

## Informatie voor de raad

<b>Onderwerp</b>	-	Nieuw landgoed aan de Meeleweg
<b>Portefeuillehouder</b>	-	A. Schuurman (wethouder)
<b>Eenheid</b>	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Contactpersoon</b>	-	Simone Kiewiet
<b>Contactgegevens</b>	-	s.kiewiet@dalfsen.nl
<b>Openbaarheid</b>	-	Openbaar

**Behandeld in collegevergadering van**  
**Behandeling in raadsvergadering van**

12 juli 2022  
26 september 2022

---

### **Kernboodschap:**

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:

Het besluit om in principe in te stemmen met het ontwikkelen van een nieuw landgoed op de percelen behorend bij het huidige agrarische bedrijf aan de Meeleweg 71 in Nieuwleusen.

### **Toelichting:**

Op 10 februari 2021 hebben wij een principeverzoek ontvangen van BiedtRuimte, namens de eigenaar van de Meeleweg 71 in Nieuwleusen. De eigenaar heeft op dit moment een agrarisch bedrijf met 124 stuks melkvee, 42 stuks jongvee en 35 ha grond, dat hij wil veranderen in een 'nieuw landgoed'. Het principeverzoek betreft het ontwikkelen van 10,5 ha nieuwe natuur, het uitgeven van vijf landhuiskavels en het realiseren van één rood-voor-rood kavel. Aan het college wordt gevraagd om over dit plan een principe-uitspraak te doen, waarna (bij een positieve uitkomst) het plan verder uitgewerkt zal worden,

Voor de gemeente Dalfsen is een landgoed een nieuwe ontwikkeling, waar we tot nu toe nog niet echt mee te maken hebben gehad. Een dergelijke ontwikkeling is ook alleen mogelijk in samenspraak met de provincie Overijssel. Om die reden is de aanlooptijd naar het komen tot een principe-uitspraak langer geweest dan gebruikelijk is. Na 1,5 jaar overleggen is het plan zoals ingediend op 10 februari 2021 aangepast en zijn de uitgangspunten aangescherpt. Zo wordt de hoeveelheid nieuwe natuur 12 ha in plaats van 10,5 ha. Er komen geen vijf landhuiskavels, maar 1 grote woning van 1000 m<sup>3</sup> (die wordt opgedeeld in zes appartementen) en twee kleinere woningen van elk 750 m<sup>3</sup>. Er komt wel een rood-voor-rood kavel en daarbij nog een landwinkel op basis van het VAB-beleid in vervangende nieuwbouw. De huidige veestapel wordt verkocht.

Het plan is voor het laatst aangepast op 19 januari 2022. Dit plan kan - onder voorwaarden - rekenen op steun van de provincie. Wij hebben besloten om in principe en onder voorwaarden, in te stemmen met de ontwikkeling van een nieuw landgoed aan de Meeleweg 71 in Nieuwleusen. De eigenaar kan het plan nu verder uitwerken en hiervoor een herziening van het bestemmingsplan c.q. wijziging van het omgevingsplan aanvragen.

### **Communicatie:**

De adviseur van de eigenaar van de gronden, zal via een brief worden geïnformeerd over uw besluit.

Participatie: de initiatiefnemer heeft wel eens met de directe burens gesproken over zijn plannen. Dit is niet vastgelegd in een verslag. Om goed met de buurt in gesprek te gaan heeft de initiatiefnemer een principebesluit nodig, omdat hij dan het plan verder kan gaan uitwerken. Bij het indienen van de formele aanvraag moet hij aantonen dat hij het participatietraject heeft doorlopen zoals opgeschreven in de brochure: "ik heb een idee, en nu?"

Om te voorkomen dat omwonenden via de media van het plan op de hoogte worden gesteld, is de initiatiefnemer in de laatste week van juni en de eerste week van juli 2022 in gesprek gegaan met omwonenden, dus nog voordat wij een besluit over het principeverzoek hebben genomen. De terugkoppeling van al deze gesprekken moet nog plaats vinden.

**Vervolg:**

Het plan moet nu verder worden uitgewerkt. We wachten het verzoek om herziening van het bestemmingsplan dan wel de wijziging van het omgevingsplan met belangstelling af.

**Bijlage:**

Plan d.d. 19 januari 2022.

