



# 3 UITGANGSPUNTEN

## 3.1. ADVIES ERVENCONSULENT

### Huidige situatie, beschrijving

Het erf is gelegen aan de zuidzijde van de Poppenallee en bestaat uit een burgerwoning, een kleine schuur en een grote schuur. Aan de voorzijde van het erf ligt een bescheiden siertuin en een kleine weide. Om deze weide is recent een ijzeren hek geplaatst. Dit weijtje wordt voornamelijk ook voor opslag en begrazing gebruikt.

Ten zuiden ligt een groot bosperceel dat in redelijke staat van onderhoud verkeert. De eigenaar heeft onlangs veel opslag verwijderd. De eigenaar heeft geen beheerplan voor het bos.

### Natuur en landschapswaarden

Het bosperceel ten zuiden ligt in de NNIN, voormalige EHS. Op de beheertypenkaart van de provincie is het bosperceel aangeduid als 'droog bos met productie'.

Het is positief dat door de plaatsing van het gebouw de vrachtwagens en het overige materieel aan het oog worden onttrokken. Voor het materiaal is het ook duurzamer. Daarbij stellen wij als randvoorwaarde dat de opslag op het terrein wordt geminimaliseerd. Alleen tijdelijke opslag is mogelijk. Deze opslag dient buiten de bosrand plaats te vinden en bij voorkeur uit de zichtlijn van de weg, toegang van het bedrijf. Deze investering kan worden meegewogen in de balans die wordt gevraagd.

Bij de doorontwikkeling van het erf adviseren wij de volgende randvoorwaarden op te nemen. De eigenaar kan hierin keuzes maken. In overleg met de gemeente kan gekeken worden wanneer de balans in investering voldoende is:

- Versterken kleinschaligheid van het essen- en kampenland-schap door behoud en aanplant van perceelsranden met streekeigen soorten in de vorm van: een bomenrij, struweel of singel. Deze nieuwe beplanting is zowel landschappelijk als ecologisch van waarde.
- aan de oostzijde van het perceel verkeert de singel in slechte staat en bestaat het assortiment uit niet streekeigen soorten. Wij adviseren herstel/aanvulling met streekeigen soorten als: veldsdoorn, gelderse roos, krent, hulst, vlier, sleedoorn, hazelaar, lijsterbes, inlandse vogelkers, etc.
- aan de westzijde behoud van de bestaande singel. Aan deze zijde komt de schuur te staan.
- Duurzaam bosonderhoud, gericht op natuurwaarden. Een duurzaam beheerplan is hiervoor noodzakelijk. Dit heeft de eigenaar nu nog niet. Dit dient voor de lange termijn te worden opgesteld. Voor het bosonderhoud bestaat een subsidiemogelijkheid bij de provincie via het natuurcollectief.
- Vershraling van de weilanden aansluitend aan het bos aan de oost en westzijde, gericht op natuurwaarden voor flora en fauna. De eigenaar kan voor de uitwerking van de mogelijkheden hierin onafhankelijk advies aanvragen bij bijvoorbeeld Landschap Overijssel of hij kan hiervoor een ecologisch adviesbureau inschakelen. Dit kan in combinatie met het advies over het bosbeheer.
- Aandacht voor een goede afvoer van het oppervlakte water, met hierin mogelijk afvalstoffen.
- Behoud en aanplant van enkele losse bomen op het erf, bijvoorbeeld walhooft, linde, eik. Ten zuiden van de kleine schuur zou bijvoorbeeld een nieuwe solitaire kunnen worden aangeplant.
- Erfscheidings in afwisseling: hagen, palen met draad/schapgengas (weide) of een eenvoudig houten hekwerk. Het ijzeren

hek om de dierweide is minder passend in deze agrarische omgeving. Wij adviseren na te gaan of een haag van bijvoorbeeld veldsdoorn of wilde liguster ook mogelijk is.

- Minimale reclame-uitingen passend bij de sfeer en de schaal van het landelijke erf. Bijvoorbeeld een laag houten of ijzeren bord bij de erfingang.
- Behoud van 'donkerte'. Dat wil zeggen: minimale en functionele verlichting, bij voorkeur met sensor (tegen de gevel) en ter aanvulling verlichting laag bij de grond.
- Eventuele zonnepanelen integreren in de daken van de nieuwe en/of bestaande volumes of inpassen met bijvoorbeeld een streekeigen haag/struweel op het perceel.
- Voor het erf is het passend aan de westzijde een grotere schuur te ontwikkelen. Het is wenselijk dat het nieuwe volume in een geheel wordt ontworpen zodat het dak en de gevels doorlopen. De bestaande spanten kunnen eventueel worden hergebruikt. Hoofdvorm, materialisering en kleurstelling in een agrarische sfeer. In de bijlage is een referentie gevoegd.

