

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Oosteinde 65 Nieuwleusen

Door: **dé Erfontwikkelaar b.v.**

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

[REDACTED]

E-mail

[REDACTED]

Internet

[REDACTED]

Project

2438

Auteur

[REDACTED]

Datum laatst gewijzigd

4 september 2023, 21:00

Bestandsnaam

2438-RKP-001

Aantal pagina's

20

Inhoudsopgave

colofon	2
introdactie	4
oosteinde 65 nieuweleusen	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
advies van het oversticht	12
concept	14
inrichtingsplan	16
landschapsmaatregelen	18

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een rood voor rood aanvraag.

Het plan bestaat uit het saneren van alle landschapsontsierende bebouwing waarbij twee compensatiewoningen (met drie wooneenheden) worden gerealiseerd. Een bestaande boerderij blijft behouden en kent tevens twee wooneenheden.

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente heeft hiervoor het landschapsontwikkelingsplan en als beleidskader. De ervenconsulent heeft een advies opgesteld als basis voor deze erftransformatie. Dit advies is in deze rapportage opgenomen.





Het erf aan de Oosteinde 65 te Nieuwleusen bestaat uit een boerderij (1) met daarin een dubbele wooneenheid. Naast en achter de schuur staan twee bijgebouwen (2) die gebruikt worden voor privé. Het erf kent momenteel twee inritten (3,4). Het voorterrein bestaat uit gras, hagen en streekeigen bomen (5). Achter de boerderij staan twee varkensstallen (6). De kenmerkende opgaande verkaveling is goed herkenbaar door de aanwezige elzensingels. (7)





OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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 verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

GEBIEDSKENMERKEN:

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag
- De laag van de beleving

TOELICHTING:

Hoogveen en veenkoloniaal landschap

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 hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit.

Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels opstreckende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot vergroting van het landbouwareaal. Diepe afwateringskanalen werden niet gegraven zodat veel veen onder het grondwater bleef zitten. Een groot deel van dit landschapstype is dan ook later alsnog afgegraven, verder ontwaterd en weer als landbouwgrond in cultuur gebracht. En daar-mee onderdeel geworden van het veenkoloniaal landschap. Andere delen zijn door landinrichtingswerken minder herkenbaar geworden. De hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan de opstreckende verkavelingen, een min of meer grillig patroon van wegen en paden en de vele elzensingels. Reliëfrijk, vanwege het niet vergraven van delen, waar de veenpakketten dun waren. Het landschapstype is afwisselend meer of minder open.

GEMEENTE DALFSEN

Het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Dalfsen geeft het kader voor de landschappelijke inpassing. Het erf valt in het deelgebied veenontginning.

Karakteristiek:

- 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.

Ontwikkelen:

In dit gebied moeten maatregelen gericht zijn op het herstellen van kavelgrensbeplanting (noord-zuidgerichte elzenrijen) dwars op de ontginningswegen. Deze structuur is zeer kenmerkend;