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester  
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris  
H.J. van der Woude



# NIEUW MEELE

LANDGOEDONTWIKKELING AAN DE MEELEWEG  
IN NIEUWLEUSEN





Het plangebied ligt in het veenkoloniale landschap ten westen van Nieuwleusen. Het gebied wordt ontsloten vanaf het lint Meeleweg. Karakteristiek is de rationele kleine verkaveling (slagenlandschap) haaks op de ontginningsassen (de Meeleweg). De gronden bestaan afwisselend uit gras- en akkerland.

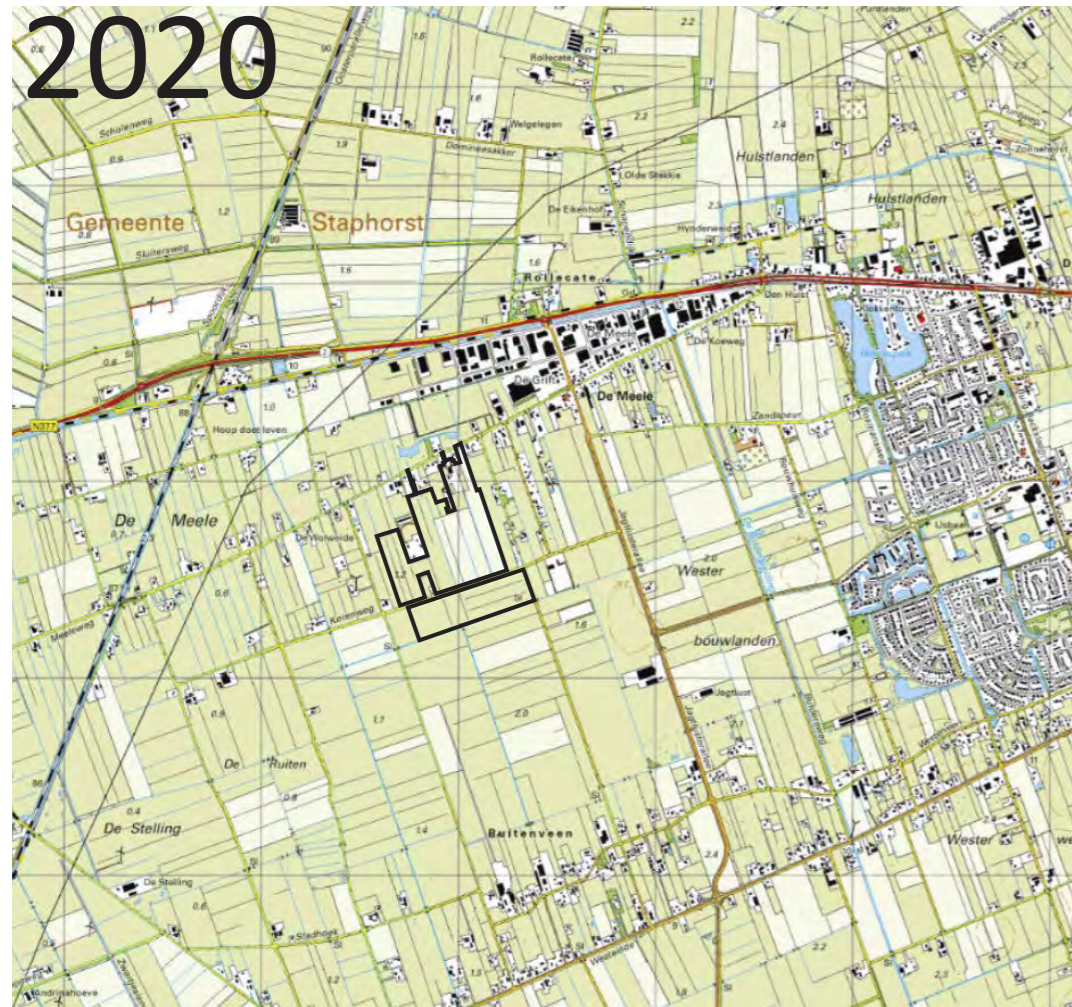
Initiatiefnemer wil stoppen met de huidige agrarische bedrijfsvoering en de hiervoor benodigde opstallen slopen. Op het erf wil hij een landwinkel ontwikkelen voor de verkoop van streekproducten en eigen fruit, aardappelen etc. Daarnaast wil hij 12 ha nieuwe natuur ontwikkelen en dit terrein openstellen voor publiek. Het idee is een landgoedontwikkeling waarbij nieuw rood de herinrichting en het beheer mogelijk maakt.

