



# Landschappelijke inpassing

Erf Visscher Nieuwleusen



 [erfinrichting.nl](http://erfinrichting.nl)

11 maart 2012  
Buro Stad en Land b.v.  
Gasgracht 3e  
7941 KG Meppel

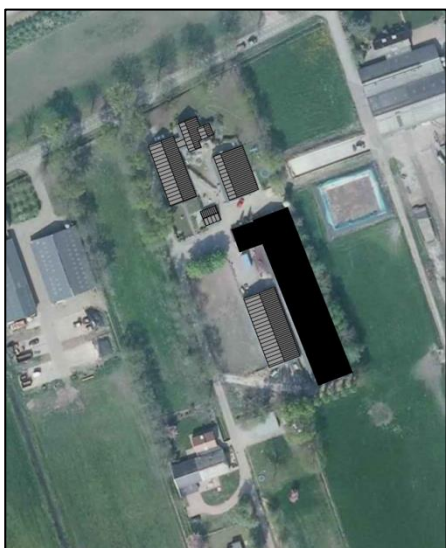
# Inhoud

<b>1</b>	<b>In- en aanleiding.....</b>	<b>1</b>
1.1	Rood-voor-rood .....	1
<b>2</b>	<b>Situatie.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Plan.....</b>	<b>3</b>
3.1	Kenmerken.....	3
3.2	Uitgangspunten voor landschappelijke inpassing .....	3
3.2.1	<i>Bepantingsplan</i> .....	5
3.2.2	<i>Begroting</i> .....	5
	<b>Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Meeleweg 47 .....</b>	<b>6</b>

# 1 In- en aanleiding

Initiatiefnemer en opdrachtgever Visscher uit Nieuwleusen wil het middels de rood-voor-roodregeling mogelijk maken een extra woonbestemming op het erf aan de Meeleweg 47 te realiseren. Deze woonbestemming zal worden voorzien binnen een bestaand bouwblok en reeds als zodanig in gebruik zijnde deel van de boerderij. De huidige woonbestemming blijft behouden. Ten behoeve van dit initiatief is het noodzakelijk het bestemmingsplan te wijzigen.

Deze rapportage betreft de bij de aanvraag benodigde landschappelijke inpassing. Tevens dient een inrichtingsschets met beplantingsplan en kostenbegroting als onderdeel van de aanvraag te worden voorzien.



Figuur 1 Te slopen bebouwing

Het kavel aan de Meeleweg kan worden gezien als een ruimtelijke eenheid, een ensemble van gebouwen en erfinrichting waarbij de inrichting afhankelijk is van de omgeving en het landschapstype. Het erf is van buiten naar binnen geanalyseerd. Eerst is het landschap bekeken, vervolgens de directe omgeving en uiteindelijk het erf zelf. Met de sloop van ca. 1200 m<sup>2</sup> opstallen (in het verleden gebruikt als kippenstal, hier **zwart** ingekleurd) wordt deze landschappelijke eenheid minder sterk. Een relatief nieuwe schuur komt daardoor vrij te liggen op het erf waarbij de ruimtelijke eenheid wordt beperkt.

Het landschappelijk inpassingsplan is opgesteld om op deze situatie te reageren en als zodanig een ruimtelijke oplossing te bieden voor de ontstane situatie.

## 1.1 Rood-voor-rood

Bij de Rood voor Rood-regeling worden onder voorwaarden één of meer bouw kavels voor een woning toegekend als een landschapsontsierend agrarisch bedrijfsgebouw gesloopt wordt. De deelnemer aan de regeling moet uit de getaxeerde waarde van die bouw kavel het slopen van de bedrijfsgebouwen en de bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld inpassing in het landschap en realisatie van nieuw groen) bekostigen. In dit geval wordt niet nieuw bijgebouwd. Enkel de landschapsontsierende schuur wordt gesloopt, de woonbestemming wordt ondergebracht in bestaande opstallen. De bijdrage aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit blijft.