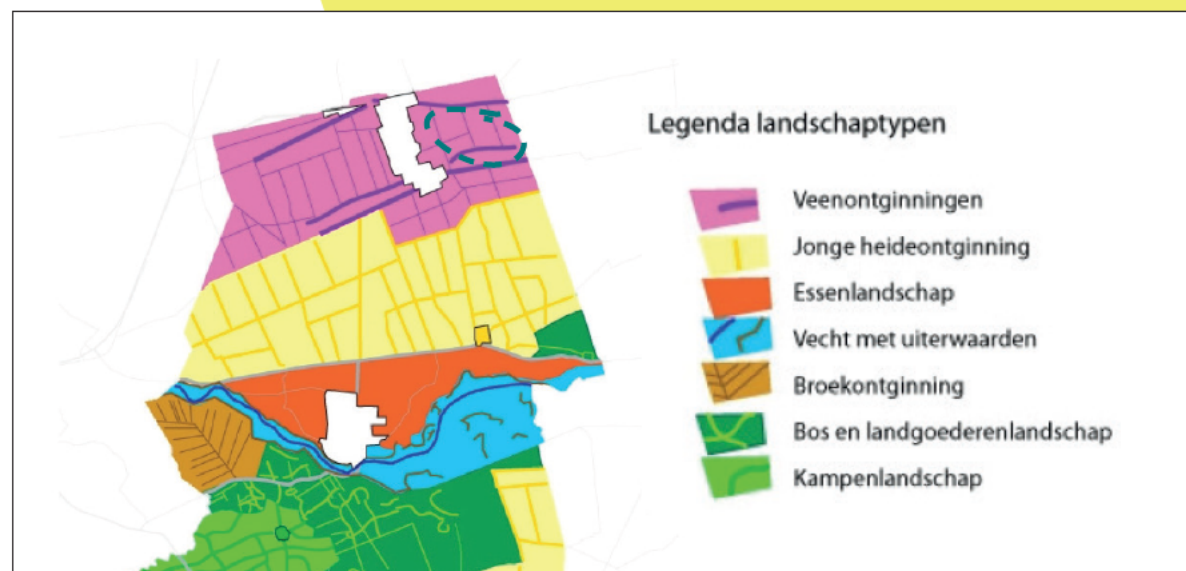
veenkoloniaal landschap

laag van het agrarisch cultuurlandschap



hoogveen

natuurlijke laag



Het plangebied maakt onderdeel uit van het zogenaamde veenontginningslandschap dat eerste helft negentiende eeuw is ontstaan. Het erf ligt op de overgang naar de heideontginningen ten zuiden van Nieuwleusen. Het rechtlijnige ontginningspatroon met het afgeleide wegenpatroon maakt het landschap.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is veelal een duidelijke scheiding tussen het 'voor'erf' met enige sierbeplanting en het 'achter'erf' dat veel functioneler is ingericht met schuren en enige verharding. De gebouwen staan uitgelijnd aan elkaar op het erf en kennen veel grote schuren en stallen. Primair is het een agrarisch gebied maar langs de Oosteinde staan ook diverse woonerven en kleinschalige bedrijvigheid.

Van oorsprong waren er meer elzensingels in het landschap aanwezig. Deze zijn deels nog aanwezig maar deels ook verdwenen. Ook de zandpaden die van oorsprong van zuid naar noord liepen zijn grotendeels verdwenen.





situatie 1950



situatie 1900

.... De erven in dit gebied ontstonden aan de oude ontginningslinten. De ontginning was noord-zuid gericht met smalle kavels. Het Oosterveen is pas in 1954 geheel ontsloten met een eigen weg. Eerder waren deze erven bereikbaar via wegen vanaf het Oosteinde. Ook langs dit erf zijn langere tijd twee noord-zuid gerichte (zand)wegen zichtbaar. Deze wegen en de noord-zuid gerichte kavels waren beplant met bomenrijen en singels. Het landschap was vrij besloten van karakter. Aanvullend waren percelen oost-west aangeplant. Ten noorden van dit erf is een dwarssingel zichtbaar tot eind jaren '20. De boerderij uit de jaren '50 is markant op het erf zichtbaar. Voor de boerderij ligt een siertuin met gazon en borders. Aan de westzijde ligt een grote grasweide parallel aan de sloot en de weg. Het erf is ruim van opzet en heeft een groene uitstraling. De verharding is hieraan ondergeschikt. Het erf is besloten door de aanplant van singels, hagen en losse erfbomen. De inrichting is sober en functioneel met veel inheemse soorten. De markante bomenrij aan de oostzijde en de singel aan de westzijde zijn verbonden met het landschap er omheen en versterken het karakter van het landschap en de inbedding van het erf. Deze stevige groenstructuren geven tegenwicht tegen de twee grote schuurvolumes op het achtererf. Ook de latere erfaanplant draagt positief bij aan deze inpassing en is daarom ook van waarde in het geheel.