Landschappelijke uitgangspunten voor deze ontwikkeling zijn:

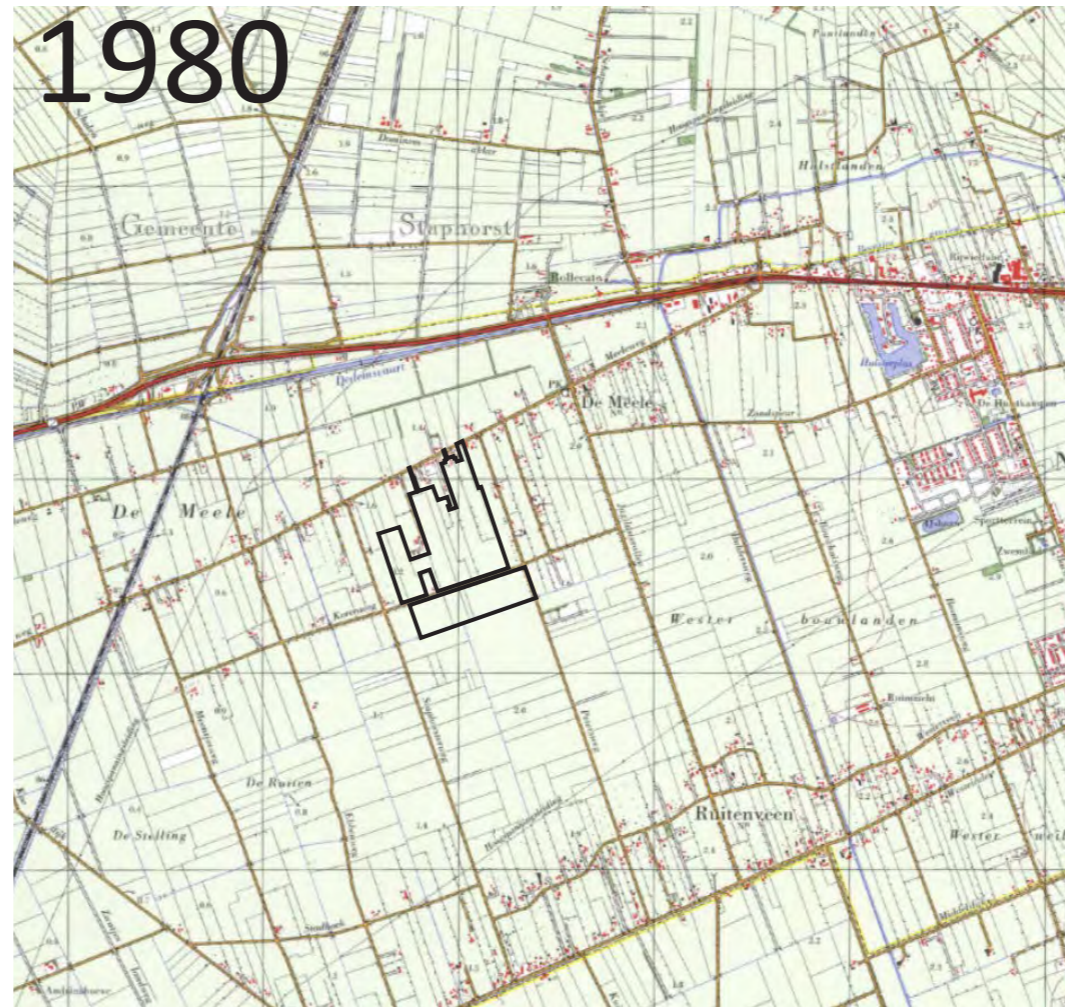
- het versterken van de slagen en kleinschaligheid door herstel van singelbeplantingen;
- wandelroutes door het gebied tussen de Meeleweg en de Korenweg en tevens aansluitend bij de wandelpaden op het bedrijventerein ten noorden van de Meeleweg;
- versterken van de groene achterkanten van het lint Meeleweg door bosontwikkeling;
- behoud van lange doorzichten;
- nieuwe bebouwing niet voorbij het bestaande kavelpad, zodat open gebied ten zuiden van dit pad vrij blijft van bebouwing;
- een robuust watersysteem met mogelijkheid tot berging en vernatting;
- ontsluiting vanaf de Meeleweg.

