

Ruimtelijk kwaliteitsplan
**Nieuwleusen, De Smeule
ongenummerd**

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Ruimtelijk kwaliteitsplan “Nieuwleusen, De Smeule ongenummerd”

Auteur: BJZ.nu
Status: Definitief
Datum: Maart 2022
Projectnummer: 2021-190



**Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle**

**Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo**

**T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu**

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Omgevingsanalyse	6
2.1 Landschap	6
2.2 Huidige situatie	7
3. Vigerend beleid	8
3.1 Omgevingsvisie Overijssel	8
3.2 Landschapsontwikkelingsplan	9
4. Onderbouwing erfinrichtingsplan	11
4.1 Uitgangspunten	11
4.2 Groenstructuren en inrichting	12
5. Sfeerimpressie	13
6. Erfinrichtingstekeningen	14
7. Beplantingsplan	17

1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het onbebouwde perceel aan De Smeule (naast nummer 4) in Nieuwleusen. Initiatiefnemer wenst op het perceel een vrijstaande woning te bouwen.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het perceel in de gewenste situatie, waar in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap en de omgeving en het van toepassing zijnde beleid van de provincie Overijssel en de gemeente Dalfsen.



Figuur 1 Locatie plangebied (bron: PDOK)



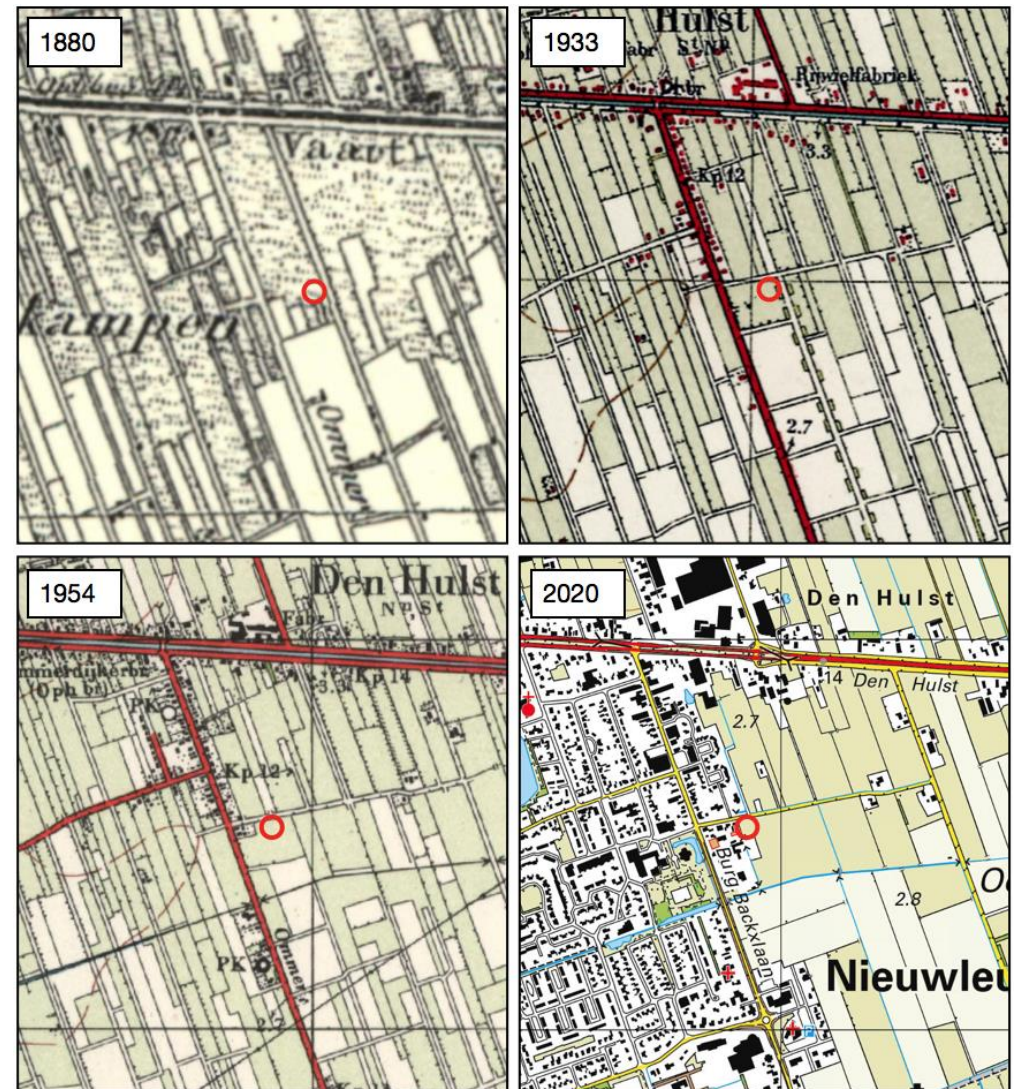
2. Omgevingsanalyse

2.1 Landschap

In figuur 2 is de ontwikkeling van het landschap in de omgeving van het plangebied tussen 1880 en 2020 te zien. Lange tijd was ter plaatse van het plangebied een veenpakket aanwezig. In figuur 2 is te zien hoe dit veen in langwerpige blokken, ook wel slagen, is ontgonnen. De slagen, met zandpaden en watergangen, oriënteren zich min of meer haaks op het kanaal de Dedemsvaart. Op de kaarten uit 1880 en 1933 is een te zien dat langs de oostzijde van het plangebied eveneens een (zand)pad liep.

De bebouwing concentreert zich tot het begin van de 20^{ste} eeuw langs de Dedemsvaart, in het buurtschap Den Hulst. Aan het begin van de 20^e eeuw ontstaat een bebouwingslint vanaf De Hulst naar het zuiden, langs de Burgemeester Backxlaan. Dit betreft een verbindingsweg, tussen het dorp Den Hulst en Nieuw Leusen (Nieuwleusen). In de jaren volgend daarop groeien de Den Hulst en Nieuw Leusen aan elkaar vast en ontstaat het huidige Nieuwleusen. Met het ontstaan van het huidige Nieuwleusen is de oorspronkelijke slagenstructuur ter plaatse grotendeels verdwenen. Van de structuur is binnen de bebouwde kom niet veel meer over dan dat veel wegen nog in dezelfde richting liggen.

