

# Erfinrichtingsplan Ommerkanaal 12 Dedemsvaart



Januari 2020

## Inleiding

Voor u ligt het erfinrichtingsplan voor twee nieuw te bouwen woningen met bijgebouwen aan het Ommerkanaal 12 te Dedemsvaart. De Initiatiefnemers, twee families Ebbers, hebben per 1 januari 2019 hun melkveebedrijf aan het Vierde Blok 2a verkocht en de locatie Ommerkanaal 12 aangekocht. Omdat de gebouwen aan het Ommerkanaal 12 in niet te beste staat en landschapsontsierend zijn, zijn ze voornemens om alle opstallen te slopen. In de plaats daarvoor willen ze twee nieuwe woningen met bijgebouwen realiseren. De behoefte voor een extra woning is , omdat het om twee gezinnen gaat. Het voorliggende plan sluit aan op de nieuwe beleidsnota Erven met Kwaliteit van de gemeente Hardenberg. Deze beleidsnota heeft ten doel landschapsontsiierende gebouwen aan het landschap te onttrekken, waardoor er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied tot stand komt.

Omdat de gewenste ontwikkeling niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan dient er een bestemmingsplanherziening opgesteld te worden. Hierin zal worden aangetoond dat de realisatie van de tweede woning aan het Ommerkanaal 12 , vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is. Om deel te kunnen nemen aan de regeling Erven met Kwaliteit en zo het tweede woonhuis te kunnen realiseren, zijn er al extra sloopmeters aangekocht aan de Grote Kattendijk 6 te Bruchterveld. Zowel op deze locatie als op de bouwlocatie aan het Ommerkanaal 12 zal er nog een extra kwaliteitsimpuls gerealiseerd worden in de vorm van compensatiegroen.

In dit erfinrichtingsplan komen een aantal onderdelen aan bod. Allereerst is gekeken naar de historische indeling, vorm, en kenmerken van het landschap. Deze zijn door middel van oude landschapskaarten inzichtelijk gemaakt. Aan de hand van bovengenoemde inventarisatie is gekeken op welke wijze de nieuwe bebouwing het best zou kunnen worden ingepast in het huidige landschap. Hierbij worden tevens de diverse uitgangspunten en keuzes toegelicht. Bij het opstellen van het erfinrichtingsplan zijn de Visienota Buitengebied Hardenberg, Toekomstvisie gemeente Hardenberg, Het LIK Dedemsvaart Zuid- Rheezerveen-Heemerveen en de omgevingsvisie Overijssel als leidraad gehanteerd.

Vervolgens wordt doormiddel van een aantal driedimensionale afbeeldingen een impressie geven van de nieuw te realiseren erven. Daarbij wordt doormiddel van een beplantingsplan aangegeven welke beplanting zal worden toegepast en zal het onderwerp waterberging aan bod komen.

Tot slot wordt er ingegaan op de kwaliteitsimpuls op de slooplocatie.

Januari 2020

Ing. T.F.B. Ebbers

## **Inhoudsopgave**

<b>1 Het plangebied</b>	<b>4</b>
1.1 Situatieschets	4
1.2 Ontwikkelingen van het landschap door de jaren heen	5
<b>2 Provinciaal beleid</b>	<b>7</b>
2.1 Natuurlijke laag	7
2.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap	8
<b>3 Gemeentelijk beleid</b>	<b>9</b>
3.1 Gebiedskenmerken	9
3.2 Toekomstvisie 2004-2019	11
3.3 Welstandsnota	12
3.4 LIK Dedemsvaart Zuid-Rheezerveen-Heemserveen	11
3.5 Ontwikkelingsvisie Dedemsvaart Zuid – Rheezerveen-Heemserveen	12
<b>4 Aandachtspunten planinpassing</b>	<b>16</b>
<b>5 Gewenste situatie</b>	<b>18</b>
5.1 Bebouwing en voorzieningen	21
5.2 Landschappelijke inpassing	24
5.3 Waterberging	25
<b>6 Ruimtelijke kwaliteitsimpuls Grote Kattendijk 6 Bruchterveld</b>	<b>26</b>

# 1 Het Plangebied

## 1.1 Situatieschets

Het plangebied bevindt zich ten zuidwesten van Dedemsvaart aan het Ommerkanaal, gelegen in het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het betreft de kavel die in figuur 1 hieronder is aangegeven. Het met rood omlijnde gebied betreft de totaaloppervlakte van de kavel die ongeveer 1.1 hectare is. De bedoeling is dat de kavel in twee nagenoeg gelijke percelen wordt opgedeeld waarbij er op ieder perceel een woning met bijgebouw van ongeveer 100m<sup>2</sup> gerealiseerd wordt.



Figuur 1 Luchtfoto plangebied



Figuur 2 Aangezicht planlocatie in westelijke richting



## 1.2 Ontwikkeling van het landschap door de jaren heen

Figuur 3, 4 en 5 geven de ontwikkeling van het landschap in en direct rondom het plangebied weer vanaf 1900 tot heden. In figuur 3 is duidelijk waarneembaar dat het gebied grotendeels ontgonnen is. De lange rechte kavels en wijken met hun kleinere dwarsloten kenmerken het landschap.

Rond 1950 zijn de nattere gebieden (eerst nog bos) alsnog ontgonnen (zie figuur 4). Verder heeft er schaalvergroting plaatsgevonden wat betreft een aantal kavels en zijn er een groot aantal dwarsloten verdwenen. Dit komt hoofdzakelijk door de verbeteringen in het waterbeheer.