Dit rapport geeft de planuitwerking weer van zowel het erf als de ontwikkeling van het nieuwe landgoed, dat de werktitel Nieuw Meele heeft gekregen. Overzichtskaarten op schaal zijn achterin dit rapport als bijlage opgenomen.

# 2020



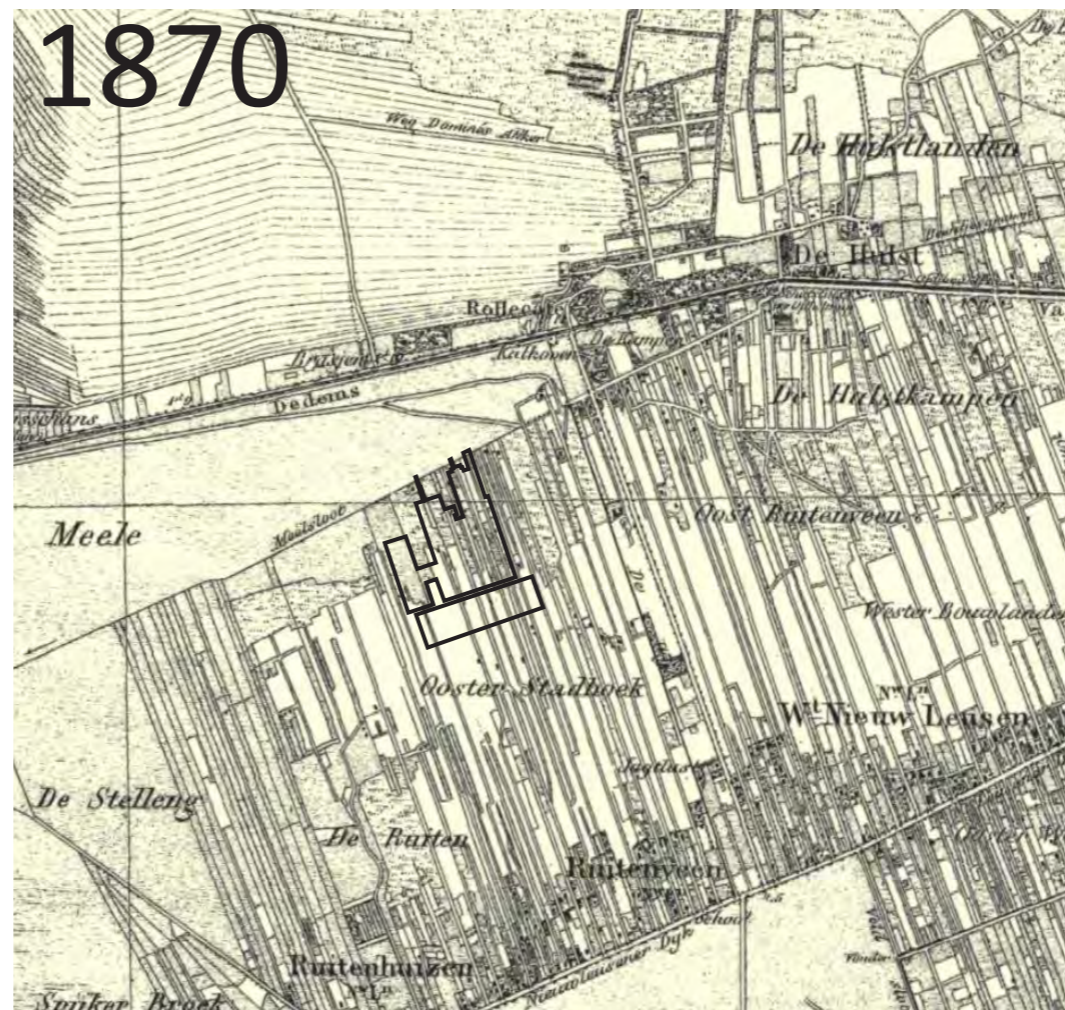
# 1980



# 1920



# 1870



De ontginning van het veengebied in smalle, langgerechte kavels is goed te zien op de oudere historische kaarten. Bij de landinrichting in het midden van de vorige eeuw is de Korenweg, die de zuidgrens van het plangebied vormt, aangelegd. Deze nieuwe weg doorsneed de oorspronkelijke slagen. Ten zuiden van de weg is daarna een meer grootschalige blokverkaveling ontstaan.