### Conclusie

**Ruimtelijk gezien is het positief dat het materieel en de opslag wordt ondergebracht in een volume op het erf. Dit kan worden meegewogen in de winst aan kwaliteit. Het volume past in de structuur van het erf, mits met een streekeigen, agrarische uitstraling wordt ontworpen. Het huidige volume dient hierin te worden geïntegreerd zodat een geheel ontstaat met doorlopend dak en gevel.**

**Aanvullend adviseren wij als randvoorwaarden op te nemen dat de eigenaar zich inzet voor de versterking van de natuur- en landschapskwaliteit. Hierin kan hij keuzes maken, de gemeente toetst de balans: een duurzaam bosbeheer, inzet op natuurwaarden van de aangrenzende weidepercelen, streekeigen singels aan de zijden van het erf, een nieuwe solitaire op het erf, behoud van het landelijke karakter van het voorerf.**



gesloten en nat bos



veel opslag op het erf



reeds gesloopte stallen



harde grens van bos naar weiland

## 4 BESTAANDE SITUATIE

### 4.1. BEELDKWALITEIT POPPENALLEE 13

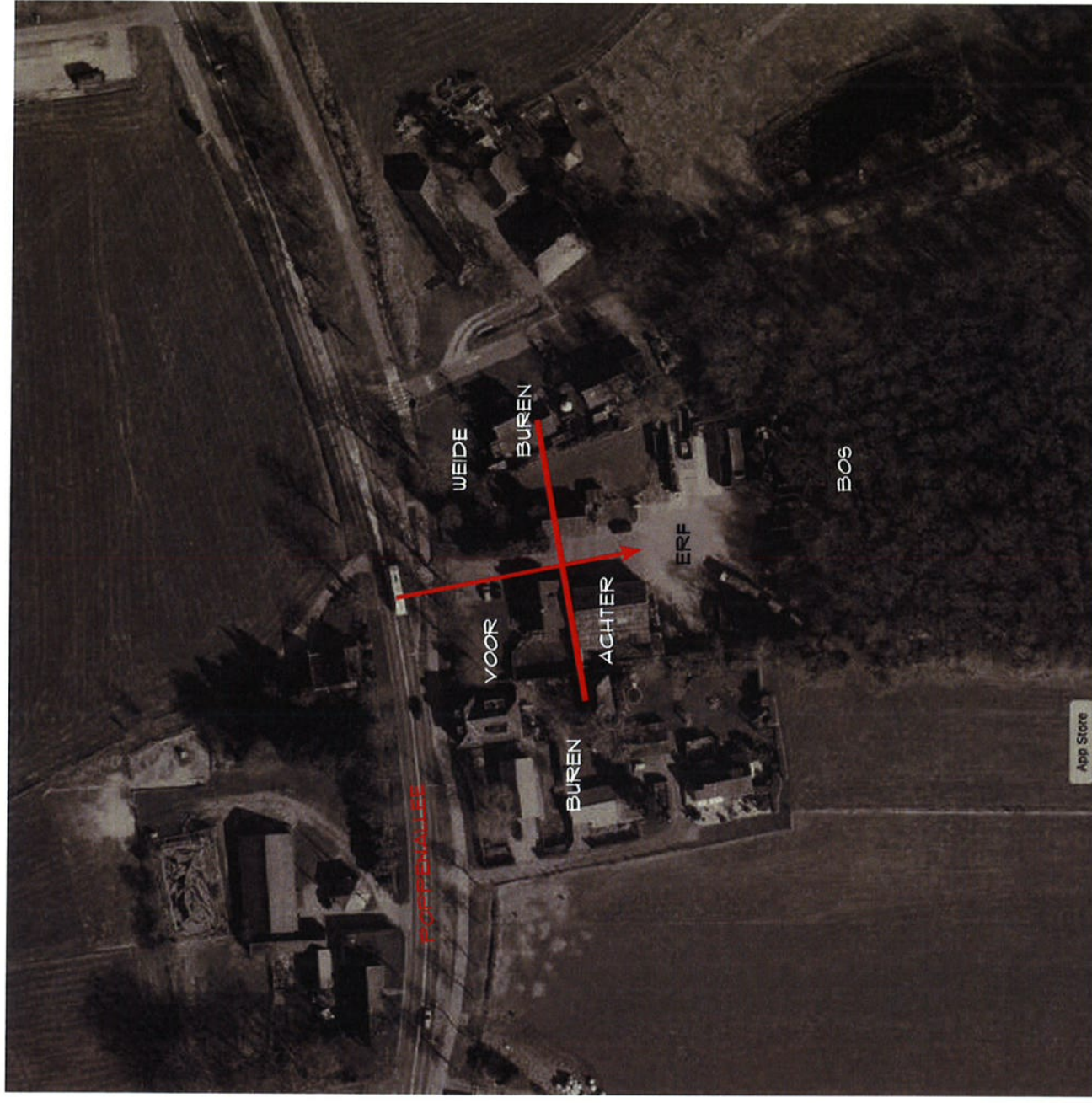
Het erf waar initiatiefnemer het bestaande transportbedrijf wil uitbreiden maakt onderdeel uit van een cluster erven aan de Poppenallee. Het ligt ingesloten tussen de erven. Rondom liggen de erven daarentegen vrij open in het landschap. Een bestaand bos, dat onderdeel uitmaakt van de NNN, sluit de erven vanuit de zuidzijde af.