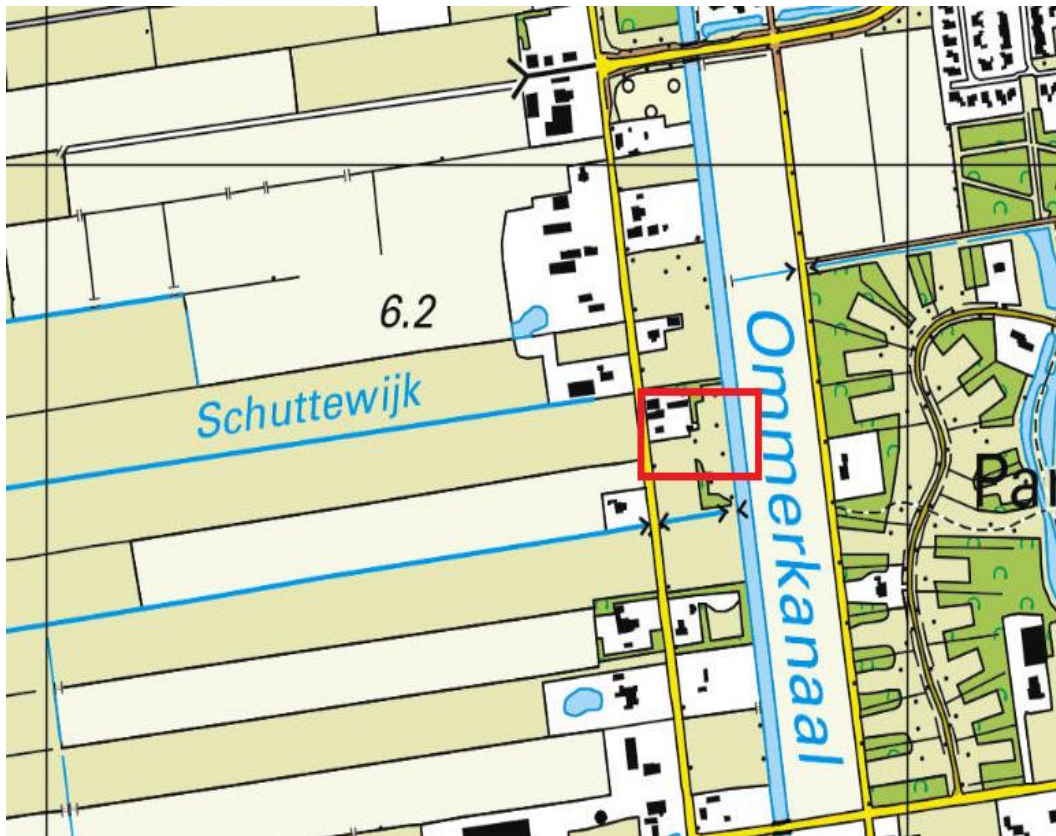


Figuur 3 Weergave van het plangebied omstreeks 1900

Voorgenoemde ontwikkelingen in het landschap zijn nog steeds zichtbaar in het hedendaagse landschap (zie figuur 3, 5 en 6). Het open karakter van het landschap aan westzijde van het Ommerkanaal is op figuur 6 goed zichtbaar. Het aanzicht aan de oostzijde van het kanaal is wat minder wijds. Dit komt door de ligging van het Millenniumbos en het plan Parcours.



Figuur 4 Weergave plangebied omstreeks 1950



Figuur 5 Topografische kaart 2010



Figuur 6 Uitzicht vanaf de planlocatie in westelijke richting

## 2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie 2017 Overijssel vormt het beleidsplan voor de leefomgeving van de provincie. Hierin zijn het verkeers- en vervoersplan, waterhuishoudingsplan, streekplan en het milieubeleidsplan ondergebracht. In de omgevingsvisie wordt gesproken over 3 'rode draden' te weten duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit. Kort gezegd komt het er op neer dat de bestaande kwaliteitskenmerken gekoesterd en behouden dienen te worden. Nieuwe ontwikkelingen dienen zo ingepast te worden dat deze aansluiting vinden bij de gebiedskenmerken van de omgeving waarin ze zich komen te bevinden en waar mogelijk de leefbaarheid en diversiteit versterken. Tevens is het zaak om gebouwen zo te lokaliseren en vorm te geven dat ze de ruimtelijke kwaliteit versterken.

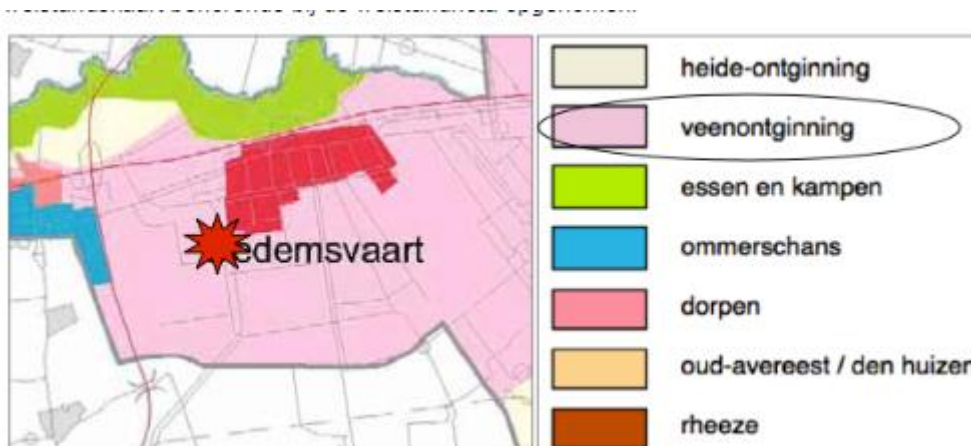
In de omgevingsvisie wordt gesproken van een viertal gebiedskenmerken te weten;

- Natuurlijke laag (in en op de bodem)
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem)
- Stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur)
- Lust en Leisure laag( beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen)

Bovengenoemde lagen zijn altijd met elkaar verbonden. Vaak vallen de lagen over elkaar heen en kan er sprake zijn van kenmerken van meerdere lagen op een bepaalde plek. Echter kan het ook zo zijn dat een bepaalde laag domineert.

