bedrijvigheid moet plaatsvinden in de kern Nieuwleusen, aansluitend op het bestaande bedrijventerrein De Grift. Voor deze uitbreiding is inmiddels westelijk en aansluitend aan de al gerealiseerde bedrijfsbebouwing grond aangekocht en is het bestemmingsplan De Grift III, Nieuwleusen vastgesteld. Deze uitbreiding in westelijke richting is de voorlopig laatste stap in een lange historische ontwikkeling van bedrijventerreinen tussen de Dedemsvaart en de Meeleweg. Deze ontwikkeling begon bij de realisatie van de Rollecate, dit terrein werd uitgebreid met De Meele en het afgelopen decennium is hier het bedrijventerrein De Grift aan toegevoegd.

### **Ruimtelijke opzet**

Bij de ontwikkeling van De Grift is zoveel mogelijk aangesloten bij de landschappelijke structuur van de wig. De verkaveling van het terrein volgt de blokstructuur van het oorspronkelijke verkavelingspatroon. Het behoud van een zo groot mogelijk deel van de houtsingel als groene ruggengraad is een belangrijke doelstelling. Tijdens de tweede fase van de uitbreiding is parallel aan de houtsingel een lange smalle strook met kavels aangelegd. Hoewel onderbroken, loopt deze strook door in het ontwerp voor de derde fase van de uitbreiding. Op deze manier wordt de oorspronkelijke landschappelijke structuur zichtbaar gemaakt en versterkt.

### **Inrichting De Grift III**

De basis voor de uitbreiding van het bedrijventerrein De Grift wordt gevormd door de voortzetting van de wegenstructuur van het reeds gerealiseerde deel van het bedrijventerrein in westelijke richting. Zo is in het plan een parallel aan de houtwal lopende ontsluitingsweg ontstaan met zijwegen, die het noordelijke en zuidelijk deel van het bedrijventerrein ontsluit. In het centraal in het plangebied gelegen vierkante kavel en het grote kavel langs de Dedemsvaart is ruimte voor relatief grote bedrijfsgebouwen. In de strook tussen de hoofdontsluitingsweg en de houtsingel kunnen kleinere bedrijfspanden een plek krijgen. Vanwege de zichtbaarheid vanaf de N377 geldt voor de bebouwing langs de Dedemsvaart een verhoogd welstandsniveau. Op de hoekpunten van de kavels zijn hoogteaccenten mogelijk gemaakt, om het karakter van een zichtlocatie te benadrukken. De maximale bouwhoogte op het bedrijventerrein is 7,5 meter. Aan de zuidzijde van het vierkante kavel, langs de groenstrook, is de maximale bouwhoogte op 11 meter gesteld.

### **Landschapspark**

Tussen het bedrijventerrein en de woningen aan de Meeleweg wordt als bufferzone een, in westelijke richting breder wordend, landschapspark aangelegd. Het uitgangspunt is om de landelijke kwaliteit van de Meeleweg zoveel mogelijk in stand te houden, een landschappelijke overgang te creëren tussen het bedrijventerrein en het



omliggende agrarische gebied en de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein te vergroten.

welstandsnota aanvullen en waar nodig verscherpen.

## **2.5 Welstandsnota Dalfsen**

De gemeente Dalfsen heeft voor het hele gemeentelijke grondgebied een welstandsnota vastgesteld. Met deze nota in hand kunnen bouwplannen worden getoetst aan 'redelijke eisen van welstand', met het doel te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte 'ontsieren'.

In de welstandsnota is het grondgebied van de gemeente hiervoor opgedeeld in verschillende welstandsgebieden. In gebiedsbeschrijvingen worden de ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten van het gebied opgenomen. Daarnaast zijn per gebied min of meer objectieve welstandscriteria opgenomen, waaraan bouwplannen worden getoetst.

Voor De Grift gelden de beschrijving en criteria van welstandsgebied '12. Bedrijventerreinen'. In deze beschrijving wordt ingegaan op de structuur van het terrein, de bebouwing en de detaillering ervan. In de verantwoording van het welstandsbeleid wordt gesteld dat de overgangen tussen het bedrijventerrein en het buitengebied worden aangepast aan de karakteristieken van het buitengebied.

In hoofdstuk 5 van dit beeldkwaliteitsplan worden extra welstandscriteria geformuleerd, die de criteria uit de





# 3. Plangebied

Gemeente  
Dalfsen  
Ruitenveen



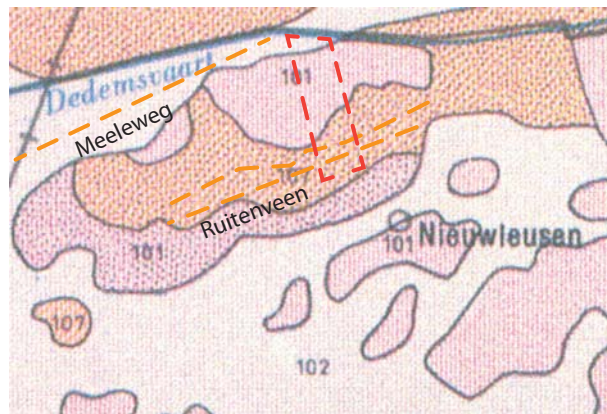
In dit hoofdstuk wordt de karakteristiek van het plangebied en het omringende landschap beschreven. Achtereenvolgens komen de ligging van het plangebied, de historische ontwikkeling van het landschap rondom het buurtschap De Meele, een karakterisering van het huidige landschap, de waterstructuur en een beknopte beschrijving van de bestaande bebouwing aan bod. Tot slot worden de grenzen van het plangebied, waar het beeldkwaliteitsplan voor geldt, aangegeven.