Het erf is sober en functioneel ingericht. Richting de straat het 'voor' erf met de tuin en een dierenweide. Richting het zuiden een bestaande loods en verharding voor de stalling van materieel. Parkeren kan op het erf direct naast de inrit. Hier is middels beukenhagen enige afscherming voorzien. Door de groei van het bedrijf ontstaat ruimtegebrek en staat materieel buiten. Dit is onwenselijk en na realisatie van een nieuwe loods kan dit naar binnen.

De randen van het erf bestaan uit streekeigen bomen met onderbeplanting als beukenhagen.

#### Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf maakt onderdeel uit van een cluster erven langs de Poppenallee;
- het erf kent een duidelijke oriëntatie op de weg;
- het achtererf is functioneel ingericht en valt, gezien het bos niet op, er is enkel (beperkt) zicht vanuit de openbare weg op het erf;
- met name beplanting langs de randen van de kavels;
- veel buitenopslag;
- het bos ligt ca. 1 meter lager en is nat (eiken-eizenbroek bos)



# 5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

## 5.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING POPPENALLEE 13

*Op de volgende pagina staat de landschappelijke inpassing van beide erven. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is tevens van toepassing. Deze wordt op pagina 13 toegelicht.*

### **Uitgangspunten opdrachtgever:**

- uitbreiden bestaande bedrijfslocatie met een nieuwe loods;
- uitbreiding bedrijfsbestemming aan de Poppenallee 13;
- sloop van 720 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing aan de Hooigraven 3 te Dalfsen;
- efficiënt erf dat klaar is voor de toekomst.

### **Uitgangspunten gemeente:**

- advies ervenconsulent (zie pag. 8)
- sloop 720 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing als tegenpres-
- tatie;
- extra inspanning KGO;
- landschappelijk goed inpassen van beide erven;
- compensatie natuur dat valt binnen de NNN;
- enkel gebruik streekeigen beplanting;
- duidelijke scheiding bos en erf aan de zuidzijde.

### **Uitgangspunten provincie:**

- het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (oude hoe-
- ven landschap en beekdalen en -laagten) volgens de Omge-
- vingsvisie Overijssel;
- compensatie natuur binnen NNN;
- de ontwikkeling is mogelijk mits er een Kwaliteitsimpuls Groene  
Omgeving wordt voorzien;