### 2.1 Natuurlijke laag

De natuurlijke laag op de planlocatie betreft het Hoogveengebied. Deze laag is ontstaan doordat abiotische- (ijs- wind- en waterstromen) en biotische processen (vestiging van plant- en diersoorten) inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Dit waren vroeger grote natte gebieden met veengroei die zijn ontstaan onder invloed van regenwater. De waterkwaliteit en –kwantiteit zijn essentieel voor de veenvorming. De planlocatie en de directe omgeving zijn ontgonnen, echter kunnen er in de bodem nog veenpakketten zijn achter gebleven.



Figuur 7 Uitsnede van de welstandskaat van de gemeente Hardenberg.



## **2.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap**

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap en betreft bijna 75% van het oppervlak van de provincie. Bij de ontwikkeling van dit landschap heeft schoonheid echter nooit een rol gespeeld; het ging hoofdzakelijk om de functietoepassing. Echter is men door de jaren heen het gebied gaan waarderen door hun ruimtelijke kwaliteiten (bijvoorbeeld openheid).

De planlocatie bevindt zich in het veenkoloniaal landschap. Het hoogveen is grootschalig afgegraven en het landschap is ontgonnen. Het landschap wordt gekenmerkt door de kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten. Daardoor zijn er grote open ruimtes en vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en verdichte zones (rond kanalen, wegen en linten) ontstaan. Verder zijn villa's en herenboerderijen, de linten door het landschap en de bijzondere architectuur van watererfgoed (bijvoorbeeld bruggen en sluizen) kenmerkend voor het landschap.

Voor de stedelijke laag en de Lust en Leisure laag geldt dat er geen bijzondere eigenschappen zijn voor het plangebied. Deze zijn derhalve buiten beschouwing gelaten.



### 3 Gemeentelijk beleid

De visienota Buitengebied, de Toekomstvisie 2004-20019, de welstandsnota LIK Dedemsvaart Zuid-Rheezerveen- Heemserveen en de ontwikkelingsvisie Dedemsvaart Zuid-Rheezerveen-Heemserveen vormen het gemeentelijke beleid dat betrekking heeft op de planvorming. De belangrijkste kernpunten zijn in dit hoofdstuk uitgewerkt.

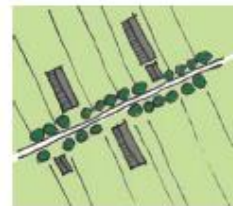
#### 3.1 Visienota buitengebied

De visienota buitengebied is het resultaat van de wens om te komen tot een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Deze ruimtelijke visie vormt de basis voor het bestemmingsplan buitengebied. In deze visienota is er op basis van landschapstypen een onderverdeling gemaakt in deelgebieden. De locatie voor de nieuw te vestigende woningen met bijgebouwen bevindt zich in het zogenaamde veenontginningslandschap (zie figuur 10), deelgebied Dedemsvaart-Zuid ten zuidwesten van de kern van Dedemsvaart. Vanaf omstreeks 1810 is men begonnen met de verving van dit gebied. Het grootste gedeelte van dit gebied bestaat uit landbouwgronden. De belangrijkste gebiedskenmerken zijn:

- Vlak, grootschalig agrarisch gebied, open landschap;
- Rechthoekig (zie figuur 9);
- Transparante linten van bebouwing;
- Rechthoekige erven met kopgevel naar de weg;
- Veel watergangen; relatief nat gebied (zie figuur 10);
- Eenzijdige vegetatie door intensief landbouwgebruik;
- Oude bomen op erven van boerderijen;

## Veen-ontginningen

Landschapstype



Openheid



Open

Volume



Fors rechthoekig volume met zadeldak

Situering (nokrichting)



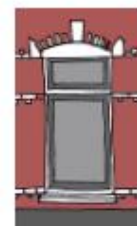
Haaks op de weg

Architectuur(stijl)