## 2 Situatie



Figuur 2 Het erf van de initiatiefnemer aan de Meeleweg 47 in Nieuwleusen



Figuur 3 Topografie 1922

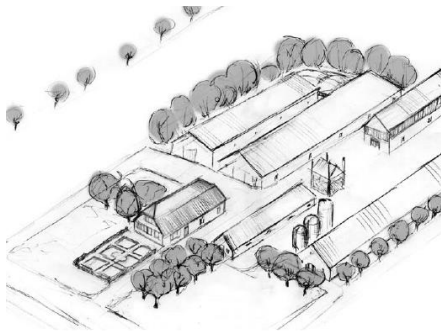
## 3 Plan

### 3.1 Kenmerken

De natuurlijke laag van het plangebied wordt aangemerkt als 'in cultuur gebracht hoogveengebied' en vormt daarmee een veenkoloniaal landschap. In het veenkoloniaal (slagen)landschap is het hoogveen grootschalig afgegraven en het landschap ontgonnen. Het stelsel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten bepaalt de maat van de ruimte. Dat heeft grote open ruimtes en vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en verdichte zones (rond de kanalen, wegen en linten) opgeleverd. Kenmerkend zijn de bijzondere architectuur van watererfgoed (sluizen, bruggen e.d.) en van villa's, buitens en herenboerderijen, de linten door het landschap en de open ruimtes.

Kenmerkend voor dit type landschap zijn de relatief lange, smalle kavels met een bijna overeenkomende breedte, gescheiden door lijnvormige beplantingstypen en/of sloten. De richting van het landschap is benadrukt door aanleg van singels of bomenrijen langs de sloten en kavelgrenzen. Langs de sloten staan els, es, eik en berk. De erven zijn vaak voorzien van geriefhoutbosjes en bossages. Verschillende functies zijn achter elkaar gelegen. Veel erven zijn inmiddels vergroot en functioneler, maar hebben toch nog een redelijke erfgransbeplantingen van elzen- en eikensingels. Boerderijen staan overwegend met de voorzijde aan de weg.

#### Streefbeeld



Figuur 4 Principe (niet in situ)

Benadrukken richting slagenlandschap met houtsingels langs (nieuwe) schuren en stallen. Tussen erven doorzichten open houden. Erfbeplanting sober, boomgaarden met hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim en kers), fruitbomen in rijen. Aanleg kleine moestuinen, meestal omzoomd door een haag. Een enkele boom als kastanje, eik, iep of linde in voor- of zijtuin. Hagen van meidoorn, haagbeuk of veldesdoorn rond voortuin en/of fruitgaarde.

### 3.2 Uitgangspunten voor landschappelijke inpassing

In samenspraak met de opdrachtgever, de kennis en ervaring en het ons bekende vigerende beleid is een aantal algemene uitgangspunten voor landschappelijke inpassing vastgesteld:

- Binnen het erf moet naar een rustig, karakteristiek beeld worden gestreefd. Verrommeling moet worden voorkomen.
- De ruimtelijke verdeling is belangrijk. Er moet sprake zijn van een voorkant met siertuin, hagen en parkbomen. De achterkant vormt onderdeel van het omringende landschap (met streekeigen beplanting).
- Aan bebouwingszijden die sterk in het zicht liggen, is begeleidende beplanting wenselijk waarmee de oorspronkelijke landschappelijke structuur van opstreckende verkaveling wordt versterkt.
- De inrichting moet terughoudend zijn, ingetogen en recht doen aan de ligging van het erf in het buitengebied. Spaarzaam moet worden omgegaan met hekken, verlichting en grote oppervlakken verharding.

- Zoveel mogelijk moet gekozen worden voor natuurlijke materialen als grind, gebakken klinkers, hout e.d.
- Overvloedige verlichting moet worden vermeden.

Met betrekking tot boerderijen in agrarische functie

- Aanleg van erfbeplanting of erfgrensbeplanting is gewenst aan de zijkanten van het erf, vooral langs (nieuwe) bedrijfsgebouwen.
- Aanplant van voldoende hoog opgaande bomen op het erf wordt gestimuleerd, om zicht op stallen te breken.
- Zorg voor bebouwing met kwaliteit (donkere, neutrale kleuren). Beperk opvallende erfverharding en rasters.