### 3.1 Ligging

De uitbreiding van het bedrijventerrein De Grift ligt circa anderhalve kilometer ten westen van de dorpskern van Nieuwleusen, ingeklemd tussen de N377 en de Dedemsvaart in het noorden en de Meeleweg in het zuiden. In het oosten grenst de uitbreiding aan het bestaande bedrijventerrein De Grift. Zowel aan het westen als aan het noorden en zuiden wordt het gebied omgeven door open agrarisch land. Het bedrijventerrein ligt gunstig ten opzichte van de A28, waardoor er goede verbindingen met het midden, westen en noorden van Nederland zijn.

### 3.2 Landschapsontwikkeling De Meele

Aan de hand van een analyse van de topografische kaart van omstreeks 1850 en 1910 wordt een beeld geschetst van de ontginning en ontwikkeling van het landschap rondom het buurtschap De Meele.



Bodemkaart van de omgeving van Nieuwleusen. Bron: SVLA  
101/102: zeer arme tot lemige zandgrond, laag gelegen  
107: niet lemig fijn zand, middelhoog gelegen

#### Omstreeks 1850

De Meeleweg ligt op de grens tussen het ontginningslandschap van Ruitenveen in het zuiden en de Staphorster Es in het noorden. Het hogergelegen Ruitenveen vormde de ontwikkelingsbasis van het veengebied. De Meele vormde de achterkant van deze ontginning en bestond in eerste aanleg slechts uit een sloot. Ten noorden van de Meelesloot, ter plaatse van De Grift III begon de Staphorster Es.

In 1809 werd door de Baron van Dedem het initiatief genomen om de Dedemsvaart (toen De Nieuwe Vaart) te graven om de woeste veen- en heide gebieden van Noord Overijssel te ontsluiten en te ontginnen. De vaart werd als de kortste lijn tussen het begin en het eind aangelegd en liep dwars door de bestaande landschappelijke structuren

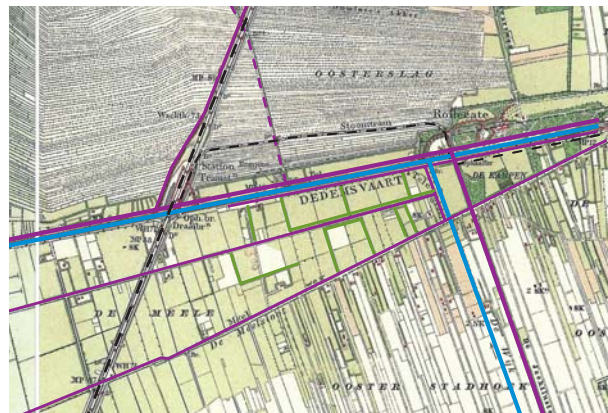


heen. Op deze manier is De Meele, de zuidelijke rand van de Staphorster Es, afgesneden van het geheel en is de kenmerkende landschappelijke wig ontstaan.

Het gebied tussen de Dedemsvaart en de Meelsloot was in deze tijd nog onontgonnen en werd doorkruist door een aantal paden. Dit gold ook voor de gebieden ten noorden van de Dedemsvaart en westelijk richting en de Bisschopschans. Deze gebieden, hoewel doorkruist door een aantal hoofdwegen en -vaarten vormden een landschappelijke eenheid, de Staphorster Esch. In De Meele concentreerde de bebouwing zich rondom het oostelijke einde van de Meelsloot. Hier ontstond het huidige buurtschap De Meele.

