

3 ERFTRANSFORMATIE

3.1. ONTWIKKELING

De bestaande loods aan de Stouwe 27 is recent gerealiseerd met als doel er een paardenhouderij in te houden. De voormalige eigenaar heeft de plannen bijgesteld en de loods verkocht.

De nieuwe eigenaar heeft als doel hier naast het stallen van paarden, producten voor stalrichting op te slaan. De gemeente wil hier in principe wel medewerking aan verlenen mits de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel verbetert. Concreet houdt dit in, het slopen van oude opstallen, het rooien van gebiedsvreemde beplanting en het opnieuw streekeigen inrichten van het erf.

Naast de investering op het erf aan de Stouwe zal de nieuwe eigenaar een extra Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving moeten leveren.

3.2. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit 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.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het

volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor Nieuwleusen voorziet primair in het bieden van ruimte aan agrarische bedrijven om verdere modernisering en schaalvergroting mogelijk te maken. In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedsvreemde functie. Wel is het bedrijf sterk agrarisch georiënteerd. Tevens draagt het bedrijf bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied van Nieuwleusen. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door het landschappelijk inpassen van het totale erf en het investeren in aanvullende kwaliteitsprestaties en het verbeteren van het woon- en leefklimaat van Nieuwleusen. Het gaat hier om het faciliteren van een bestaand bedrijf nabij het plangebied.

Schaal en impact op de omgeving

De loods heeft impact op het landschap van Nieuwleusen. De verschijning is sterk industrieel en de loods staat vrij open in het landschap. Door op het voorerf een bestaande landschapsontsierende schuren te slopen bestaat de mogelijkheid om met gebiedseigen groen het erf beter landschappelijk in te passen.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen (bedrijfs)belang.

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitspre-

taties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze kwaliteitsprestaties worden geleverd door aan de Oosterveen 56 stallen te slopen en tevens dit erf landschappelijk goed in te passen.

De volgende randvoorwaarden erftransformatie zijn door de ervenconsulent opgesteld:

Oosterveen 56

- behoud en versterking van de opstreckende structuur van het landschap door de aanplant van een streekeigen singel aan de zijden van het erf. Hiermee wordt ook de grote schuur beter ingepast;
Oostzijde: verwijdering van de aanplant met laurier aan de oostzijde van het perceel en vervangen door streekeigen singel/struweel;
Westzijde: aanplant van een streekeigen singel in aansluiting op bestaande groenstructuur. Dit is echter een smalle strook die grenst aan het buurerf. Het is daardoor praktisch niet mogelijk om hier beplanting te voorzien.
Zuidzijde: twee losse eiken voor inpassing van de kop van de schuur gezien vanuit het zuiden (Oosteinde)
- behoud en ontwikkeling van een ingetogen 'landelijk' erfensemble, gebaseerd op een hiërarchie van gebouwen, compacte opzet, variatie van typen gebouwen. Clustering draagt bij aan de eenheid van het erfensemble. Clustering van een erfensemble kan door de aanleg van erfbeplanting en de positionering van gebouwen. In de schets is een voorstel gedaan met een fruitgaarde, haag, losse bomen, erfbosje in combinatie met een poel.

3.4. ERFINRICHTING OOSTEINDE

Hiernaast is het erfinrichtingsplan voor de Oosteinde 70 weergegeven. Het plan is op schaal bijgevoegd. Binnen deze inrichting is het advies van de ervenconsulent in zijn geheel overgenomen. Wel zijn er naar wens van de bewoners nog enkele andere zaken gewijzigd. Zo zal het voorerf opnieuw ingericht worden en aan de straatzijde worden voorzien van een lage beukenhaag. Binnen de ruimte tussen de tuin en het Oosteinde wordt een hoogstamfruitgaard voorzien. De bestaande dierenweide wordt behouden waarbij het dierenverblijf vergroot en opgeknapt wordt. De materiaalkeuze van dit verblijf zal afgestemd moeten worden op de te renoveren kapschuur. De voorkeur bestaat beiden in hout uit te voeren. Op het dak kunnen eenvoudige dakplaten worden toegepast waardoor het agrarische karakter behouden blijft. Op de plek van de twee te slopen schuren ten westen van de woning wordt een nieuw gastenverblijf voorzien. Van oorsprong heeft op deze locatie een bakhuis gestaan. Dit zal ter inspiratie gelden bij het vormgeven en materialiseren van het gebouw. Daarbij mag het meer aansluiten op de woning met bijvoorbeeld baksteen en pannen. De bakhuizen werden van oorsprong vaak luxer uitgevoerd dan de stallen. Met hagen worden verschillende ruimten voorzien waardoor er voldoende plek is om te verblijven.

Op de te renoveren schuur komen zonnepanelen. Tussen de schuur en de erfgrans is daarom geen beplanting voorzien. Door de schuur op te knappen met meer streekgeen materialen zal deze minder opvallen in het landschap. De groentetuin blijft behouden. Ten zuiden van de woning is een siertuin voorzien met een speelweide voor de kinderen. De speelweide zal afgeschermd worden met een eenvoudig en onopvallend hekwerk. Bijvoorbeeld ruw eiken palen met schapengaas. Ten zuiden van de tuin zal een wilde bloemenweide worden voorzien. Dit vormt een fraaie overgang naar het meer open landschap. Op het achterf zijn enkele solitaire bomen voorzien. De speelweide wordt deels afgeschermd met een meidoornhaag. Op de oorspronkelijke plek wordt weer een nieuwe hooiberg als tuinhuis gebouwd.