Het plangebied ligt binnen een bebouwingscluster langs De Smeule, binnen het dorp Nieuwleusen, op de overgang naar het landelijk gebied. In het landelijk gebied zijn nog wel kenmerken van het slagenlandschap te herkennen, zoals de verkavelingsstructuur met sloten en begeleidende beplanting langs perceelranden en wegen.



Figuur 2 Ontwikkeling van het landschap tussen 1880 en 2020 (Bron: www.topotijdreis.nl)

2.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de rand van Nieuwleusen, ten westen van het woonperceel aan de Smeule 4. Het betreft een perceel van circa 25 meter breed en 47 meter lang en staat kadastraal bekend als gemeente Nieuwleusen, sectie P, perceelnummers 544 (gedeeltelijk).

Het perceel is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als agrarische cultuurgrond. Ten westen bevindt zich een woonperceel, ten zuiden een parkeerterrein en ten noorden de weg De Smeule. Ten oosten van het plangebied begint het buitengebied van Nieuwleusen en zijn agrarische cultuurgronden aanwezig. In figuur 3 zijn enkele sfeerimpressies opgenomen van de huidige situatie.



Figuur 3 Straatbeelden vanaf De Smeule van de huidige situatie

3. Vigerend beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. Hierna wordt ingegaan op de gebiedskenmerken in de omgeving van het plangebied.

Natuurlijke laag: Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen. Onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De grootste delen van het hoogveen zijn afgegraven en als turfblokken verstookt.

Veenkoloniaal landschap

Het veenkoloniaal landschap betreft een grootschalig open landschap met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Het veenkoloniale landschap is ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden ten behoeve van de turfwinning. Een ontwateringsstelsel van kanalen en wijken is typerend voor dit landschap. Het hoogveen werd vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen ontgonnen.



Figuur 4 Ligging plangebied in hoogveengebied (Bron: provincie Overijssel)



Figuur 5 Ligging plangebied in veenkoloniaal landschap (Bron: Provincie Overijssel)

De ambitie van de provincie Overijssel is de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn ondermeer de relictten van het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen.

3.2 Landschapontwikkelingsplan

In het Landschapontwikkelingsplan (LOP) is een visie op het landschap in het buitengebied van Dalfsen uitgewerkt in wensen en projecten. Het LOP is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Ook is aangegeven wat de karakteristieken van het landschap in het betreffende deelgebied zijn, welke ontwikkelingen en welke kansen en bedreigingen er zijn. Het plangebied ligt binnen het deelgebied 'veenontginning'.