### 1910

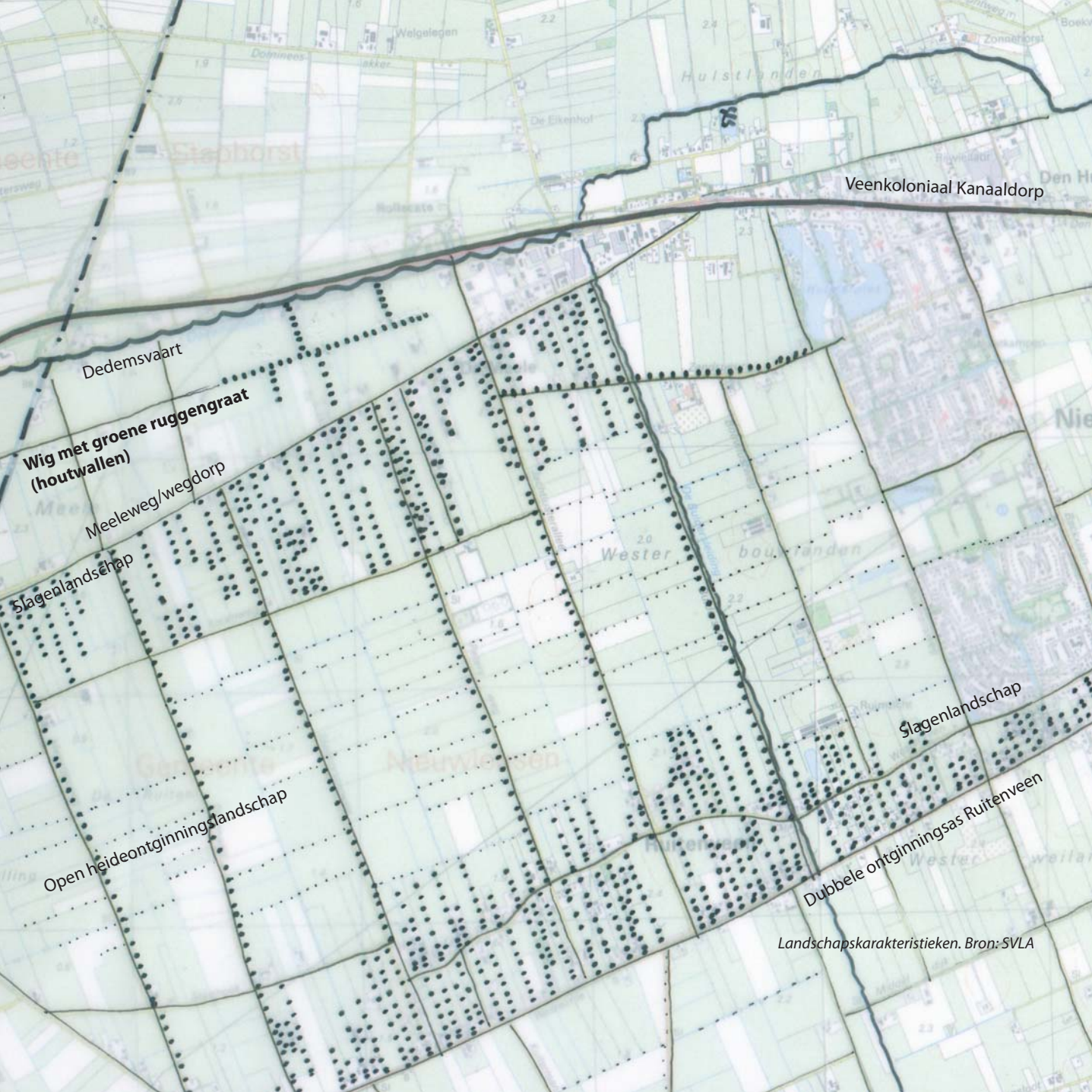
De topografische kaart van 1910 vormt een weergave van de tussenstap in de ontginning van het gebied ten westen van Nieuwleusen. Door de afscheiding van de wig van de Staphorster Esch heeft het gebied nadrukkelijk een eigen landschappelijke karakteristiek gekregen. Rond 1910 is het gebied tussen de Meelsloot en de vaart ontgonnen, verkaveld, bewoond en bewerkt. Het gebied is in een aantal blokvormige kavels opgedeeld en wordt in de lengte doorsneden door de Middenweg. Ter hoogte van het huidige plangebied wordt de Middenweg omzoomd met houtwallen. De voor het huidige landschap zo kenmerkende wigvorm heeft in deze periode zijn van de omgeving afwijkende landschappelijke vorm gekregen.



Landschappelijke ontwikkeling van het plangebied rond 1910.

### 3.3 Landschapskarakteristieken

In het huidige landschap is de ontginningsgeschiedenis van het plangebied en omgeving te herkennen. Het bebouwingslint langs de Meeleweg, de doorontwikkeling van de Meelsloot, vormt in landschappelijke zin nog steeds een scheidingslijn. Zuidelijk van de Meeleweg verdelen vele houtsingels en -wallen langs watergangen en perceelsgrenzen het agrarisch gebied in noord-zuid lopende slagen. Deze slagen zijn ook direct ten noorden van Ruitenveen te herkennen. Dit slagenlandschap wordt gekarakteriseerd door typische lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Het gebied ertussen is een rationeel ontginninglandschap met een grofmazig patroon van noord-zuid lopende wegen en sloten, dat haaks daarop is verkaveld in wisselend smallere en bredere percelen.



Staphorst

Veenkoloniaal Kanaaldorp

Dedemsvaart

**Wig met groene ruggengraat  
(houtwallen)**

Meeleweg/wegdorp

Slagenlandschap

Open heideontginninglandschap

Slagenlandschap

Dubbele ontginningss Ruitenveen

Landschapskarakteristieken. Bron: SVLA



worden afgevoerd naar de Dedemsvaart. Hiervoor is een waterbassin nodig van minimaal 8000 m<sup>2</sup>.

### 3.5 **Bebouwing**

Het buurtschap De Meele bestaat uit een bebouwingslint dat in het oosten ter hoogte van de kern van Nieuwleusen aansluit op de N377. In het westen lost het lint ter hoogte van de spoorlijn Zwolle-Meppel op in het agrarische landschap. Het buurtschap is te typeren als een 'wegdorp'.



*Verbouwde voormalige boerderij langs Meeleweg.*



*Monumentale onderwijzerswoning naast de voormalige school.*

De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit (voormalige) boerderijen, waarvan er een aantal zijn verbouwd tot woning. Deze bebouwing ligt met name aan de zuidelijke zijde van de weg. Enkele gebouwen duiden op het vroegere zelfstandige, los van het nabije Nieuwleusen, bestaan van het buurtschap: ter hoogte van de kruising met de Jagtclusteralee staat een kerkgebouw en aan de Meeleweg 82-84 staat een monumentaal voormalig schoolgebouw met de daarbij behorende onderwijzerswoning.