Het betaande electriciteitshuisje wordt afgeschermd met struikvormers. Het erf krijgt een goede combinatie met relatief kleinere gebouwen, de grotere boerderij als hoofdgebouw en een duidelijk voor- en achtererf, aan beide zijden afgeschermd met groen. Bestaande waardevolle bomen blijven behouden en de oppervlakte verharding neemt fors af. De kuilplaten worden opgeruimd en de plek zal als grasland dienst gaan doen.



3.5. SAMENVATTING INVESTERING LANDSCHAP

- sloop 845 m2 landschapsontsierende stallen aan de Oosterveen 56
 - aanplant streekeigen singel langs de Stouwe
 - aanplant hoogstamfruitgaard
 - aanplant struweel op het erf
 - aanplant 5 zomereiken ten zuiden van het erf
-
- sloop 1015 m2 landschapsontsierende bebouwing aan de Oosteinde 70
 - opruimen kuilvoeropslagen
 - aanplant hoogstamfruitgaard op het voorerf
 - aanplant hagen op het voorerf
 - aanplant 4 solitaire bomen op het achtererf
 - aanplant meidoornhaag
 - afschermen electriciteitshuisje met streekeigen heesters.



solitaire linde verzacht de bebouwing



boomgaard als natuurlijke afscherming

3.6. BEPLANTINGSTABEL

OOSTERVEEN 56	NAAM	LATIJNSE NAAM	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
1. BOSPLANTSOEN 96 X 5 M1 480M2						
	Quercus robur	Zomereik	60-80	1 st/m2	15%	72
	Betula pendula	Ruwe berk	60-100	1 st/m2	15%	72
	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	60-100	1 st/m2	10%	48
	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-100	1 st/m2	10%	48
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2	10%	48
	Corylus avellana	Hazelaar	60-80	1 st/m2	10%	48
	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80	1 st/m2	10%	48
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2	20%	96
2. BOSPLANTSOEN 48 X 5 M1 240M2	Quercus robur	Zomereik	60-80	1 st/m2	15%	36
	Betula pendula	Ruwe berk	60-100	1 st/m2	15%	36
	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	60-100	1 st/m2	10%	24
	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-100	1 st/m2	10%	24
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2	10%	24
	Corylus avellana	Hazelaar	60-80	1 st/m2	10%	24
	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80	1 st/m2	10%	24
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2	20%	48
3. BOSPLANTSOEN 15 X 12 M1 180M2	Quercus robur	Zomereik	60-80	1 st/m2	15%	27
	Betula pendula	Ruwe berk	60-100	1 st/m2	15%	27
	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	60-100	1 st/m2	10%	18
	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-100	1 st/m2	10%	18
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2	10%	18
	Corylus avellana	Hazelaar	60-80	1 st/m2	10%	18
	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80	1 st/m2	10%	18
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2	20%	36
4. BOOMGAARD	Malus/Pyrus/Prunus HO	Hoogstamfruitbomen	10-12	6 meter	100%	6
5.	Juglans regia	Walnoot	12-14	-	-	1
6.	Quercus robur	Zomereik	12-14	8 meter	100%	5

OOSTEINDE	NAAM	LATIJNSE NAAM	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
1. BOSPLANTSOEN 50 M2						
	Crataegus monogyna	Eenst. meidoorn	60-100	1 st/m2	20%	10
	Alnus glutinosa	Zwarte els	60-100	1 st/m2	20%	10
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	1 st/m2	10%	5
	Corylus avellana	Hazelaar	60-80	1 st/m2	10%	5
	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-80	1 st/m2	10%	5
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80	1 st/m2	30%	15
2. HAGEN OP VOORERF 68 M1	Fagus sylvatica	Haagbeuk	80-100	5 st/m1	100%	340
3. HAGEN OP HET ACHTERERF	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	80-100	5 st/m1		235
4. BOOMGAARD OP VOORERF	Malus/Pyrus/Prunus HO	Hoogstamfruitbomen	10-12	6 meter	100%	6
5.	Quercus robur	Zomereik	12-14	8 meter	100%	1
6.	Tilia tomentosa	Zilverlinde	12-14	-		3



erfinrichtingsplan

advies en inrichting landschap en openbare ruimte

radewijk - info@erfontwikkelaar.nl - www.erfontwikkelaar.nl - tel 06 24 88 38 28

tekeningno
1 (1)
versie
3.0

formaat
a3
schaal
1 : 500

datum
14-11-2018
door
h.je.oldehinkel

project
1353
bestand
1353-01.vwx

DE
ERF
ONTWIKKELAAR



beplantingsplan

advies en inrichting landschap en openbare ruimte

radewijk - info@erfontwikkelaar.nl - www.erfontwikkelaar.nl - tel 06 24 88 38 28

tekeningno
1 (1)
versie
3.0

formaat
a3
schaal
1 : 500

datum
14-11-2018
door
h.je.oldehinkel

project
1353
bestand
1353-01.vwx

DE
ERF
ONTWIKKELAAR

OOSTERVEEN 56

beplantingsplan

advies en inrichting landschap en openbare ruimte

radewijk - meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno

1 (0)

versie

1.0

formaat

a3

schaal

1:500

datum

09-08-2016

door

h.j.e. oldehinkel

project

1351-001

bestand

1351-001.vwx

**BURO
STAD
+
LAND**



OOSTERVEEN 56

erfinrichtingsplan

advies en inrichting landschap en openbare ruimte

radewijk - meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekening
1 (1)
versie
1.0

formaat
a3
schad
1:500

datum
09-08-2016
door
h.j.e. oldehinkel

project
1351-001
bestand
1351-001.vwx

**BURO
STAD
+
LAND**