Nieuwe ontwikkelingen in het gebied vonden plaats in (smalle) stroken achter de oude ontginningslinten of aan de nieuwe wegen.



HET ERF





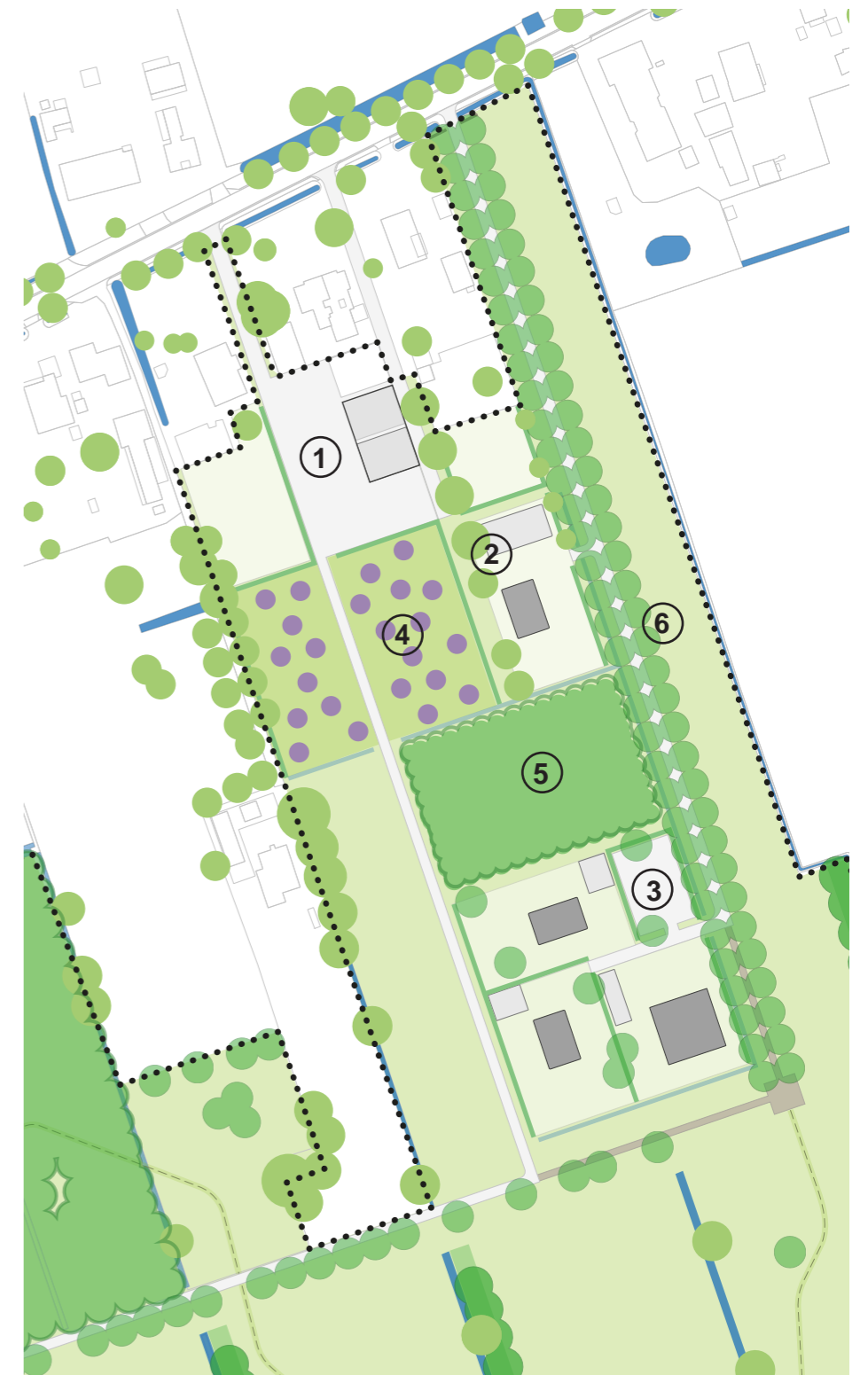
**HUIDIGE SITUATIE**

Erf met stal, mestopslag, schuren en kuilplaten



**TRANSITIEFASE**

Sloop van stal, schuren, mestopslag en verwijderen van verhardingen, kuilplaten etc.