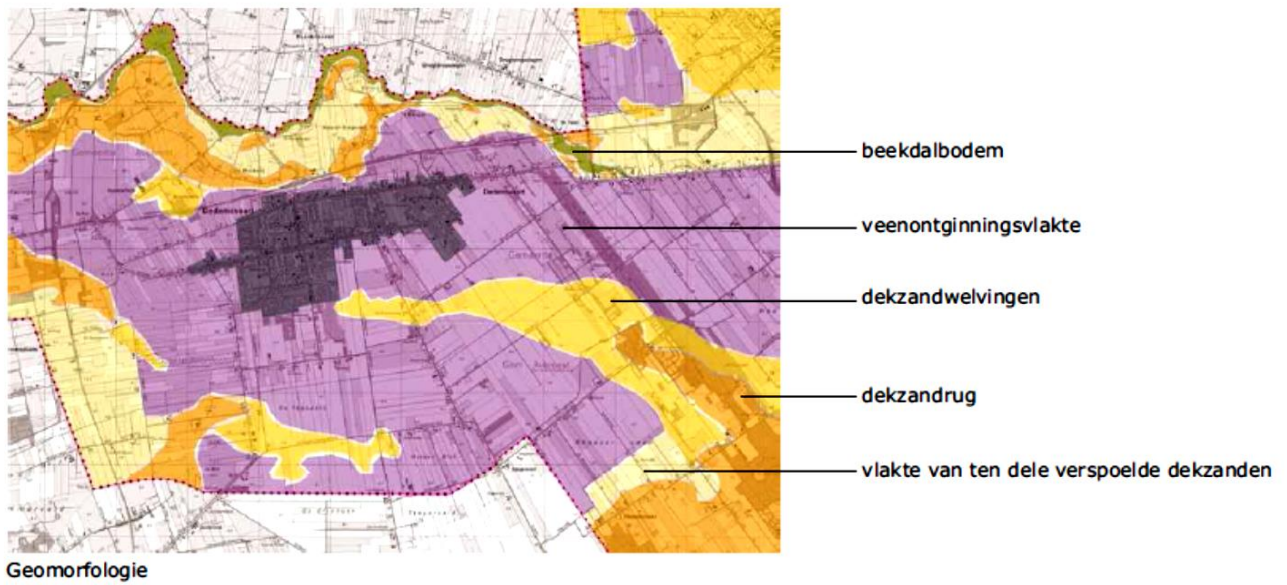
Statig

Detailering

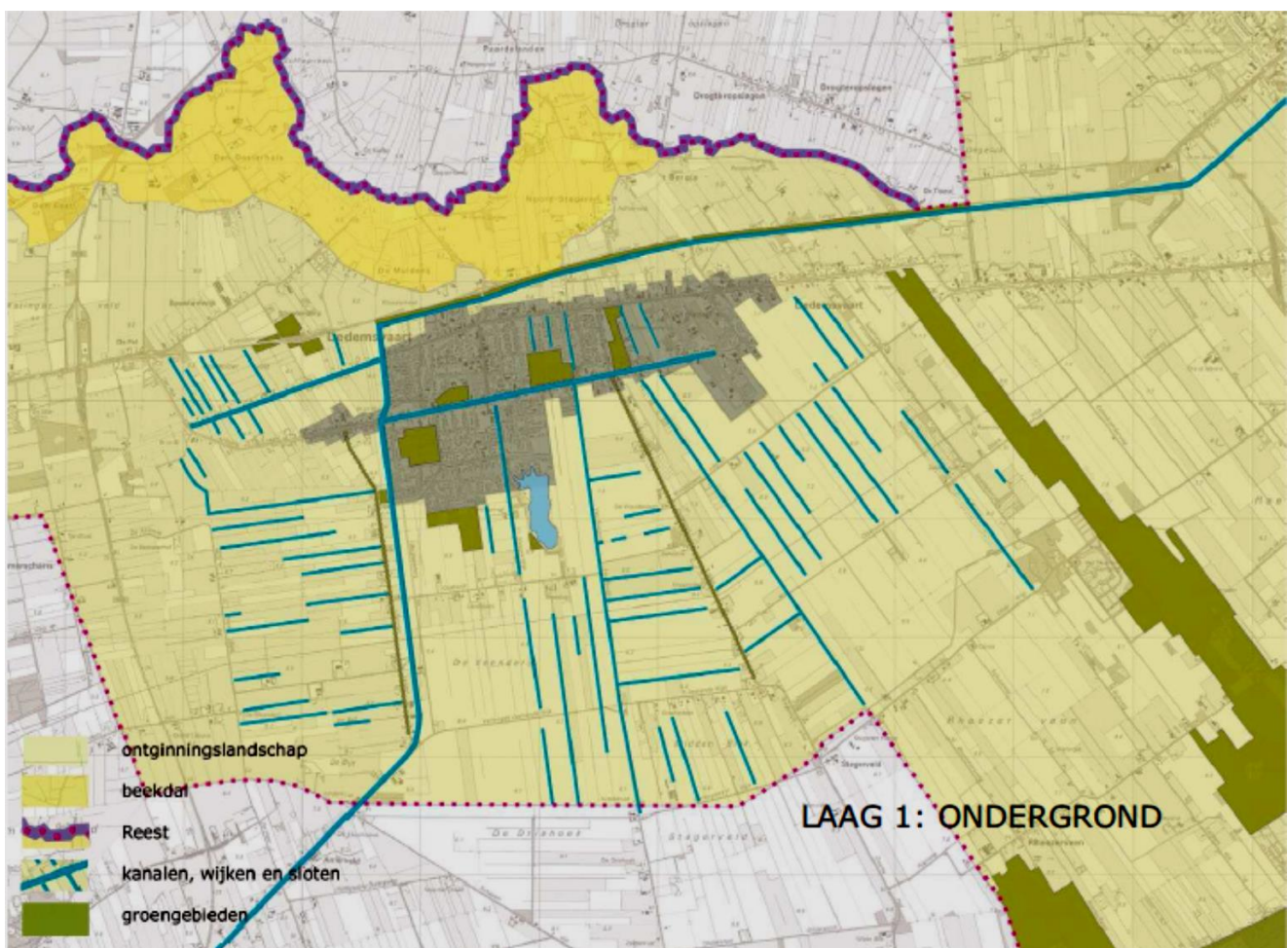


Zeer rijk

Figuur 8: Kenmerken van het open veenlandschap



Figuur 9: Weergave van de verschillende geomorfologische lagen van Dedemsvaart



Figuur 10: Overzicht van het ontginningslandschap met daarin de waterlopen en groengebieden.