Ten noorden van de Meeleweg ligt het bedrijventerrein De

Grift. Het huidige bedrijventerrein is vanaf de Jagtclusteralee in twee fasen gerealiseerd en sluit aan op het oude bedrijventerrein De Meele. Met de realisatie van de derde fase van het bedrijventerrein raakt de wig bebouwd met bedrijfspanden. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit bedrijfspanden, zoals loodsen en werkplaatsen met een bijbehorend kantoor of bedrijfswoning. Uitzondering hierop wordt gevormd door het gebouw van een transportbedrijf op de hoek van de Jagtclusteralee en de Meeleweg. Hoewel het architectonische beeld van het gebouw aansluiten bij de andere bedrijfspanden, is het gebouw zowel in hoogte als in oppervlakte veel groter.



*Grootchalig bedrijfsgebouw van het transportbedrijf.*

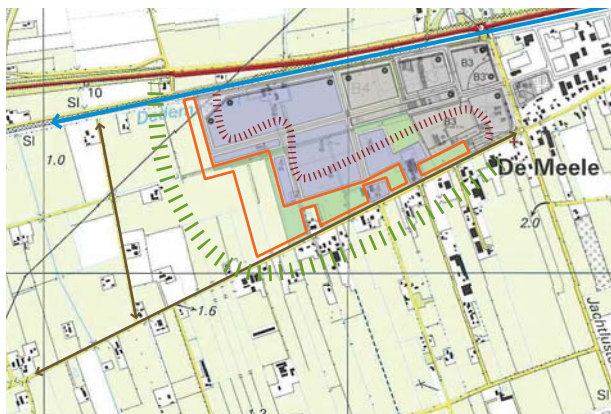


*Expresieve vormgeving van een kantoorpand.*

### 3.6 **Begrenzing van het landschapsplan**

De grenzen van het landschapsplan volgen de grens van de bestemming Groen uit het bestemmingsplan. Voor een goede landschappelijke inpassing is dit gebied uitgebreid met de twee kavels ten westen van de groenzone en een strook grond ten westen van het noordelijke deel van het bedrijventerrein.

Voor het beeldkwaliteitplan gelden deze grenzen ook, maar de ontwikkeling van het landschapspark heeft consequenties voor uitstraling naar buiten: de zuidelijke rand van het bedrijventerrein, de woningen aan de Meeleweg en, in mindere mate, de woningen en boerderijen aan de Jan Heereweg.



*Begrenzing en uitstraling van het landschapsplan*

Het accent van het beeldkwaliteitsplan ligt op de overgang tussen het gebied met de bedrijfsbestemming en de groenstrook en de inpassing van de relatief grootschalige bedrijfgebouwen in de kleine schaal van het bebouwingslint van het buurtschap De Meele. De delen van het plangebied die tegen de houtwal aan liggen zijn minder relevant voor het inpassen van de overgang tussen het bedrijventerrein en het omliggende agrarische gebied.

### 3.7 Conclusie

Uit de analyse van de historische kaarten en het huidige landschap is geconcludeerd dat het plangebied ligt in een landschappelijke wig. Deze wig vormt zowel in functionele als in landschappelijke zin een aparte ruimtelijke eenheid tussen het ontginningslandschap van Ruitenveen en de Staphorster Esch. In de wig heeft het landschap zich op zijn eigen wijze kunnen ontwikkelen, waarbij de groene ruggengraat het meest kenmerkende element is. Deze afwijkende ontwikkeling van het landschap is in het verleden al tot uiting gekomen in de aanleg van een reeks van bedrijventerreinen van oost naar west.

Het gevolg van deze conclusie is dat er, naast het gebruik van specifieke landschapskenmerken, meer ontwerpvrijheid is voor de inrichting ervan. Deze grotere vrijheid is ingevuld door samen met de bewoners van De Meele een landschapsplan op te stellen. Dit plan geeft niet alleen vorm aan de overgang tussen het bedrijventerrein en het agrarisch gebied, maar komt ook tegemoet aan de ruimtelijke en functionele wensen van de bewoners van De Meele. Daarnaast heeft het plan tot doel de impact van het nieuwe bedrijventerrein op de woningen te verminderen.

Hoe dit plan in elkaar steekt en welke consequenties dit heeft voor de architectonische uitstraling van de bedrijfsgebouwen wordt uiteengezet in hoofdstuk 5 en 6.



**Landschapsplan  
4. Meeleweg - De Grift III**



De basis voor het landschapsplan en beeldkwaliteitsplan wordt gevormd de uitgangspunten en ontwerpmiddelen die door de landschapsarchitect Mariske Pemmelaar-Groot, Studio voor landschapsarchitectuur samen met de bewoners en belanghebbenden zijn opgesteld. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten, het ontwerp en de thematische invulling van het landschapspark besproken. De bespreking van de thema's vormt samen met de materiaalkeuze de referentie voor de gewenste beeldkwaliteit van het landschapspark.