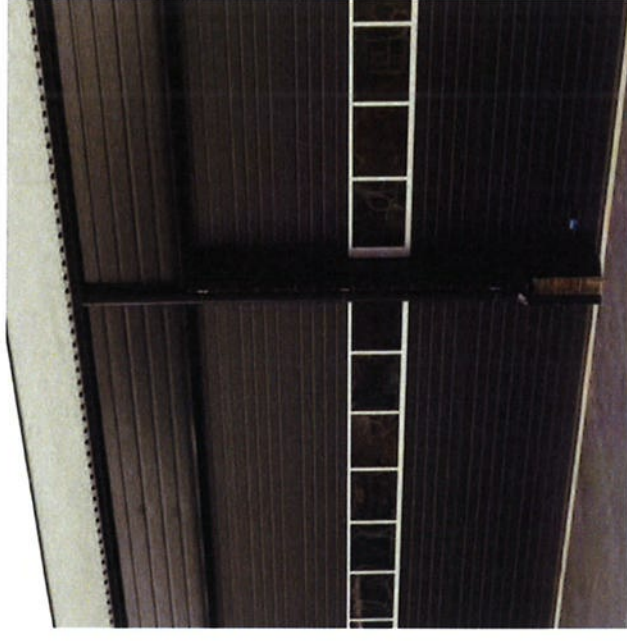
### **Situering nieuwe loods:**

De nieuwe loods komt ten zuiden van de bestaande. Deze plek is logisch aangezien het aansluit op de bestaande structuur op het erf en de impact op de omgeving hierdoor nihil blijft. De loods wordt ontsloten door het bestaande centrale erf waar voldoende ruimte is om te keren en te parkeren.

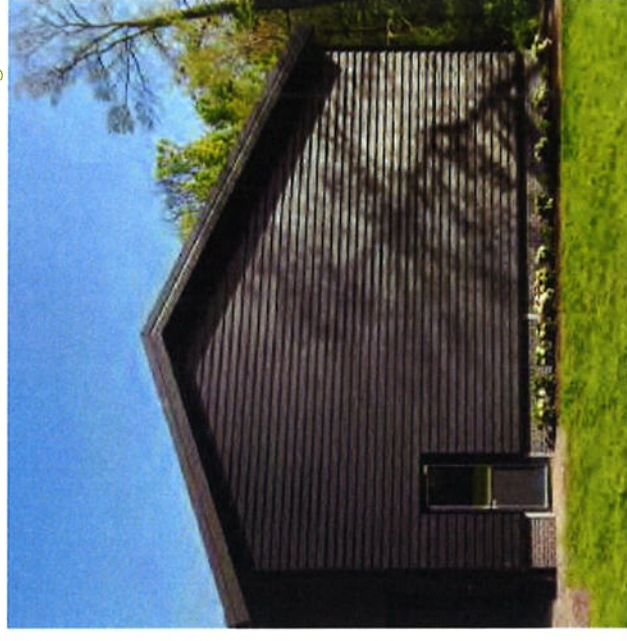
De nieuwe loods zal uitgevoerd worden in een gedekte kleurstelling van stalen beplating. (RAL 9004,9005,9011) Deuren, windveren en regenpijpen worden eveneens in een donkere kleurstelling uitgevoerd. (RAL 9004,9011,9017) Opvallende kleuren moeten voorkomen worden. Het asbestdak van de bestaande loods wordt vervangen door asbestvrije beplating. De daken moeten eveneens uitgevoerd worden in een donker, niet glimmend, materiaal.

### **Groenstructuur en inrichting erf:**

De erven langs de Poppenallee zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. De verschillende bosperceelen maken het landschap kleinschalig en aantrekkelijk. Vanuit het landschapsontsieringsplan is het gewenst om structuren te herstellen en robuuste blokvormige elementen toe te voegen. Deze groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen beter in balans is. Op het erf wordt daarom aan de oostzijde een dichte beplanting voorzien. Hiermee wordt het achtererf op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen toe.



donkere roldeuren en goten



donkere profielplaten en windveren

Op het erf zullen bestaande vrijstaande bomen behouden blijven. Het is niet nodig om het erf geheel af te schermen met groen. Het is beter om het erf geen harde grens te geven, zodat het een sterke relatie met de omliggende erven behoudt. Er is beperkt ruimte om aan de zijden van het erf een houtsingel te voorzien. De overlast op de buurerven wordt hiermee vergroot. Het ontleemt het zonlicht op het oostelijke erf en aan de westzijde is er maar beperkt ruimte. Daarom is er gekozen om aan de oostzijde het erfbosje uit te laten lopen in een wilde haag. De soorten sluiten aan op het erfbosje echter worden deze tot een brede haag van ca. 2 meter gesnoeid. Het schermt het erf gebiedseigen af maar vormt geen overlast op de omgeving.