### 3.2 Toekomstvisie 2004-2019

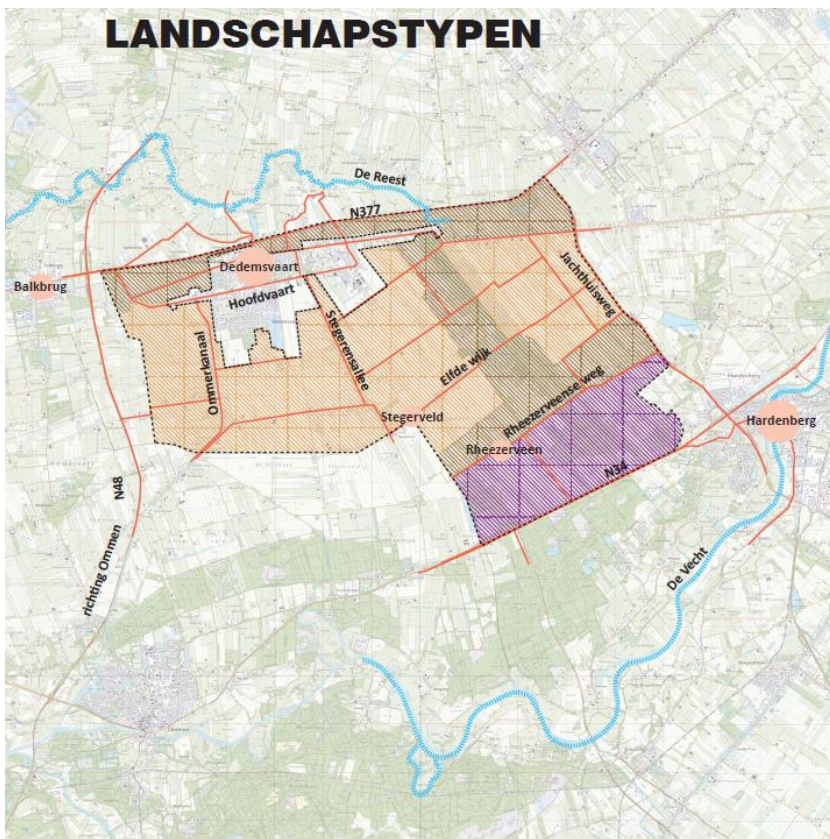
In Toekomstvisie van de gemeente Hardenberg 2004-2019 wordt uitgesproken dat de gemeente de kwaliteit van de groene ruimte wil behouden en verbeteren. Streven is om te denken vanuit kwaliteit en niet vanuit functie. De landbouw zal een belangrijke functie blijven houden in het buitengebied. Bij uitbreiding dient er rekening gehouden te worden met het behoud van stille, donker en ruimte.

### 3.3 Welstandsnota

Het veenontginningslandschap ten zuiden van Dedemsvaart wordt in de Welstandsnota als zijnde 'waardevol' beschouwd. Het beleid is erop gericht dit te behouden en waar mogelijk te herstellen. De groene ruimte wordt meer een belevingsruimte welke behouden en verbeterd moet worden .

### 3.4 LIK Dedemsvaart Zuid- Rheezerveen- Heemserveen

Het LIK, ofwel Landschap Identiteit Kaart stelt per deelgebied vast wat de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het gebied zijn. Het LIK Dedemsvaart Zuid- Rheezerveen- Heemserveen deelt het gebied op in drie deelgebieden( zie figuur 11). Op deze wijze kan getoetst worden of ontwikkelingen passend zijn en welke ontwikkelingen en verbeterpunten aanleiding zijn om te werken aan behoud en versterking van het landschap. In het LIK en de ontwikkelingsvisie Dedemsvaart Zuid- Rheezerveen-Heemserveen worden de gebiedskenmerken en ontwikkelingsrichtingen die in de visienota buitengebied grofweg worden beschreven verder uitgewerkt per deelgebied.



Figuur 11: Weergave van de landschapstypen van Dedemsvaart zuid-Rheezerveen-Heemserveen (bron LIK Dedemsvaart Zuid- Rheezerveen- Heemserveen)

### **3.5 Ontwikkelingsvisie Dedemsvaart Zuid-Rheezerveen-Heemserveen**

De ontwikkelingsvisie Dedemsvaart Zuid-Rheezerveen-Heemserveen beschrijft de visie op de toekomstige ontwikkeling, waarbij rekening wordt gehouden met de gebiedskenmerken die voortkomen uit het LIK (zie figuur 12). Deze visie is uitgewerkt volgens een achttal thema's die in de visienota Buitengebied worden beschreven. De gemeente wil bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied op een duurzame manier de ruimtelijke kwaliteit versterken. Deze wordt bereikt als gebiedskenmerken met elkaar in evenwicht zijn. Voor functies die passen binnen de ontwikkelingsvisie van een gebied zal er ruimte zijn voor groei of uitbreiding.

Doormiddel van een SWOT- analyse kan een toetsing worden uitgevoerd en komen de belangrijkste speerpunten naar voren. Deze is in figuur 13 weergegeven.