**TOEKOMSTIGE SITUATIE**

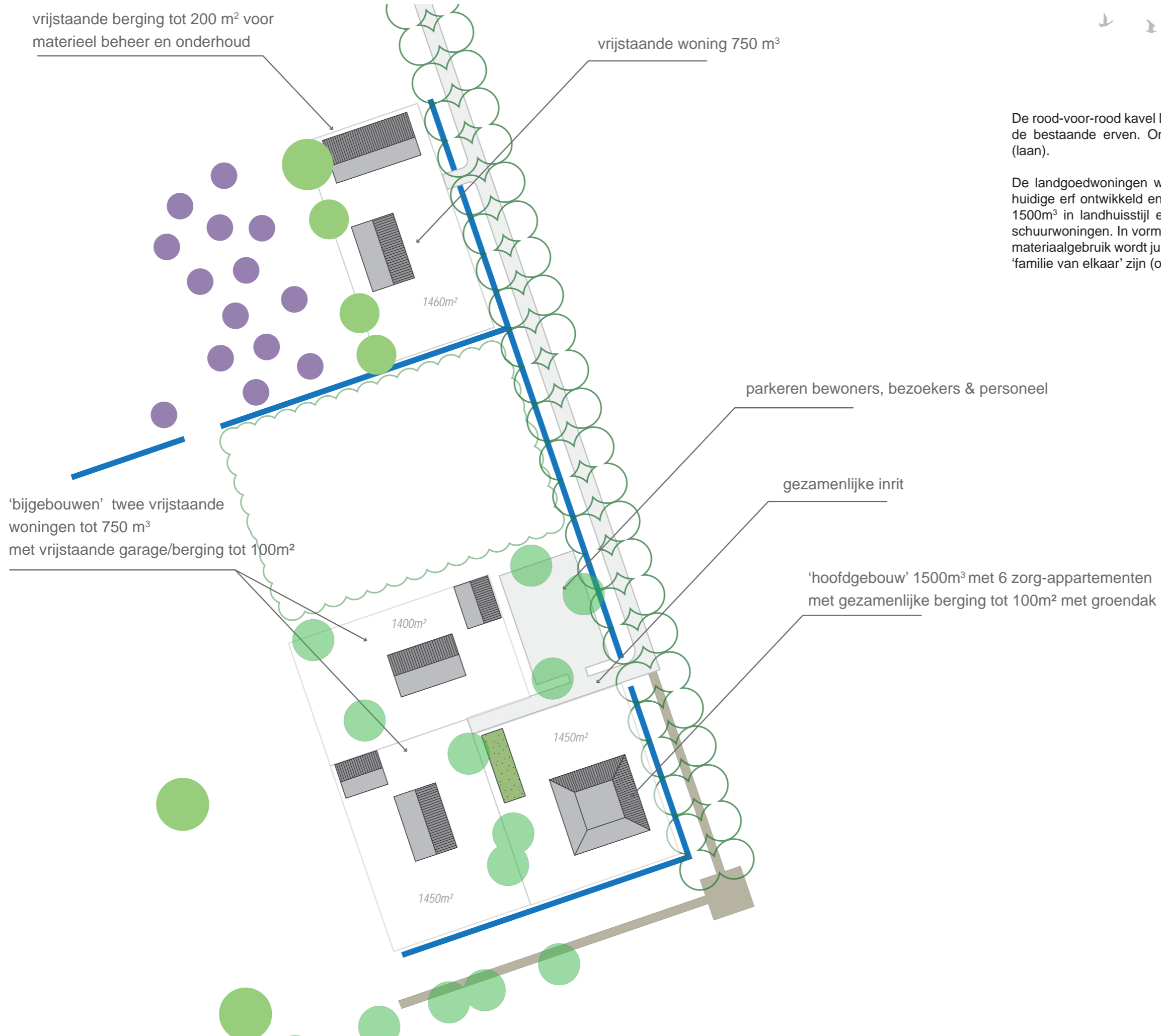
1. erf met schuur en landwinkel (regeling vrijkomende agrarische bebouwing)
2. vrijstaande woning (rood-voor-rood regeling) max. 750 m<sup>3</sup>
3. drie landgoedwoningen (voor ontwikkeling 12 ha natuur) totaal max. 3000 m<sup>3</sup>
4. boomgaard
5. voedselbos
6. toegangsweg naar nieuwe woningen (laan)