Aangezien buitenopslag zo veel mogelijk naar binnen gaat en het wenselijk is om onderscheid te maken in het voor- en achtererf, is gekozen om de voererf open te laten. Reeds aangeplante beukenhagen kunnen behouden blijven en aan de oostzijde op het erf blijft het weilandje open en vrij van exoten (coniferen/laurier). Om het erf aan de zuidzijde wel een duidelijke scheiding te geven is gekozen om middels een sloot het erf hier te scheiden van het bos. De sloot zal dienen om het hemelwater op te vangen.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Qua verlichting moet rekening gehouden worden dat beide erven in het zogeheten 'donkerte' liggen. Hier kun je de sterren 's nachts goed zien. Lichtvervuiling moet tegengegaan worden. Middels gerichte verlichting met bewegingsensoren en of tijdschakelaars is het niet nodig om de gehele nacht verlichting aan te hebben.



## Legenda

- I. Bestaande woning
- 2. Bestaande loods uitbreiden
- aan renoveren
- 3. Sloot t.b.v. HWA
- 4. Keren en parkeren
- 5. Bestaande bos
- 6. Compensatiebos
- 7. Paardenweide
- 8. Bestaande tuin
- 9. Bestaand grasveld
- 10. Parkeerplaatsen bezoekers
- II. Bestaande beukenhaag
- 12. Aanplant erfbosje
- 13. Wilde haag

### 5.3. 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 het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen (mixlandenschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedsvreemde functie. Wel draagt het initiatief bij aan het sociaal

en economisch vitaal houden van het buitengebied.

#### Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een bestaand erf. Het bebouwde oppervlakte neemt op het erf aan de Poppenallee toe. In de totale ontwikkeling neemt het bebouwde oppervlakte af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen. Op deze locatie wordt 850 m<sup>2</sup> natuur gebruikt. Ter compensatie zal er 1780 m<sup>2</sup> heringericht worden. De impact op de omgeving is hiermee beperkt.

#### Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Daarnaast is er een maatschappelijk belang. Op het erf aan de Hooigraven 3 staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van de verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van dit erf verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

#### Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 720 m<sup>2</sup> land-schapsontsierende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige loods dat past in het landschap. De bestaande loods wordt geïntegreerd in de nieuwe. Hiermee ontstaat één volume met hetzelfde dak en wandbekleding.

Door de realisatie van de schuur kan de buitenopslag naar binnen. Het erf wordt daarmee netter waarmee de ruimtelijke kwaliteit substantieel verbeterd. Ook de aanleg van een erfbosje maakt dat het zicht op het achtererf gebroken wordt.

In aansluiting op de boscompensatie is gekozen om middels beheer de overgang van het bos naar het weiland te verzachten. De overgang van het bos naar het weiland is aan de westzijde te 'hard'. De aanleg van een mantel en een zoom is hier wenselijk waarmee de biodiversiteit toeneemt. Vanuit ecologisch opzichte kan het bos het beste met rust gelaten worden. Eventueel kunnen incidenteel grote bomen gekapt worden. Daarbij is het belangrijk dat er dood hout in het bos blijft. Ecologische winst valt met name te behalen door de randen van het bos goed te beheren.

De breedte van een goede bosrand varieert tussen de 1 tot 1,5 maal de boomhoogte. Deze afstand is nodig voor de mantel en de zoom. Voor het aanleggen van de mantel wordt de rand gedunt waardoor stuiksoorten spontaan weer ontwikkelen. Bestaande grote bomen worden hierbij afgezet in hakhout. Bij spontane ontwikkeling kan het aantal stuiksoorten dat zich vestigt wel laag zijn. De zoom laat je normaal spontaan ontwikkelen. Een golvende rand zorgt voor meer variatie en meer biodiversiteit. Zowel bij de mantel als de zoom.

Het beheer is gericht op het in stand houden van de mantel en de zoom. In de mantel wordt bosvorming tegen gegaan door hoge bomen te kappen. Bomen kan men in hakhout zetten, struiken worden niet beheert. Af en toe een solitaire boom levend of dood laten staan is goed voor de biodiversiteit. Hopen met dood hout blijven in de bosrand liggen. De mantel wordt gerealiseerd door 5 meter bestaande bosrand aan de westzijde af te zetten.

De zoom wordt beheert door gefaseerd te maaien, elk deel van de ruigte wordt best om de 2 tot 4 jaar gemaaid. Afvoeren van maaisel is nodig om ruigtes bloemrijk en biodivers te maken. De zoom is nu grasland en zal door minder te maaien en niet te bemesten vanzelf ontstaan.