#### **4.1 Uitgangspunten en ontwerpmiddelen**

Het doel van het landschapsplan is de rand van het bedrijventerrein in te passen in de hoofdzakelijk agrarische omgeving en een voor aanwonenden, belanghebbenden en belangstellenden aantrekkelijk landschapspark te creëren. Hiervoor zijn vier ontwerpuitgangspunten opgesteld:

- het nieuwe parklandschap dient aan te sluiten op de landschappelijke structuur, de wigvorm;
- de hoofdstructuur van De Grift III en groenzone baseren op groene ruggengraat;
- de wig als afwijking in het landschappelijke patroon daagt uit tot een eigen vormgeving;
- water als verbindend thema tussen agrarisch gebied, de groenzone en het bedrijventerrein.

#### **Ontwerpmiddelen**

Daarnaast in een belangrijke functie van het landschapsplan

de invloed van de nieuwe bedrijfsgebouwen op de leefbaarheid van de woningen langs de Meeleweg te beperken. Als handreiking voor de bewoners zijn een aantal ontwerpmiddelen aangegeven die kunnen worden ingezet om de wijze waarop de bedrijfspanden zichtbaar zijn vanaf de Meeleweg bij te kunnen sturen:

- beplanting in taferelen, boom- en heestergroepen op de voor- en achtergrond doorbreken zichtlijnen op de bebouwing;
- het aanleggen van lange flauwe hellingen, zodat de hoogte van de bedrijfsgebouwen optisch verminderd;
- het realiseren van groeiwanden of -palen, die direct voor de gevel van het bedrijfspand het zicht beperken;
- het realiseren van nieuwe zichtlijnen die de blik richten op brandpunten in het inrichtingsplan;
- keuze voor het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bedrijfspanden;
- het ontbreken van reclame-uiting om visuele attractiewaarde van de gevels te minimaliseren.

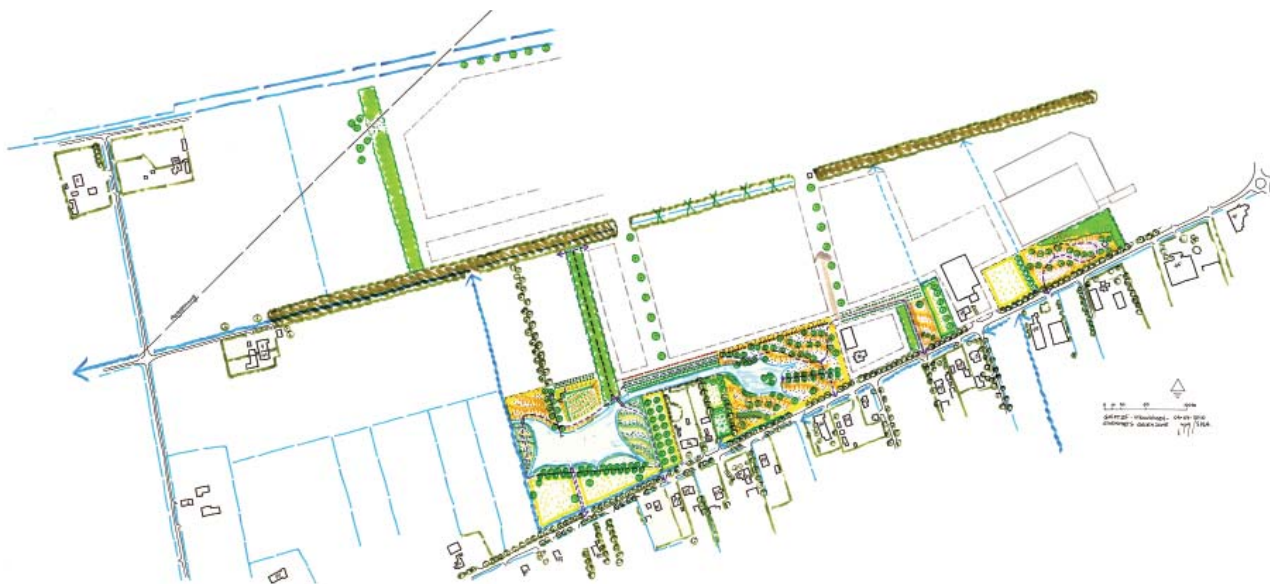
#### **4.2 Landschapspark Meeleweg**

Het park bestaat voor een groot deel uit een glooiend heidelandschap met kleine boomgroepen en korte bomen rijen afgewisselt door bosjes, weidjes, enkele boomgaarden en water. Door de aanleg van enkele nieuwe aftakkingen van de houtwal wordt het landschapspark onderdeel van