NIEUWE WONINGEN

De rood-voor-rood kavel ligt los van de landgoedwoningen en sluit aan achter de bestaande erven. Ontsluiting vindt plaats via de nieuwe toegangsweg (laan).

De landgoedwoningen worden in een compact cluster ten zuiden van het huidige erf ontwikkeld en kennen een hiërarchie van een hoofdgebouw van 1500m<sup>3</sup> in landhuisstijl en twee woonvolumes van 750m<sup>3</sup> in de vorm van schuurwoningen. In vorm en detaillering wordt dit verschil benadrukt, maar in materiaalgebruik wordt juist samenhang gezocht, zodat de woningen duidelijk 'familie van elkaar' zijn (onderdeel van een gezamenlijke ontwikkeling).



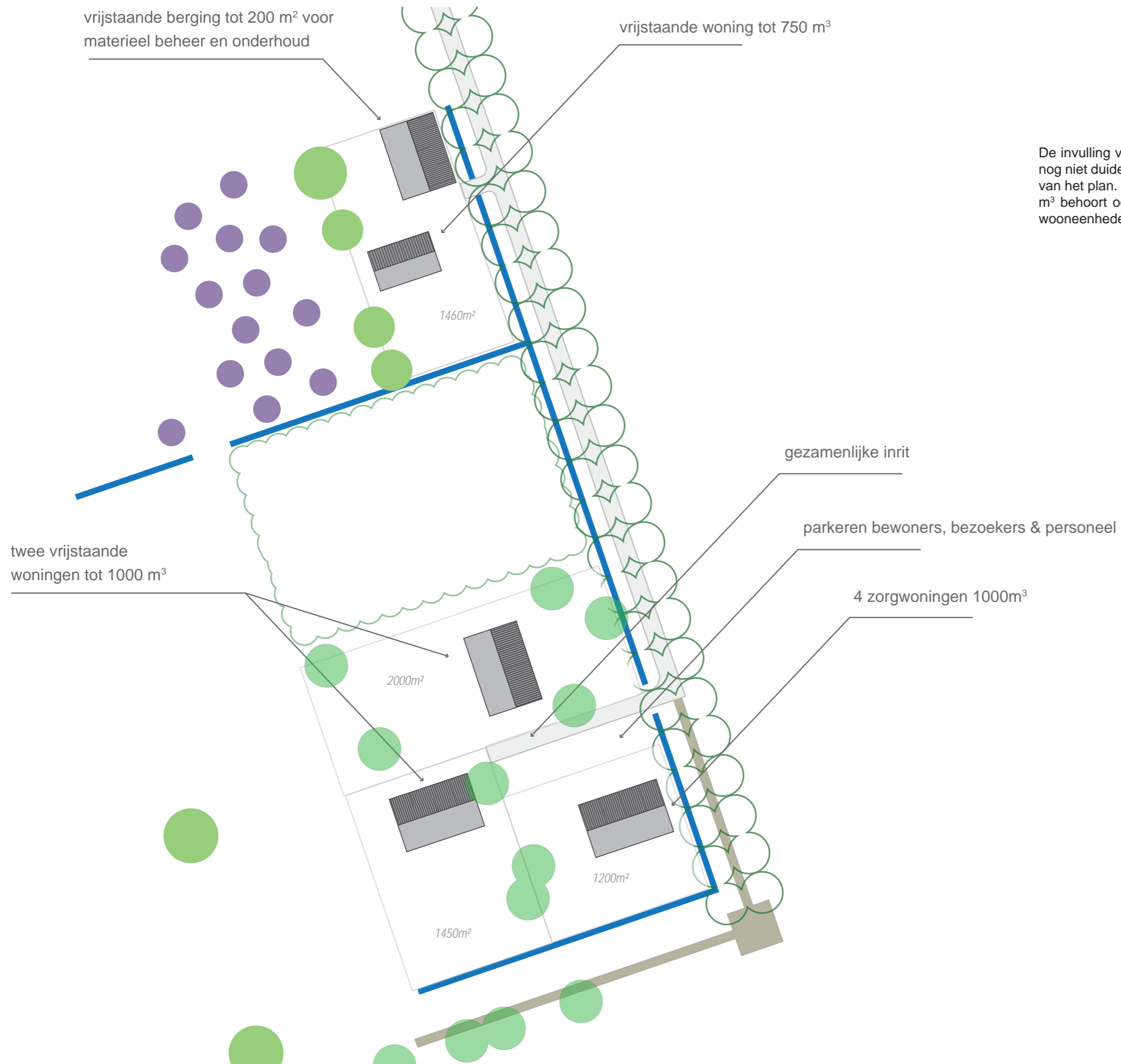




vrijstaande berging tot 200 m<sup>2</sup> voor  
materieel beheer en onderhoud

vrijstaande woning tot 750 m<sup>3</sup>

De invulling van de landgoedwoningen ligt nog niet vast. Het is bijvoorbeeld nog niet duidelijk of en zo ja hoeveel zorgwoningen onderdeel gaan uitmaken van het plan. Getoonde variant met drie gelijke woongebouwen van elk 1000 m<sup>3</sup> behoort ook tot de opties. Hierbij kunnen in één volume ook meerdere wooneenheden komen.



# HET LANDGOED



WATER EN NIEUWE BEPLANTING



1. Boomgaard (hoogstam)
2. Voedselbosje
3. Bos (gevarieerd loofbos, inheemse soorten)
4. Houtsingel (struik- en boomvormers) bij woningen doorzichten behouden
5. Houtsingel (alleen struikvormers)
6. Verspreide bomen en boomgroepen
7. Ontwikkelen flauwe, natuurvriendelijke oevers, mogelijk aangrenzend gebieden voor waterberging (verlagen maaiveld)
8. Sloten en greppels, mogelijk binnen de natuurdelen verondiepen of dempen voor vernatting