Het erf heeft twee toegangen. De toegang aan de oostzijde bij de boerderij heeft een kleinschalig karakter, passend bij de schaal van dit erfgedeelte en de tuinaanleg. De westelijke toegang past bij het bedrijfsmatige werkerf. De weide en het trapveld verbinden deze twee erfdelen met elkaar. De stallen staan parallel aan de weg, de boerderij staat haaks op de weg. De brede erfopzet is vanuit de structuur van de opstreckende verkaveling minder vanzelfsprekend, maar het erf is hierdoor wel compact van opzet. De boerderij is markant zichtbaar gebleven door de lange en lage gevel van de stal. De groene voorruimte geeft de boerderij een extra allure. Aan de westzijde van het erf is doorzicht behouden op het diepe verkavelde veenontginningslandschap. Aan de oostzijde is dit zicht meer beperkt. Het is vanuit de waarden van de erfopzet ruimtelijk gezien wenselijk de huidige sobere sfeer en opzet te benutten voor een doorontwikkeling. De brede opzet met de twee forse, maar lage, volumes op het achtererf is niet aan te merken als landschapsontsierend, de volumes voegen zich binnen de stevige groenstructuur. Doorzicht naar het open landschap is aan de westzijde aanwezig. Het erf ligt dichtbij de kern Nieuwleusen. Vanuit deze situatie is het passend te verkennen of de huidige opzet met grotere volumes kansen biedt voor een doorontwikkeling met meerdere eenheden in een volume, in een mix van doelgroepen. Het erf is groot genoeg om de verschillende eenheden privéruimtes te bieden met aanvullend hierop gebruik van gezamenlijk erfruimtes zoals moes/bloementuin, dierenweide, speelweide, (gast)parkeren, etc.)...

Een doorontwikkeling in een verzameling van verschillende kleinere volumes (woningen en losse bijgebouwen) zou minder passend zijn op dit erf. In het advies schetsen we verschillende ruimtelijke opties die onderling uitgewisseld kunnen worden in een totaalontwerp. De oostelijke toegang blijft in alle opties de ingang voor de voorzijde van de woning in de boerderij. De schuur behorende bij deze woning kan naar de zuidzijde worden uitgebreid. De markante bomenrij aan deze zijde geeft een stevige inkadering van dit erfgedeelte. Het voorerf heeft voldoende ruimte.

Randvoorwaarden

Behoud van het ingetogen en groene, besloten karakter van het erf. De huidige opzet met de grote volumes parallel aan de weg kan daarbij ruimtelijk als uitgangspunt dienen voor een nieuw erfontwerp. Herbouw op de slooplocaties. Deze huidige opzet is niet aan te merken als landschapsontsierend en eerder richtinggevend voor dit erf. De ligging nabij de kern biedt kansen voor een ontwerp met een variatie in woonprogramma. De plaatsing van de volumes geeft door de lage gootlijn, het grote dakvlak een rustige aanblik aan het erf. De boerderij is markant zichtbaar als oude kern van het erf en heeft een passende inbedding met siertuin en weide.

Behoud van de relatie van het erf met het omliggende veenlandschap. Behoud en versterk de singel en bomenrij aan de zijden. Inspecteer de singel en versterk met inheemse soorten en bomen daar waar gaten zijn. Plaats nestkasten in de singel. Deze

aanplant is van waarde voor het oorspronkelijke kleinschalige karakter van het landschap en geeft een meerwaarde aan de biodiversiteit (droge dooradering).

Behoud van de ruime groene voorruimte met grasweide, losse bomen, hagen en sloot. Hierdoor blijft de boerderij als kern van het erf goed zichtbaar. De weide kan als dierweide worden gebruikt, kruidenrijk ingezaaid. Of extensief worden beheerd (maaien) kruidenrijk met delen bloemrijk. De ruimte is ook deels geschikt voor de aanplant van fruitbomen (middelstam of hoogstam). Deze variatie van inrichting draagt positief bij aan de biodiversiteit.

In aansluiting op de nieuwe erfinrichting aanvullende aanplant met losse inheemse struiken, struikgroepen en enkele hagen. Soorten als: hazelaar, liguster, wilde appel, kardinaalshoed, hondsroos, vlier, kornoelje, lijsterbes, etc. Enkele hagen (liguster, meidoorn, etc., of gemengd), een kleine fruitgaarde of moestuin.

Het is niet wenselijk het gehele erf te omhagen. Een afwisseling met zones van gras tot aan de gevel, open weideraster en hagen met verspreid losse struiken is passend voor de relatie met het landschap.