## OPEN VEENONTGINNINGSLANDSCHAP



Figuur 12: Karakteristieke eigenschappen van het open Veenontginningslandschap (bron LIK Dedemsvaart Zuid-Rheezerveen-Heemsverveen)

# Open veenontginningslandschap



Open veenontginningslandschap	Bebouwing	Routing	Verkaveling	Bepantingspatronen	Erven	Massa/ruimte en reliëf	Grond/landgebruik	Functie & activiteit	Licht & donkerte	Natuur	Geur
Sterk	- verspreide bebouwing langs wegen, o.a. Stegengsallee (met <b>Stegengsallee</b> ) - doorzichten bebouwing - openbare boerderijen - nieuwe agrarische bedrijven <b>6 7 10</b>	strak, rechtlijnig wegenpatroon <b>4 7 9</b>	- goed zichtbare, rationele, lange strokenverkaveling vanaf ontginningsassen (haaks Rheezeerveen) op schuin op de weg (Dedemsvaartseweg) - wijkenstructuur <b>3 4 7 11</b>	- wegbeplanting langs oude ontsluitingswegen - agrarische erven met brede singels (het Vierde Blok) <b>1 9 11</b>	- rechthoekige erven met kopgevel naar de weg - erven aan wegen (Vierde Blok: erven met endbeplanting) <b>1 5 8</b>	- openheid - grootschalig agrarisch gebied - waardevolle doorzichten <b>2 7</b>	agrarisch <b>2</b>	- hoofdfunctie landbouw - daarnaast diverse andere functies zoals wonen en kleinschalige bedrijven <b>2 4</b>	relatief donker		
Zwak		- geen aantrekkelijke wandel- en fietsverbinding Dedemsvaart Zuid - Vechtdal - enkele wegen te smal voor landbouwerkeer	veel wijken zijn verdwenen of niet beleefbaar (jaren '60 ruilverkaveling)	weinig bos / recreatief uitloopgebied Dedemsvaart Zuid	enkele erven zijn niet landschappelijk ingepast <b>8</b>			weinig extensieve recreatieve mogelijkheden		lage biodiversiteit	
Kansen		- verbetering wandel- en fietsverbinding Dedemsvaart Zuid - Vechtdal - bij vergroting van bedrijven aandacht voor capaciteit van de wegen	verbeteren herkenbaarheid wijkenstructuur		- herbegruik voormalige agrarische bebouwing (VAB) - verbeteren landschappelijke inpassing / toename ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe erven		ruimte voor schaalvergroting	plaatselijk ruimte voor nieuwe agrarische bedrijven		wijkenstructuur is aanknopingspunt voor versterking groenblauw netwerk en verhoging biodiversiteit	
Bedreigingen	- verdwijnen doorzichten (bij <b>Stegengsallee</b> )	wegen te smal bij nieuwvestiging of schaalvergroting bestaande bedrijven	afname sloten- en wijkenstructuur								hoge geurbelasting ten zuiden van Dedemsvaart

Figuur 13 : Swot-analyse van het open veenontginningslandschap (bron LIK Dedemsvaart Zuid-Rheezeerveen-Heemerveen)

## 4 Aandachtspunten planinpassing

Het plangebied bevindt zich zoals eerder genoemd in het open veenontginningslandschap. Dit landschap is ontstaan na afgraving van veen en ontginning door de landbouw. Het plangebied ligt visueel gezien op de overgang van de bebouwing (dorpskern Dedemsvaart) en het open landschap. Om ervoor te zorgen dat het plan zo goed mogelijk wordt ingepast in het gebied zijn hieronder in het kort de belangrijkste uitgangspunten samengevat die naar voren zijn gekomen uit zowel de provinciale als gemeentelijke beleidsstukken.

*Het open landschap moet zo veel mogelijk behouden blijven;*

Het gebied kenmerkt zich door het open landschap. Het plan dient zo ingepast te worden dat het open landschap zo veel mogelijk behouden blijft. Dit houdt in dat er goed gekeken moet worden naar onder andere de situering van de beide woningen en de bijgebouwen maar ook van de beplanting. Op de bouwlocatie zal compensatiegroen worden aangebracht die een kwaliteitsimpuls moet geven aan het landschap. Daarbij zal er gelet moeten worden op het feit dat waardevolle doorgezichten behouden blijven en beide erven een niet te gesloten karakter krijgen.

*De bouwstijl moet passen bij het landschap;*

Hoewel de bouwstijl langs het Ommerkanaal zeer gevarieerd is dient de woning een bepaalde uitstraling te krijgen die past in het bestaande beeld. De initiatiefnemers zijn voornemens om twee schuurwoningen te bouwen met bijgebouw. Dit bijgebouw moet een landelijk karakter krijgen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan potdekselplanken.

*Het erf moet aansluiten op het Ommerkanaal, rechthoekig diep erf met de kopgevel van de woning naar de weg gericht;*

De oorspronkelijk erfindeling langs het Ommerkanaal wordt gekenmerkt door een rechthoekige diepe kavel waarbij de woning en bijgebouwen met de kopgevel haaks op de weg gesitueerd zijn. Doel is om de oorspronkelijke kavel in twee te delen, hierdoor ontstaan twee diepe kavels van ongeveer 5500m<sup>2</sup>. De afstand van de woningen en bijgebouwen ten opzichte van de weg zullen verschillen waardoor er een verspringing in de bebouwing ontstaat. Door de kavel dusdanig vorm te geven blijft het open karakter van het landschap beter behouden.

*De woning en het bijgebouw moeten een geheel vormen;*

Door de bouwstijl en bouwmaterialen voor de loods en woning op elkaar af te stemmen ontstaat er een eenheid tussen woning en bijgebouw.

*Het landschap is gestructureerd, het erf zal onderdeel worden van dit gestructureerde landschap;*

Het landschap wordt gekenmerkt door de rechte lijnen van onder andere de langwerpige percelen die haaks op het ommerkanaal liggen, wijken en bomenrijen. De vormgeving en functieindeling van het erf dienen hierop aan te sluiten. Hierdoor zal een gestructureerd erf ontstaan.

*Bij de inrichting van het erf wordt zoveel mogelijk streek eigen beplanting toegepast. De erven kenmerken zich door het open karakter, al dan niet(deels) omsloten door een singel;*

Door gebruik te maken van beplanting die past in het straatbeeld waarin het plangebied zich bevindt zal het het erf aansluiting vinden bij het gebied en er onderdeel van worden. De aanwezige singel aan de noordzijde van het van het perceel blijft behouden en wordt verbreedt. Daarnaast zal er in de vorm van een bomenrij de rechtlijnigheid van het perceel worden benadrukt.