**Het eindbeeld is elzenbroekbos met een mantel en zoom van ca. 10 meter als ecologisch waardevolle overgang.**

## 5.4. COMPENSATIE NNN

Ter compensatie van 850 m<sup>2</sup> 'natuur' in de NNN is gekozen om aan de Emmerveg aansluitend op het bestaande bos een nieuw deel (1480 m<sup>2</sup>) natuur te voorzien door deze weide met bos in te planten. Het sortiment is gekozen volgens de fysisch geografische regio's en sluit daarmee aan op de bestaande natuurdoeltypen. Vanuit ecologisch oogpunt neemt de natuurwaarde van een bos toe als deze groter wordt. Hoe groter het oppervlakte bos, hoe minder de biotopen (met name centraal in het bos) verstoord worden.

## 5.5. SAMENVATTING

### Basisinspanning:

- Zo onopvallend mogelijke positionering van de nieuwe loods
- loods uitvoeren in een gedekte kleurstelling;
- aanplant van een gesloten gebiedseigen singel op het erf om het zicht op het achtererf te breken.

### Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

- saneren 720 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing;
- het huidige volume wordt geïntegreerd met het nieuw aan te bouwen volume zodat een geheel ontstaat met doorlopend dak en gevel;
- uit het zicht onttrekken van opslag en de vrachtwagens;
- duurzaam bosbeheer, waarbij het einddoel voor het gehele bos een elzenbroekbos is;
- ontwikkelen van een zoom aan de westzijde van minimaal 5 meter (in de wei) en 5 meter mantel (nu bosrand)

### Compensatie in het kader van de NNN:

- aanplant 1480 m<sup>2</sup> compensatiebos aan de Emmerveg aansluitend op het bestaande bos.