Landschapsbeeld en cultuurhistorie:

- Het hoogveenontginningsgebied loopt in het zuiden over in het heideontginningsgebied.
- Het ontginningsgebied heeft een duidelijke open en grootschalige structuur.
- De wegen en waterlopen, zoals Buldersleiding en Groote Grift, zijn, recht en rationeel van aard.
- Het gebied West- en Oosteinde basis van ontginningen.

- Oudere boerderijen op smalle kavels haaks op de weg met elzensingels en hagen langs perceelgrens (slagenverkaveling).
- West- en Oosteinde zijn kleinschalig en besloten van karakter door beplanting.
- De verkaveling in het gebied ten noorden van West- en Oosteinde kan worden getypeerd als een blokverkaveling.
- Grondgebruik is voornamelijk grasland. Verspreid ook bouwland (maïs) en enkele (boom)kwekerijen.
- Geen grote hoogteverschillen, hoogte loopt af van oost naar west.
- Beplanting langs wegen en boerenerven Oost-west georiënteerde wegen en rechte wegen hier haaks op.
- In het ontginningsgebied komt relatief weinig bebouwing voor.
- Oost-west georiënteerde lintbebouwing langs ontginningsassen met het dorp Nieuwleusen haaks hierop.
- Monumentale boerderijen, vooral langs Oosterveen.

Bebouwings- en erfkarakteristiek:

- De boerderijen in de jongere veenontginningen zijn meer zichtbaar door hun ligging in een relatief open landschap, door materiaal- (pannen) en kleurgebruik. De erven zijn deels besloten door singels of bomenrijen.
- In het gebied staat voornamelijk lintbebouwing in de dubbele ontginningsas in Ruitenveen en in de wegdorpen De Meele en Den Hulst.
- De bebouwing staat met de voorzijde gericht op de weg, waarbij rekening is gehouden met de structuur van de smalle, langwerpige kavels met elzensingels en hagen.
- Behalve boerderijen komen er diverse woningen en enkele bedrijven in de linten voor.

- Deze bebouwing volgt het bebouwingspatroon van de boerderijen.
- Naast Type Hallhuis komt ook een dwars geplaatst voorhuis voor de boerderij voor.
- Combinatie van sier- en nutstuinen op het voor en zijerf met hagen en hekwerken symmetrie op het voorerf.
- Bloembedden met vaste planten, struiken en éénjarigen aan beide zijden van voorerf.
- Op het voorerf een sierhaag (II aan de weg), een beukenhaag (dwars op de weg) en op het zij-erf meidoorn en sleedoorn.
- Op sommige erven staat (hoogstam)fruit op het voorerf. De symmetrie is behouden.

Ecologie

- Over het algemeen soortenarme cultuurlanden met meer variatie langs slootkant en perceelsranden.
- Bijzonder is het veelvuldig voorkomen van Koningsvaren in de bermsloten van de spoorlijn.
- Een aantal graslandpercelen is kruidenrijk met Veldzuring en Witbol. Valeriaan en Pinksterbloemen nabij de sloten.
- Holpijp en Waterviolier geven aan dat er sprake is van kwel.
- Open weidevogelgebied. Aan de westzijde matige dichtheid aan weidevogels als Kievit, Grutto en enkele Tureluur en Wulp. Veldleeuwerik wordt schaarser.
- In de Els- en Esbeplantingen in het oosten leven Tjif-tjaf, Zanglijster en op een aantal plaatsen Steenuil.
- Beschermde watergebonden soorten, zoals modderkruiper.

Kansen

- Beleving vergezichten langs houtopstanden haaks op ontginningsbasis.
- Natuurlijke inrichting watergangen.
- Herstel slagenlandschap en structuur bebouwing.

Bedreigingen

- Herkenbaarheid veenontginning, kwetsbaar voor grootschalige ontwikkelingen.
- Windmolens kunnen het landschapsbeeld aantasten.
- Niet karakteristieke bebouwing, volbouwen van slagen.

4. Onderbouwing erfinrichtingsplan

4.1 Uitgangspunten

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Realiseren van een vrijstaande woning met bijbehorende voorzieningen;
- Inpassing van het erf in de omgeving.

Uitgangspunten provincie/gemeente:

- Om de kwaliteit van de locatie, de entree vanaf de Smeule naar de kern Nieuwleusen te borgen, moet een stevige groene structuur worden gemaakt;
- Het erf dient te worden ingepast conform de kenmerken van het veenkoloniale landschap.