Ten aanzien van beplanting

- Beplanting in verhouding tot maat, schaal erf.
- Aansluiten bij landschapstypering en inheemse soorten gebruiken

Specifiek voor Meeleweg 47

- Realisatie van een zichtlijn vanaf de weg naar het achterland.
- Versterking van kavelgrenzen met streekeigen beplanting.
- Aanplant hoogstamboomgaard als verbindend element tussen gebouwensemble en aanwezige moderne schuur, haag van meidoorn rond de boomgaard.
- Twee van de drie paardenkastanjes in tuin verwijderen, middelste laten ontwikkelen tot solitaire boom.
- Zes Italiaanse zuilpopulieren verwijderen ten behoeve van zichtlijn en versterking streekeigenheid.
- Erfbosje realiseren achter moderne schuur (ontsluiting houden/verbeteren).
- Aanplant bosjes (struikvormers) westzijde nieuwe schuur in groepen ten behoeve van wandbreking.



Figuur 5 Landschappelijk inpassingsplan

## 3.2.1

*Beplantingsplan*

#	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Kwaliteit	Situatie
20	Quercus robur	zomereik	80-100 1+1	aanplant tussen bestaande eiken (ostrand) ten behoeve van verdichting eikenrij/houtwal
20	Alnus glutinosa	els	80-100 1+1	idem
10	Rhamnus frangula	vuilboom	80-100 1+1	idem
10	Crataegus monogyna	meidoorn	80-100 1+1	idem
10	Corylus avellana	hazelaar	80-100 1+1	idem
2	Malus 'Sterappel'	appel	10-12 hoogstam	boomgaard
2	Malus 'Zoete Pippeling'	appel	10-12 hoogstam	boomgaard
2	Malus 'Schone van Boskoop'	appel	10-12 hoogstam	boomgaard
2	Pyrus 'Conferance'	peer	10-12 hoogstam	boomgaard
2	Pyrus 'Doyenne du Comice'	peer	10-12 hoogstam	boomgaard
2	Pyrus 'Gieser Wildeman'	peer	10-12 hoogstam	boomgaard
650	Crataegus monogyna	meidoorn	2-rijig, 10 st/m1, 80-100 1+1	ca. 65 meter haag rond fruitgaarde
20	Prunus spinosa	sleedoorn	80-100 1+1 1/1,5 m2	voor schuur
10	Rhamnus frangula	vuilboom	80-100 1+1 1/1,5 m2	idem
10	Crataegus monogyna	meidoorn	80-100 1+1 1/1,5 m2	idem
100	Prunus spinosa	sleedoorn	80-100 1+1 1/1,5 m2	erfbosje
100	Rhamnus frangula	vuilboom	80-100 1+1 1/1,5 m2	idem
60	Crataegus monogyna	meidoorn	80-100 1+1 1/1,5 m2	idem

## 3.2.2

*Begroting*

1	Grondbewerking, plantklaar maken	€ 500,00
2	Leveren en aanbrengen fruitbomen (12 st)	€ 960,00
3	Leveren en aanbrengen haag (65 m1)	€ 400,00
4	Leveren en aanbrengen plantsoen (370 st)	€ 1.300,00
	<b>Totaal</b>	<b>€ 3.160,00</b>

Prijzen op basis van eenheidsprijzen, excl. btw, marge +-15% afhankelijk van leverancier/aannemer etc.

## Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Meeleweg 47





**erfijnrichting.nl**

advies en inrichting landschap en openbare ruimte

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

Oprachtgever  
Visscher

Projectno  
1078

Onderdeel

Voorstel terreininrichting

Projectnaam  
Meeleweg 47 Nieuwleusen

Formaat  
A4

Schaal  
1 : 1000

Bestand  
1078-01.dwg

Getekend  
WH

Datum  
27022013

Tek. no  
1 (1)

**BURO  
STAD  
+  
LAND**