bestaand  
Bos

nu bosrand

Mantel

bestaand grasland

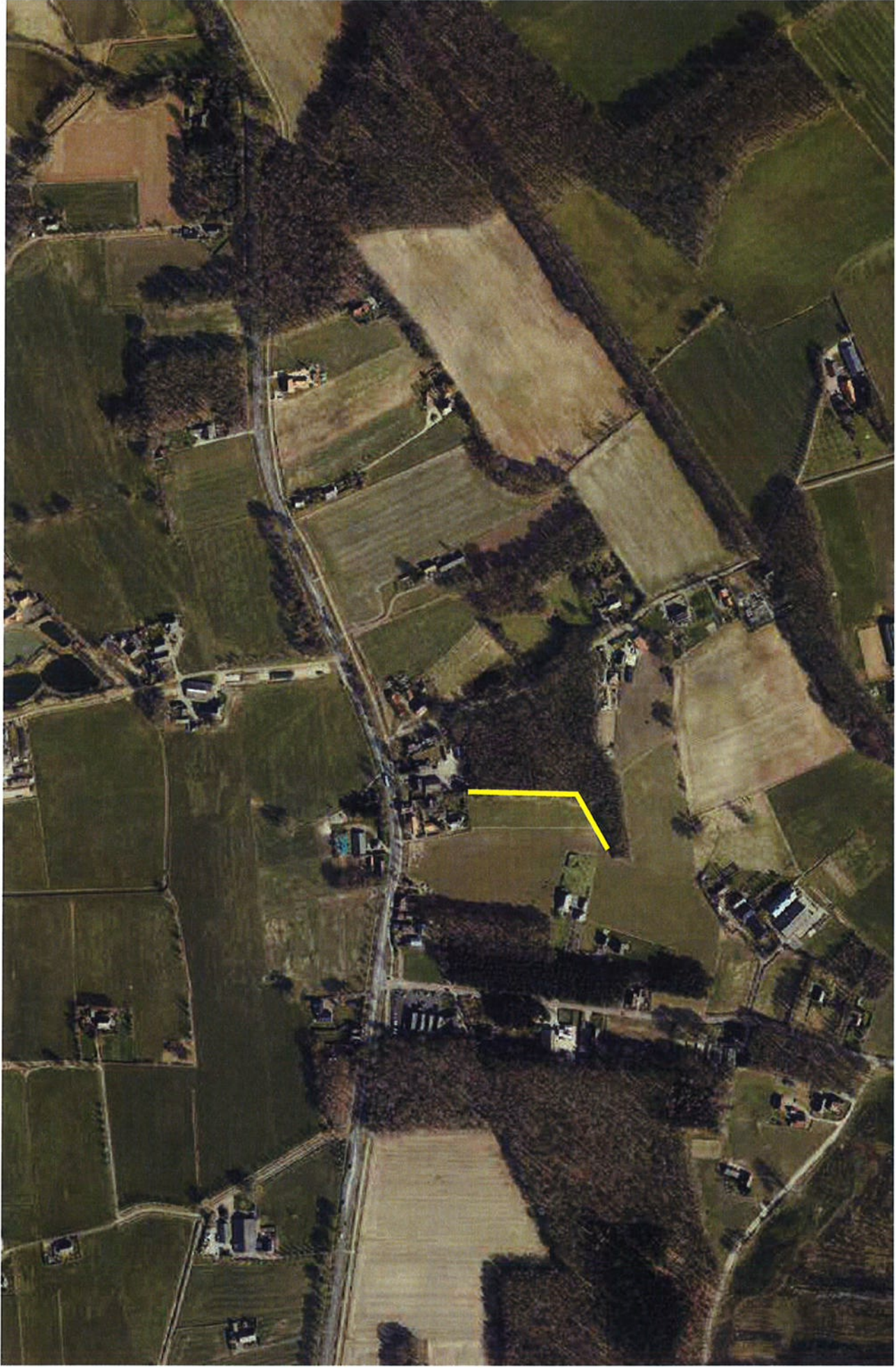
Zoom

bestaand  
Grasland



het ontwikkelen van een goede zoom aan de westzijde





ontwikkeling van een mantel en zoom als kwaliteitsimpuls

## 5.6. BEPLANTINGSTABEL

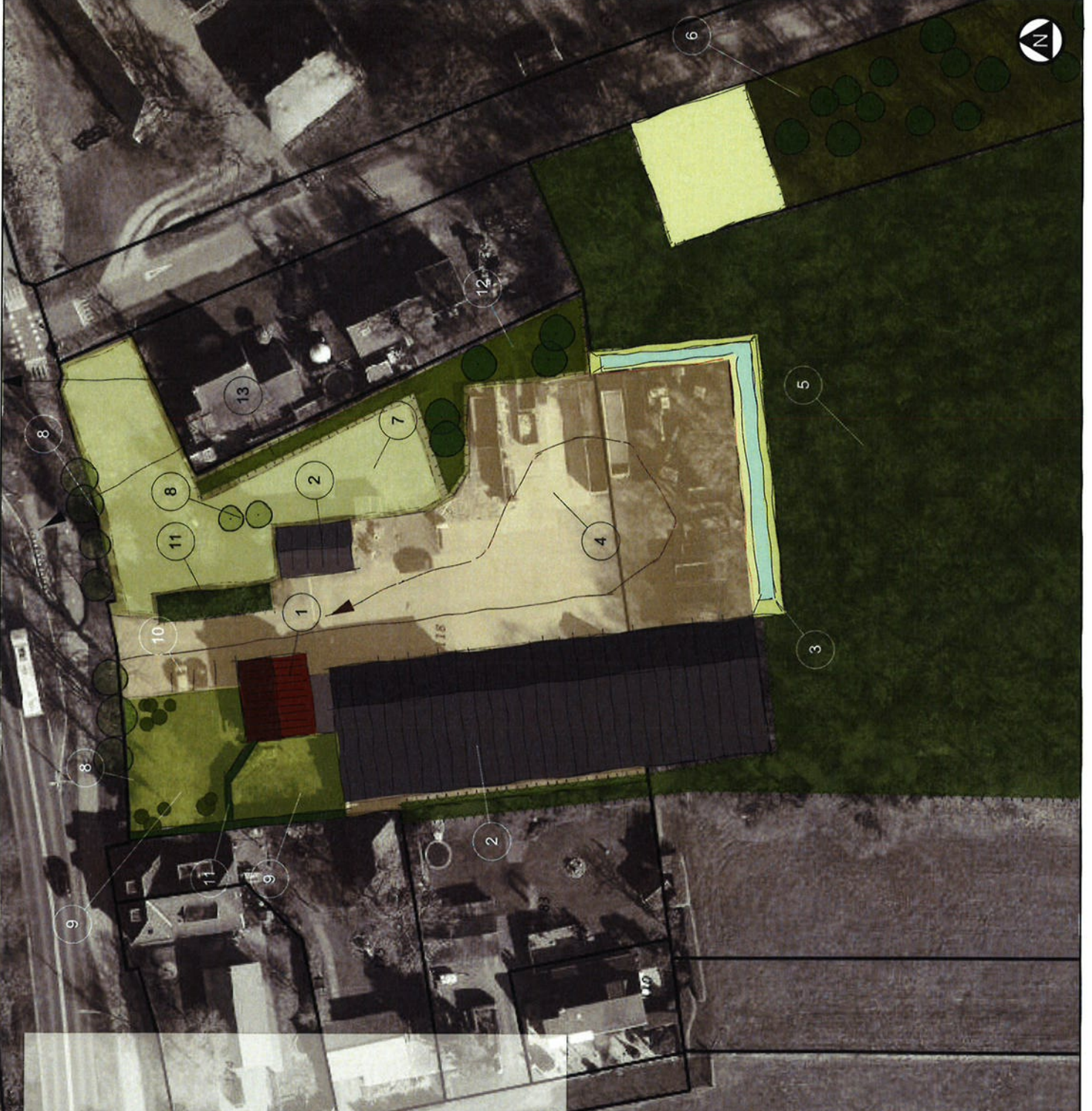
POPPENALLEE	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAfstAND	%	AANTAL
AANPLANT ERFBOSJE NR 12 (CA. 190 M2)	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	80-100	1 st/m2	10%	19
	<i>Corylus avalana</i>	Hazelaar	80-100	1 st/m2	5%	8
	<i>Rhamnus frangula</i>	Vuilboom	80-100	1 st/m2	20%	38
	<i>Betula pubescens</i>	Zachte berk	80-100	1 st/m2	20%	38
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Lijsterbes	80-100	1 st/m2	5%	8
	<i>Quercus robur</i>	Zomereik	80-100	1 st/m2	40%	76
AANPLANT WILDE HAAG NR 13 (CA. 30 M1)	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	80-100	1 st/m2	35%	178
	<i>Corylus avalana</i>	Hazelaar	80-100	1 st/m2	15%	89
	<i>Rhamnus frangula</i>	Vuilboom	80-100	1 st/m2	35%	356
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Lijsterbes	80-100	1 st/m2	15%	8
COMPENSATIE NNN NR. 6 (1480 M2)	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	80-100	1 st/m2	10%	148
	<i>Corylus avalana</i>	Hazelaar	80-100	1 st/m2	5%	74
	<i>Rhamnus frangula</i>	Vuilboom	80-100	1 st/m2	20%	296
	<i>Betula pubescens</i>	Zachte berk	80-100	1 st/m2	20%	296
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Lijsterbes	80-100	1 st/m2	5%	74
	<i>Quercus robur</i>	Zomereik	80-100	1 st/m2	40%	592

- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweïd door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vreeschade/aanrijfschade/verdichting van de wortelzone.

## Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande loods uitbreiden en renoveren
3. Sloot t.b.v. H.W.A
4. Keren en parkeren
5. Bestaande bos
6. Compensatiebos
7. Paardenweide
8. Bestaande tuin
9. Bestaand grasveld
10. Parkeerplaatsen bezoekers
11. Bestaande beukenhaag
12. Aanplant erfbosje
13. Wilde haag

DÉ  
**ERF**  
ONTWIKKELAAR



ERF-RIJCHTINGSPPLAN POPPENALLEE 13 EMMEN

de Erfontwikkelaar laat plannen groeien

www.erf.nl

tel: 05 28 45 35 35

1:0

1:111

1:111

1:111

1:500

1:500

1:500

1:500

horbert

horbert

horbert

horbert

1541

1541

1541

1541

1541

1541

1541

1541

## Legenda

### 3. Graven sloot

Breedte min. 2.5 meter  
Diepte min. 1.5 meter.

### 6. Componentie bos (400m<sup>2</sup> EHS)

Quercus robur 40%

Rhamnus frangula 20%

Betula pubescens 20%

Sorbus aucuparia 5%

Alnus glutinosa 10%

Corylus avallana 5%

### 12. Aemptent erfboesje 100 m<sup>2</sup>

Quercus robur 40%

Rhamnus frangula 20%

Betula pubescens 20%

Sorbus aucuparia 5%

Alnus glutinosa 10%

Corylus avallana 5%

### 13. Aemptent wilde haag

Rhamnus frangula 35%

Sorbus aucuparia 15%

Alnus glutinosa 35%

Corylus avallana 15%