4.2 Groenstructuren en inrichting

Het plangebied ligt binnen een bebouwingscluster langs De Smeule, binnen het dorp Nieuwleusen, op de overgang naar het landelijk gebied. Het bebouwingsbeeld ter plaatse van het plangebied kenmerkt zich door woningen welke parallel zijn gepositioneerd op de weg. De bebouwing is vaak opgetrokken uit baksteen en voorzien van een pannendak. Voortuinen zijn over het algemeen voorzien van een haag of hekwerk als afscherming naar de weg. Daarnaast komt langs perceelgrenzen dikwijls begeleidend beplanting voor.

Het landelijk gebied ten oosten van het plangebied heeft een open structuur met kenmerken van het slagenlandschap, zoals de rechtlijnige verkavelingsstructuur met sloten en begeleidend hagen en singels. In het erfinrichtingsplan is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten uit het gemeentelijke beleid in combinatie met de uitgangspunten van de initiatiefnemer.

Kenmerken erfinrichtingsplan

Stedenbouwkundig

Bij de positionering van de woning op het erf is rekening gehouden met de bebouwingsstructuur van de omgeving. Het is belangrijk dat de nieuwe woning een relatie met de omliggende bebouwing krijgt. De nieuwe woning wordt daarom, evenals de omliggende bebouwing, evenwijdig op de weg gepositioneerd. Ook de nokrichting ligt parallel aan de weg. De woning is indicatief ingetekend op de erfinrichtingstekening.

Landschappelijk

Langs de oostzijde van het erf was in het verleden een weg aanwezig, welke de Dominee Smitslaan verbond met de Smeule. In historische kaarten is te zien dat de weg begeleid werd door groenelementen.

De oostzijde van het erf (ter plaatse van de voormalige weg tussen de Dominee Smitslaan en de Smeule) wordt voorzien van een inheemse haag van *ligustrum vulgare* (wilde liguster). Hiermee wordt de entree naar de kern Nieuwleusen vanaf de Smeule groen aangekleed. Met de aanplant van een haag ter plaatse wordt daarnaast de verbinding met andere lijnstructuren in het landschap verstevigd en daarmee het groene netwerk rond de kern. De *ligustrum vulgare* vormt daarnaast een drachtplant voor bijen en produceert besachtige steenvruchten welke worden gegeten door overwinterende lijsterachtigen: kramsvogels, koperwieken en pestvogels.

Om aan te sluiten op het beplantingsbeeld van de omgeving en het erf groen aan te kleden, wordt het voorerf voorzien van een inheemse haag van *ligustrum vulgare*. Op het voorerf is daarbij ruimte voor een siertuin.

Voor de toegang tot de nieuwe woning wordt gebruik gemaakt van de positie van de al aanwezige inrit. De bestaande bomen langs de Smeule worden zodoende gehandhaafd. Geadviseerd wordt om de verharding op het terrein uit te voeren als halfverharding, zodat het water kan infiltreren in de bodem.

5. Sfeerimpressie



Figuur 7 bestaande bomenrij langs De Smeule handhaven



Figuur 8 Voorbeeld ligustrum vulgare haag



Figuur 6 Impressie halfverharding

6. Erfinrichtingstekeningen

Legenda

1. Te realiseren woning
2. Te realiseren oprit zonder bomen te rooien
3. Te behouden bomenrij
4. Siertuin
5. Te realiseren erfverharding (halfverharding)
6. Aanleg inheemse haag (ligustrum vulgare)
7. Aanleg inheemse haag max. 1 meter (ligustrum vulgare)
8. Veiligheidszone LPG
9. Duiker
10. Obstakelvrije zone 5 meter watergang (duiker)

Gewenste situatie De Smeule ong.