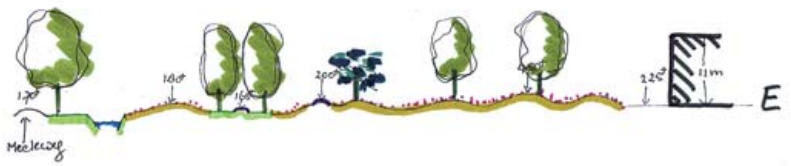
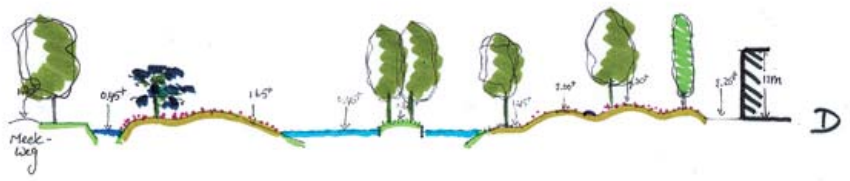
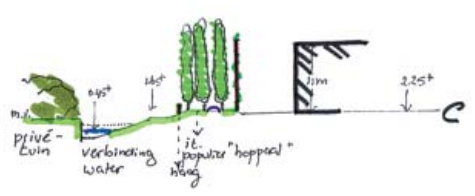
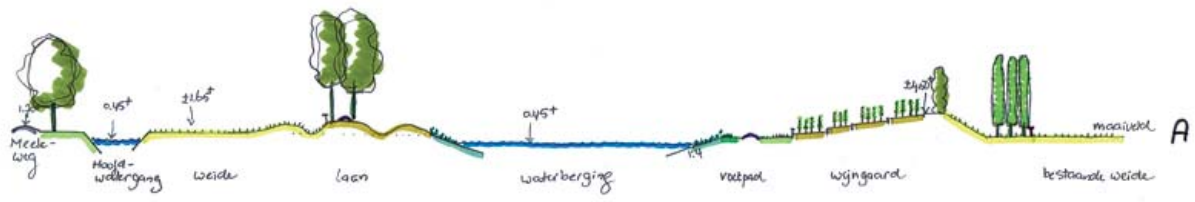
de groene ruggengraat. De vorm van de wig komt terug in de richting van de glooiingen, kleine hoogteverschillen en de nieuwe zichtlijnen. De uitbreiding van de groene ruggengraat en richting van de glooiingen zorgen ervoor dat het park ondanks de thematische afwisseling een ruimtelijke eenheid vormt.

Het landschapspark wordt ontsloten door een openbare wandelroute, die de verschillende delen van het park aaneenrijgt. De route sluit op een aantal plekken aan op de Meeleweg en verbindt de weg, het park en, via de houtwal, het agrarische gebied richting de Jan Heereweg met elkaar.

Ook het water heeft, naast de functie van berging van hemelwater van het bedrijventerrein, tot doel een ruimtelijke eenheid te maken van het landschapspark. Twee grote waterpartijen slaan het overtollig hemelwater van de verhardingen en dakvlakken van het bedrijventerrein op. De waterpartijen worden gevoed door nieuw aan te leggen watergangen langs de wegen op het bedrijventerrein. Daarnaast vergroot het water de belevingswaarden en kansen voor natuurontwikkeling langs de oevers van het landschapspark.



Ontwerp voor het landschapspark door Mariske Pemmelaar-Groot, Studio voor landschapsarchitectuur. Bron: SVLA



09/03/2010  
 mpj/sls



Ontwerp voor het landschapspark door Mariske Palmelaar-Groot, Studio voor landschapsarchitectuur. Bron: SVLA



0 10 20 50 100M

GRIFT III - NIEUWLEUSEN - 03-03-2010  
 EINDSCHETS GROENZONE wpg / SVLA.

### 4.3 Beeldkwaliteit landschapspark

Het landschapsplan geeft een globale impressie van de wijze waarop het gebied tussen de Meeleweg en het nieuwe bedrijventerrein eruit zal gaan zien. Aan de hand van enkele referentiebeelden en een beknopte beschrijving van de thema's wordt de toekomstige inrichting van het landschapspark nader uitgewerkt. Op de vorige pagina's is het ontwerp van het landschapsplan groter weergegeven. De nummers op deze tekening komen overeen met de genummerde thema's.



#### 3. Boomgaard

Als overgang tussen de bestaande woonkavel langs de Meeleweg worden boomgaarden met fruit- of notenbomen en een onderbegroeiing van bijvoorbeeld boekweit ingericht.



#### 4. Populierenschermen

Om het zicht op de bedrijfsgebouwen vanaf de Meeleweg weg te nemen worden populierenschermen aanplant, deze voren tevens de groene achtergrond van het landschapspark.



#### 5. Gloeiend landschap, struinnatuur en spelen

Om de hoogte van de bedrijfsgebouwen optisch te kunnen



#### 1. Houtwal

Langs de westelijke grenzen van het bedrijventerrein worden vanaf de bestaande houtwal in noordelijke en zuidelijke richting twee nieuwe houtwallen aangelegd die het zicht op de bedrijfspanden beperken.



#### 2. Bosje

De nu nog open ruimte voor het kantoor van het transportbedrijf wordt ingericht met een klein bosje om het zicht vanaf de Meeleweg te beperken.

verminderen wordt er een licht glooiend landschap met kleine vogelbosjes, boomgroepen en solitaire bomen aangelegd (zie hiervoor principedoorsnede 2). De inrichting van deze deelgebieden draagt op spelende wijze bij aan de kennisvergroting van de natuur bij kinderen.



## 6. Informatie

In een klein informatiegebouwtje worden de achtergronden en het ontstaan van het landschapspark toegelicht, het gebouwtje heeft een natuurlijke uitstraling en draagt bij aan het landschappelijke karakter van de groenzone.



## 7. Weiden

Enkele weiden versterken het agrarische karakter van het landschapspark en geven vorm aan de overgang naar het agrarische buitengebied.



## 8. Laantjes

Op een enkele plek zijn met bomen omzoomde laantjes onderdeel van de wandelroute. Deze rechte lanen vormen nieuwe zichtlijnen vanaf de Meeleweg (zie hiervoor principe 4).



## 9. Water

Twee vijvers zijn onderdeel van de nieuwe waterstructuur en onderdeel van de waterberging van het bedrijventerrein.