*Waardevolle doorzichten creëren;*

Waardevolle doorzichten kunnen ontstaan door het toepassen van beplanting. De wijze van toepassing zal bijdragen aan het al dan niet ontstaan van deze doorgezichten.



## 5 Gewenste situatie

Omdat bij de initiatiefnemers de wens bestaat om twee woningen met bijgebouwen te creëren is er de behoefte om de kavel op te delen in twee nagenoeg gelijke stukken van ongeveer 5500m<sup>2</sup>. Alle reeds aanwezige bebouwing wordt verwijderd, deze verwijdering alleen al geeft een impuls aan het landschap. Tevens heeft huidige erf een erg gesloten karakter door de aanwezigheid van een grote hoeveelheid kerstbomen en een hakhoutsingel die halverwege de kavel ligt en in de richting van het Ommerkanaal mee loopt.



Figuur 14: De reeds aanwezige kerstbomen zorgen voor een gesloten karakter



Figuur 15: Op het huidige erf staan tal van vervallen gebouwtjes

Door de nieuwe bebouwing zorgvuldig en royaal in te passen en te laten aansluiten bij de al aanwezige dragende kenmerkende structuren kan er een nieuwe gebiedskwaliteit ontstaan. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan het versterken van de kenmerkende rechtlijnige verkaveling door het aanbrengen van een transparante bomerij ten zuiden van het perceel en het verwijderen van de reeds aanwezige kerstbomen en dwarssingel. Aan de zuidzijde van het perceel zal er een strook van ongeveer 30m1 breed 'open grasvlakte' blijven. Deze strook ligt tegenover de woning van ommerkanaal 19. Door te investeren in de groene omgeving wordt de bebouwing landschappelijk ingepast. Daarom is het belangrijk dat er gekeken wordt naar de gebiedskenmerken en de daarbij horende beplanting die kenmerkend en passend is bij dit type landschap. Bij de opzet van de terreinindeling voor de beide erven zullen daarom de gebiedskenmerken (openheid en regelmatigheid van het landschapspatroom) als belangrijk uitgangspunt worden meegenomen. Tevens is er vanuit de gemeente de wens uitgesproken om de rooilijn van de bouwverspringing in te passen. In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze de planinpassing zou moeten plaatsvinden.

Het totale erf, dat ongeveer 11000m<sup>2</sup> groot is, wordt in twee gelijke stukken verdeeld van elk ongeveer 5500m<sup>2</sup>. Om er voor te zorgen dat de bebouwing past in de omgeving is er voor gekozen om alle gebouwen met de kopgevel naar de weg te plaatsen. Op beide percelen wordt een woning met een begaande vloeroppervlakte van ongeveer 170m<sup>2</sup> en een bijgebouw van ongeveer 100m<sup>2</sup> gerealiseerd. Beide erven zullen een eigen toegangsweg krijgen, die haaks op het Ommerkanaal gesitueerd wordt. Het geheel moet passen in de omgeving en ruimte bieden voor de toekomst. Daarom is er voor gekozen om het perceel een langgerekte rechthoekige vorm te geven.

De bijgebouwen zullen duidelijk ondergeschikt worden aan het hoofdgebouw. De meeste woningen langs het Ommerkanaal zijn op enige afstand van de weg gesitueerd (tussen de 13 tot ongeveer 25 meter). Door beide woonhuizen op verschillende afstand van de weg te situeren (ongeveer 16.5 en 23.5 meter van de weg) zal een verspringende rooilijn ontstaan. Dit zorgt voor een passend straatbeeld. Voor beide woningen geldt dat de bijgebouwen aan de noordzijde worden gesitueerd waarbij deze beide een aantal meters verder van de weg komen dan de woning (zie figuur 16). Dit versterkt de verspringing in de rooilijn. Beide woningen komen op aanzienlijke afstand van elkaar te staan. Dit heeft een duidelijke reden. Ten eerste versterkt dit de tweedeling in de erven en daarnaast zorgt dit voor een aantal waardevolle doorkijken in de Oostelijke richting. Het versterkt dus de het open karakter van het landschap. Daarnaast zorgt de gekozen erfindeling ervoor dat de overburen (Ommerkanaal 19) vrij zicht houden vanuit de woning.



- 30 meter brede open 'weide' ten zuiden van de kavel, vrij zicht voor familie Bakker (overburen) blijft zo behouden)
- Woningen en bijgebouwen verspringen ten opzichte van elkaar
- Afstand tussen beide woningen +- 35m
- Afstand tot de rand van 16.5m en 23.5 meter
- Twee aparte entreewegen

Woning Bakker



Figuur 16: Situatieschets gewenste erfindeling

## 5.1 Bebouwing en voorzieningen

De bouwstijl in de omgeving varieert, echter zijn de meeste woningen ( met de kopgevel haaks op de weg) op enige afstand tot de weg gesitueerd. Van oudsher is de bouwstijl ingetogen en relatief sober te noemen. Het betreffende deel van het Ommerkanaal kenmerkt zich door laanbeplanting in de vorm van essen. Er is voor gekozen om zowel de bijgebouwen als de woning in een karakteristieke stijl vorm te geven. Om ervoor te zorgen dat ze ook een eenheid vormen worden de woning en bijgebouwen in dezelfde gevelsteen uitgevoerd in combinatie met zwarte potdekselprofielstukken. Dit geeft een mooi landelijk karakter en past het goed in het landschap.