Afwisseling in type grasvlakken: intensiever gemaaide vlakken bij de volumes en meer extensief beheerde, meer kruiden en/of bloemrijke delen aan de randen van het erf.

Afwisseling van type (half)verharding op het erf. Gebruik van de bestaande erftoegang aan de westzijde voor de ontsluiting van de nieuwe woonvolumes en de woning in het achterhuis van de boerderij. Het voorhuis ontsloten aan de oostzijde. De erftoegang aan de westzijde in sfeer ondergeschikt aan de oude hoofdtoegang aan de

oostzijde.

Behoud van donkerte op en rond het erf.

Aanleg van verschillende kleine biotopen als bladerhopen, takkenrillen, etc. Plaatsing van nestkasten tegen de gevels. Landschap Overijssel of een plaatselijke IVN-groep kan hiervoor advies geven.

Nieuwe volumes na sloop:

Nieuwbouw in de vorm van schuurwoningen: de hoofdvormen zijn enkelvoudig (rechthoekige plattegrond), ingetogen uitstraling, beeldbepalend dakvlak (zadeldak of andere agrarische dakvorm), lage doorlopende gootlijn (afhankelijk van type kap). De detaillering en het materiaalgebruik van de nieuwe volumes is eenduidig en het kleurgebruik is gedekt, ingetogen, met gebruik van neutrale tinten. Het materiaalgebruik bij voorkeur eigentijds. De boerderij is de kern van het oude erf, de schuurvolumes zijn nieuw.

Conclusie

Het erf is ruim van opzet en de plaatsing van de huidige grote, lage volumes, is passend binnen het stevige groene kader van landschap en erfaanplant. Het erf biedt ruimtelijk inspiratie voor de plaatsing van nieuwe grote volumes. De locatie van dit erf nabij de kern van Nieuwleusen biedt kansen voor een gemengd woonprogramma, een mix van eenheden en gedeeld erfgebruik. Dit draagt positief bij aan de sociale dynamiek van het platteland. Dit sluit aan bij uw beleid.

Herontwikkeling vanuit de bestaande erfstructuur met grote lage volumes parallel aan de weg op het achtererf. Ontsluiting van het nieuwe erfdeel met wonen aan de westzijde via de bestaande toegang. Behoud van de groene voorruimte met aan de oostzijde de oude boerderij in eigen setting. Nieuwe volumes ontwerpen in een typologie schuurwoning, eenduidige hoofdvorm en ingetogen uitstraling. Een aanvulling met inheemse struiken, een extensief beheer van de weides en aanleg van kleine biotopen geeft een meerwaarde aan de biodiversiteit.

Bij een doorontwikkeling met meer dan drie eenheden de KGO uitwerken in de vorm van versterken opstreckende verkaveling landschap (oostzijde), aanleg van nieuwe biotopen in het land (bijdrage aan droge en natte dooradering), natuurinclusief bouwen en uitwerking concept 'erfdelen'.

Herontwikkeling vanuit de bestaande erfstructuur met grote lage volumes parallel aan de weg op het achtererf. Ontsluiting van het nieuwe erfdeel met wonen aan de westzijde via de bestaande toegang. Behoud van de groene voorruimte met aan de oostzijde de oude boerderij in eigen setting. Nieuwe volumes ontwerpen in een typologie schuurwoning, eenduidige hoofdvorm en ingetogen uitstraling. Een aanvulling met inheemse struiken, een extensief beheer van de weides en aanleg van kleine biotopen geeft een meerwaarde aan de biodiversiteit.

Conclusie van de ervenconsulent.



berken



walnoot



Vanuit het vigerend beleid en het advies van Het Oversticht wordt de rechtlijnige verkaveling als een kwaliteit gezien. Daarbij staan de woningen en gebouwen gelijk of haaks op de Oosteinde. Op het erf zal één vrijstaande woning en één dubbele woning worden gerealiseerd. Bij de compensatiewoning bestaat de mogelijkheid om een bijgebouw te bouwen. De voorkeur bestaat om zoveel mogelijk inpandige bijgebouwen te realiseren waarmee het beeld rustig blijft en er niet teveel kleine volumes ontstaan.