### 10. Bijenpark

Deelgebied 5 kan door aanpassing van de vegetatie en het realiseren van houtenonderkomens gebruikt worden als bijenpark.



### 11. Wijngaard

Een alternatieve inrichting voor het glooiende landschap (deelgebied 5) is het realiseren van een kleine wijngaard ten een flauwoplopende helling. De helling draagt tevens bij tot een optische verlaging van de achterliggende bedrijfsgebouwen.

## 4.5 Materialisatie

Het uitgangspunt voor de materialisatie is de toepassing van zo veel mogelijk natuurlijke en duurzame materialen. Daarnaast geldt het principe 'zoals de boer het doet'. Hieronder wordt ingegaan op de materiaalkeuze voor verharding, omheiningen en kleine bouwwerken.

### Verhardingen

Verhardingen van paden door het landschapspark worden uitgevoerd in lemige halfverhardingen of schelpen. Paden door houtwallen hebben een meer natuurlijke uitstraling en bestaan uit platgelopen zand- en bosgrond. Deze paden vormen zichzelf en houden zichzelf in stand. Wegen op het bedrijventerrein die de houtwal doorsnijden worden uitgevoerd zoals alle wegen op het bedrijventerrein.

Uitzondering hierop wordt gevormd door de vluchtroute en noodtoegang tot het bedrijventerrein, die ten oosten en noorden van het perceel Meeleweg 80 loopt. Om de doorgang voor de hulpdiensten mogelijk te maken wordt dit pad uitgevoerd in beton-grasstenen. Hierdoor heeft het pad wel een groene uitstraling, maar is de verharding wel in staat voertuigen te dragen.

### Omheiningen

Met omheiningen en afrasteringen dient terughoudend te worden omgegaan. Vooral hiervoor geldt het principe 'zoals de boer het doet'. Weilanden worden door middel van houten palen en prikkeldraad afgerasterd.





Houten hekken, zoals gebruikt bij paardenbakken, verstoren het natuurlijke en terughoudende karakter van het landschapspark en zijn niet toegestaan. Toegangshekken tot weiden worden uitgevoerd als eenvoudige houten of stalen hekken en zijn onderdeel van de prikkeldraadafrastering.

### **Kleine bouwwerken**

In het landschapspark kunnen ten behoeve van informatievoorziening of de bijenhouderij enkele kleine bouwwerken voorkomen. Deze bouwwerken hebben een eenvoudige en terughoudende vormgeving en bestaan uit maximaal één bouwlaag. Deze gebouwtjes zijn opgebouwd uit hout, hebben een alzijdige oriëntatie en grote dichte gevelvlakken zijn niet gewenst. Door de toepassing van hellende dakvlakken, die op het zuiden zijn georiënteerd, kunnen de gebouwtjes door middel van zonnecollectoren, afhankelijk van hun functie, zelfvoorzienend in hun energie.





# Beeldkwaliteit 5. De Grift III

Voortvloeiend uit het doel en de uitgangspunten van het landschapsplan en het ontwerp van Mariske Pemmelaar-Groot, Studio voor landschapsarchitectuur voor het landschapspark worden in dit hoofdstuk aanvullende welstandscriteria gesteld voor de nieuwe bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein De Grift III. Na de vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan door de raad van de gemeente Dalfsen dienen bouwplannen voor bedrijfsgebouwen op De Grift III naast de welstandsnota te worden getoetst aan de aanvullende criteria van dit beeldkwaliteitsplan.

In dit hoofdstuk zijn de bestaande welstandscriteria voor bedrijventerrein overgenomen. Samen met de aanvullende welstandscriteria wordt een volledig overzicht van de welstandseisen, waaraan een bouwplan in De Grift III wordt getoetst, gegeven. De aanvullende welstandscriteria worden aangevuld met een aantal handreikingen ten aanzien van het aspect duurzaamheid

### **5.1 Bestaande welstandscriteria**

In de welstandsnota 2004 van de gemeente Dalfsen vallen bedrijventerreinen in Gebied 12. In de verantwoording van het te voeren welstandsbeleid komt naar voren dat bedrijventerreinen in de gemeente een diverse bebouwing kennen en dat nieuwe invullingen hun eigen karakter kunnen hebben. Belangrijk voor De Grift III is dat bouwplannen aan de rand met het buitengebied ingepast dienen te worden in de karakteristieken van het buitengebied.

- **Situering**
  1. De gebouwen dienen afgestemd te worden op de directe omgeving zoals in de gebiedsbeschrijving beschreven.
  2. Bedrijfswoningen dienen zich te richten naar de openbare ruimte en zich vóór het bedrijfsgebouw te bevinden.
  3. Bij nieuwbouwplannen aan de randen met het buitengebied dienen grootschalige bebouwingswanden te worden vermeden.
  
- **Vormgeving**
  1. De bebouwing dient in hoofdvorm, schaal en maat aan te sluiten bij de directe omgeving.
  2. Uitbreidingen aan gebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw of moeten als een nieuwe eenheid worden vormgegeven.
  3. Grootschalige complexen dienen voor zover mogelijk optisch te worden opgedeeld in kleinere eenheden.
  4. Langs doorgaande wegen en op zichtlocaties worden bouwplannen voor verandering en nieuwbouw beoordeeld aan de hand van de criteria voor architectonische kwaliteit zoals beschreven in paragraaf 5.2 van de welstandsnota.
  5. Blinde, onaantrekkelijke gevels die gericht zijn naar de openbare ruimte dienen te worden vermeden.