www.bjz.nu

0546 - 45 44 66

info@bjz.nu

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

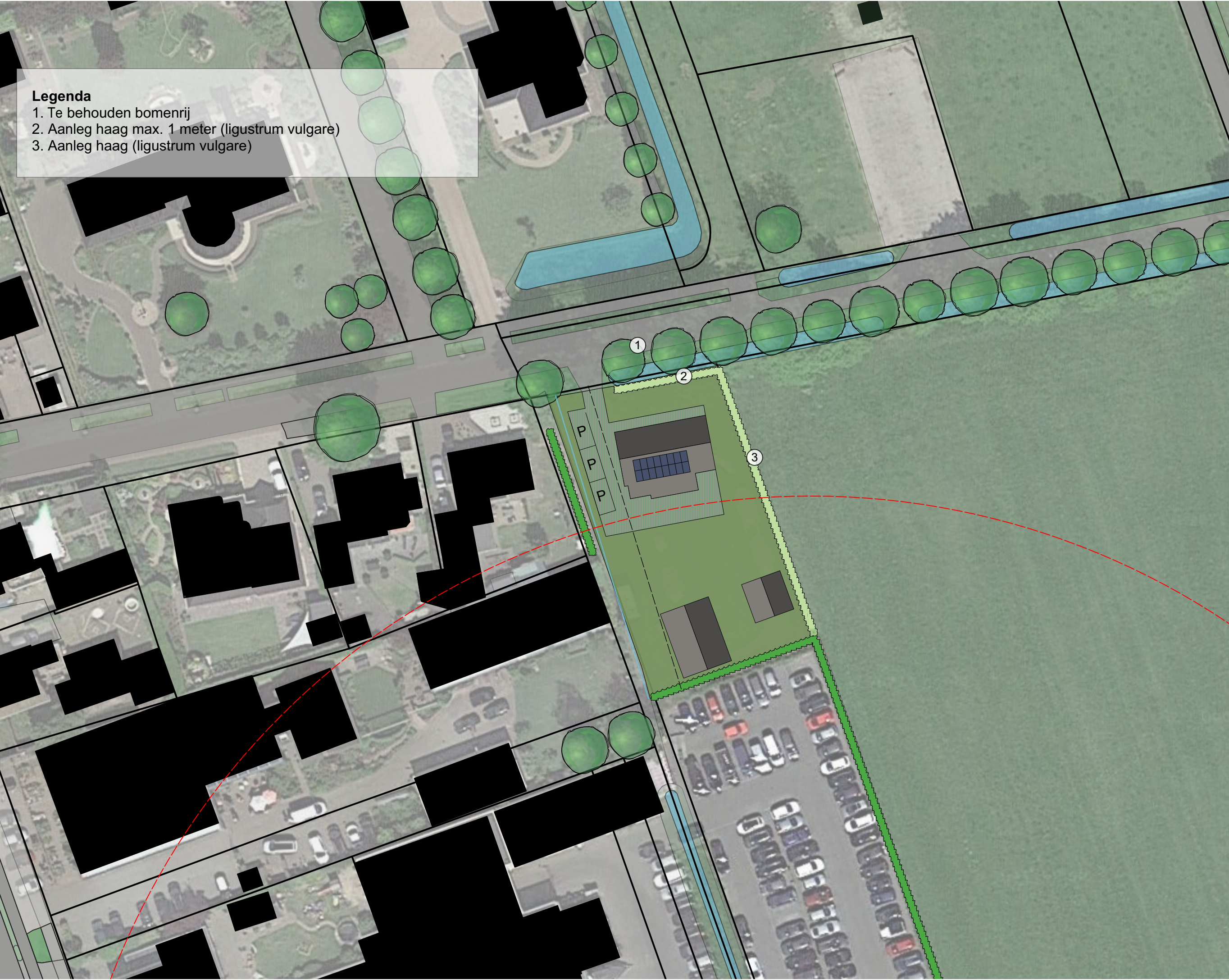
Formaat:
A3

Schaal:
1:1.000

Datum:
Maart 2022

Legenda

- 1. Te behouden bomenrij
- 2. Aanleg haag max. 1 meter (ligustrum vulgare)
- 3. Aanleg haag (ligustrum vulgare)



Landschapsmaatregelen De Smeule ong.

www.bjz.nu
0546 - 45 44 66
info@bjz.nu

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle
Twentepoort Oost 16a
6709 RG Almelo

Formaat:
A3
Schaal:
1:1.000

Datum:
Maart 2022



7. Beplantingsplan

Een beplantingsplan is een onderdeel van de erfinrichtingstekening. In een beplantingsplan staat beschreven waar welke planten en bomen in het plangebied komen te staan. In onderstaande tabel zijn de planten, bomen en hagen beschreven die in het plangebied dienen te worden aangeplant.

Nummer op tekening	Naam	Aanplantmaat	Plantafstand	%
2	Ligustrum vulgare	80-100 cm hoog	5 st/m1	100%
3	Ligustrum vulgare	100-130 cm hoog	5 st/m1	100%