9. Nieuwe greppels voor berging en infiltratie van regenwater
10. Hagen
11. Laan



1. Kruiden- en faunarijk grasland, mogelijk zijn delen in de toekomst te ontwikkelen naar vochtig hooiland
2. Bloemrijk grasland (inheemse bijenmengsels)
3. Akkerland, afwisselende teelt van aardappel, graan, bieten en gras
4. Bloemrijke akkerranden



PADENSTRUCTUUR



- 1. bestaande inrit
- 2. nieuwe inrit met toegangsweg naar landgoedwoningen
- 3. erf
- 4. kavelpad (deels bestaand)
- 5. parkeerplaats
- 6. toegangsweg (karrespoor) halfverhard
- 7. wandelpad onverhard
- 8. uitzicht- en informatiepunt
- 9. bruggetje
- 10. toegangshek



In de bijlage is de kaart op ware grootte (A0) en schaal 1:1000 opgenomen.

KAARTBIJLAGE



# LANDGOED NIEUW MEELE

Huidige situatie

schaal 1:1000 | 19 januari 2022

- plangrens (eigendomsgrens)
- bomen/opgaand groen
- gras- en akkerland
- erf & kavelpad
- bebouwing
- bebouwing op erf
- watergang



10 50 100 m



# LANDGOED NIEUW MEELE

Concept ontwikkelingsvisie  
schaal 1:1000 | 19 januari 2022

- plangrens (eigendomsgrens)
- bomen/opgaand groen bestaand
- bomen nieuw
- bos nieuw
- laanbomen nieuw
- boomgaard nieuw
- houtsingels nieuw
- struweel nieuw
- akkerland
- bloemrijk grasland nieuw
- kruiden & faunairijk grasland nieuw
- akkerrand nieuw
- haag nieuw
- toegangsweg en kavelpad (deels bestaand)
- voet- en fietspad halfverhard nieuw
- wandelpad onverhard nieuw
- karrespoor (toegangsweg) halfverhard
- watergang bestaand
- watergang/greppel nieuw
- natuurvriendelijke oevers nieuw
- zichtlijn
- bebouwing bestaand
- bebouwing nieuw (woonfunctie)
- bebouwing nieuw (bijgebouw)
- P parkeren



10 50 100 m