- **Detaillering**
1. Diverse materialen en kleuren zijn toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving.
  2. Aan de randen met het buitengebied dienen geen grote lichte en/of reflecterende vlakken te worden toegepast.
  3. Reclame-uitingen mogen het gebouw niet overheersen of het straatbeeld verstoren.

## 5.2 Aanvullende welstandscriteria

Het doel van deze aanvullende welstandscriteria is door de inpassing van de bedrijfsgebouwen de ruimtelijke kwaliteit van het landschapspark te verhogen en de gevolgen van het realiseren van de bedrijfsgebouwen op de omgeving te minimaliseren. Op deze manier wordt de aantrekkelijkheid van het landschapspark voor aanwonenden, belanghebbenden en belangstellenden vergroot.

Om de systematiek van de huidige welstandsnota te handhaven wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de opbouw van de bestaande welstandscriteria. Er worden dus aanvullende welstandscriteria gegeven voor de situering, vormgeving en detaillering van gebouwen.

- **Situering**
1. Voorgevels van bedrijfsgebouwen zijn niet georiënteerd op het landschapspark.
  2. Opslag van materiaal en materieel is niet zichtbaar vanuit het landschapspark.

3. Ontsluiting van bedrijfskavels en parkeerplaatsen zijn niet zichtbaar vanuit het landschapspark.

- **Vormgeving**

1. Grootschalige complexen en afzonderlijke gebouwen langs de grens met het landschapspark worden als één volume ontworpen.
2. Uitbreidingen aan gebouwen zijn onderdeel van het hoofdvolume en niet zichtbaar vanuit het landschapspark.
3. Geleding van gevels is horizontaal en draagt zo bij aan een optische verlaging van het gebouw.
4. Wanneer het functionele en bedrijfsmatige gebruik van het gebouw het toestaat wordt de optische verlaging bereikt door de opbouw van de gevel aan te passen door bijvoorbeeld een afgeschuinde hoek of een terugliggende bovenste verdieping.
5. Wanneer het functionele en bedrijfsmatige gebruik van het gebouw een optische verlaging door middel van een aanpassing van de opbouw van de gevel niet toestaat wordt dit bereikt door toepassing van afwijkend kleur- en materiaalgebruik.
6. Gevels die direct grenzen aan het landschapspark zijn blind, met uitzondering van vluchtdeuren. Deze worden zonder glas uitgevoerd.
7. Gebouwen langs de grens met het landschapspark

worden beoordeeld aan de hand van de criteria voor architectonische kwaliteit zoals beschreven in paragraaf 5.2 van de welstandsnota.

- **Detailering**

1. Kleuren en materialen van gevels verlagen de visuele attractiewaarde van het gebouw.
2. Gevelmaterialen hebben een structuur, zodat geen sprake is reflectie van zonlicht.
3. Kleurgebruik is terughoudend, er mogen alleen natuurlijke kleuren en grijstinten worden toegepast, waarbij de toepassing van een basiskleur de voorkeur heeft
4. De kleur van de gevel kan van de voet van de gevel tot de daklijn verlopen van donker naar licht.
5. Reclame-uitingen op gevels die grenzen aan het landschapspark zijn niet toegestaan.
6. Installaties op het dak of aan de gevel bijvoorbeeld ten behoeve van de luchtbehandeling zijn niet zichtbaar vanuit het landschapspark.

### **5.3 Duurzaamheid**

De bijdrage van de bedrijfsgebouwen aan de ruimtelijke kwaliteit kan liggen in de toepassing van duurzame gevelconstructies en de winning van eigen energie. In de aanvullende welstandscriteria zijn een aantal handreikingen opgenomen om groene gevels en daken toe te passen. Daarnaast is aangegeven op welke wijze zonnecollectoren

zouden kunnen worden toegepast bij het ontwerp van de nieuwe bedrijfsgebouwen.

De toepassing van deze criteria kan op drie manieren bijdragen aan een duurzaam bedrijventerrein:

- vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein in samenhang met het landschapspark;
- berging van hemelwater op de gevels en dakvlakken, zodat de afvoer van overtollig water wordt geminimaliseerd;
- circa 90% van het hemelwater dat op een begroeid dakvlak valt verdampt via de natuurlijke weg. De berging van water in het landschapspark kan dan aanzienlijk verminderen;
- bedrijven kunnen (gedeeltelijk) zelfvoorzienend in hun energiebehoefte en het overschot terugleveren aan het (lokale) netwerk.

- **Duurzaamheid**

1. Gevels kunnen vanaf de grond begroeid zijn.
2. Gevels of (hellende) dakvlakken kunnen bestaan uit bouwkundige elementen die begroeiing vanaf de gevel of het dakvlak (bijvoorbeeld door sedum) mogelijk maken.
3. Afgeschuinde of terugliggende delen van gevel of grote dakvlakken kunnen worden gebruikt voor de plaatsing van zonnecollectoren.
4. Verlichting langs de grenzen van het

landschapspark is slechts toegestaan wanneer deze terughoudend is, slechts tijdens eventuele werkzaamheden, niet langer dan noodzakelijk gebruikt wordt en aan- en uitschakelt door middel van bewegingsmelders.