Er ontstaat een afwisselend beeld met de bestaande boerderij en de schuurwoningen. De twee nieuwe woonvolumes worden uitgevoerd in een schuurarchitectuur. Het is daarbij van belang dat de schuurwoningen een rechthoekige hoofdvorm kennen en duidelijk soberder zijn dan de boerderij direct aan de oosteinde. De nieuwe bijgebouwen en de schuurwoningen moeten in familie met elkaar ontwerpen worden maar hoeven geen kopie te zijn. De gemeente Dalfsen heeft een beeldkwaliteitsplan voor schuurwoningen op het erf laten opstellen (21-12-2022). Dit criteria uit dit BKP zullen als toetsingskader voor de compensatiewoningen dienen. Op pagina 19 zijn aanvullend referentiebeelden opgenomen ter verduidelijking.

Kenmerkend zijn de sobere erven met groen tussen de kavels in de vorm van hagen en bomen. Ook de nieuwe kavels worden op deze manier ingepast. Daarbij maken de nieuwe compensatiewoningen gebruik van een bestaande ontsluiting aan de westzijde van het erf. De bestaande boerderij behoudt eveneens de bestaande ontsluiting.

Bestaande bomen blijven eveneens behouden en versterken de rechtlijnigheid van het landschap. Daarbij wordt onderbeplanting aangebracht in de vorm van streekeigen struiken.

Het inrichtingsplan sluit grotendeels aan op het concept van de ervenconsulent. Langs de randen is beplanting aangebracht in de vorm van singels en bomen. Op het erf komen enkele solitaire bomen. Middels hagen worden kavels afgeschermd en de rechtlijnige indeling van het erf versterkt.



hagen op het erf



sfeerbeeld houtsingel



Legenda

1. Aanplant ruwe Berk - *Betula pendula*
Aanplantmaat 14-16
Totaal 9 stuks met als eindbeeld een bomenrij
2. Aanplant zwarte els - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 12-14 met in totaal 10 stuks
Eindbeeld is een bomenrij met daaronder aangeplant:
wilde hulst - *Ilex aquifolium* 10%
sleedoorn - *Prunus spinosa* 25%
meidoorn - *Crateagus monogyna* 25%
hazelaar - *Corylus avellana* 10%
vlier - *Sambucus nigra* 10%
hondroos - *Rosa canina* 10%
gele kornoelje - *Cornus mas* 10%
Aanplantmaat 80-100 met 3 stuks/ m2
Groepen van 9 stuks aanplanten
eindbeeld is een gesloten singel met enkele kleine doorkijken
3. Bestaande bomen behouden
4. Aanplant walnoot - *Juglans regia*
Aanplantmaat 14-16
Totaal 1 stuks met als eindbeeld een solitaire boom
5. Aanplant veldesdoorn - *Acer campestre*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1 planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1 (m)
6. Aanplant zilvertinde - *Tilia tomentosa*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom op het voorerf
7. Nieuw aan te planten wilde gemengde haag bestaande uit:
Alnus glutinosa - zwarte els 15%
Betula pendula - ruwe berk 15%
Corylus avellana - hazelaar 10%
Cornus alba - witte kornoelje 20%
Acer campestre - veldesdoorn 20%
Salix purpurea - Bittere wilg 20%
Aanplanten met 4 st/m1
Eens per jaar scheren
Eindbeeld is een wilde gemengde haag
8. Aanplant onderbeplanting nr. 2
Deze zijde minder intensief beplanting zoda er meer zicht/licht op de kavel blijft. Totaal moet de helft van deze zijde minimaal beplant zijn met onderbeplanting in groepen van minimaal 25 stuks (5 stuks/soort)
9. Bestaande beukenhaag





bijgebouw in materialen die mooi verouderen



geschakelde schuurwoning



2/1 kap schuurwoning



schuurwoning kent een duidelijke hoofdvorm



schuurwoning met inpandig bijgebouw



een schuurwoning is ingetogen

erfontwikkelaar

laat je erf groeien