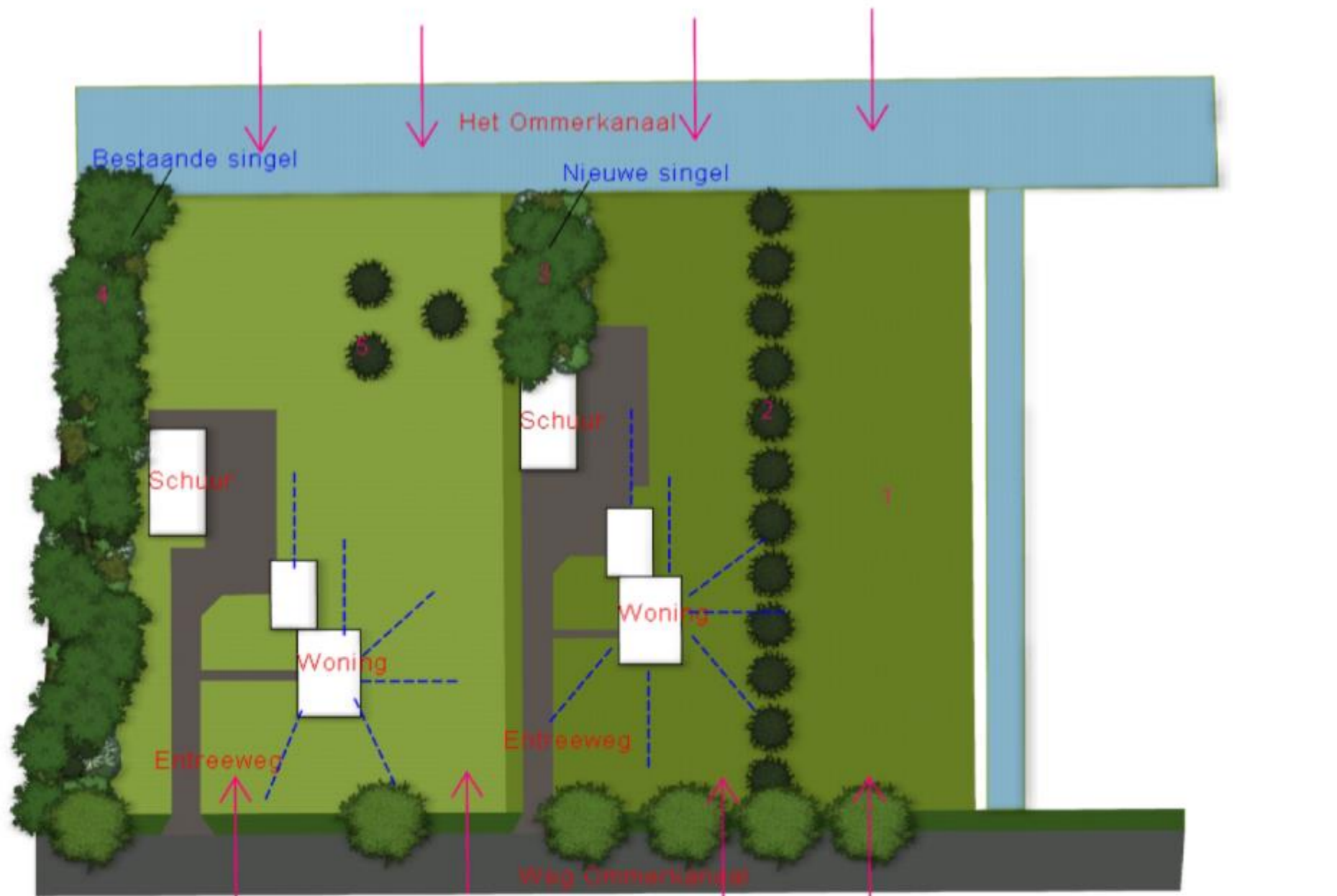
De woningen krijgen beide een grondoppervlakte van ongeveer 170m<sup>2</sup> en zullen de uitstraling van een schuurwoning krijgen. De insteek is dat leven en slapen beide op de begaande grond plaats gaat vinden.

De beide bijgebouwen zullen een afmeting van ongeveer 7x14 meter krijgen. Deze zullen hoofdzakelijk gebruikt gaan worden voor stalling van de auto en als hobby/ klusruimte. Beide woningen krijgen een eigen entreeweg en erf die uitgevoerd wordt in gebakken bestrating. Dit geeft een mooi landelijk karakter. Het erf zelf is ruim van opzet zodat deze in balans is met de afmeting van de bebouwing, tevens is er zo voldoende ruimte om te parkeren achter de woning. Op die wijze worden de auto's aan het zicht onttrokken.

Beide erven zullen een open karakter hebben waarbij er diverse doorgezichten zijn per erf. De beplanting is rechthoekig en gebiedseigen. Vanuit beide woningen is er zicht op het water van het Ommerkanaal, dit geeft een impuls aan het woongenot.

In figuur 17 is het bovenaanzicht van het erfinrichtingsplan zoals het voor ogen is weergegeven. De blauwe stippellijnen geven de zichtlijnen vanuit de beide woningen weer, de roze pijlen de zichtlijnen vanuit oostelijke en westelijke richting. Wat direct opvalt is de open indeling van beide erven. Goed zichtbaar is dat beide erven in de oost-west richting een groot aantal doorkijken heeft. Dit om de openheid van het gebied zoveel mogelijk te behouden. Hetzelfde geldt voor het zicht vanuit beide woningen. Tevens biedt het open karakter extra zicht vanuit de woning wat het woongenot bevordert.



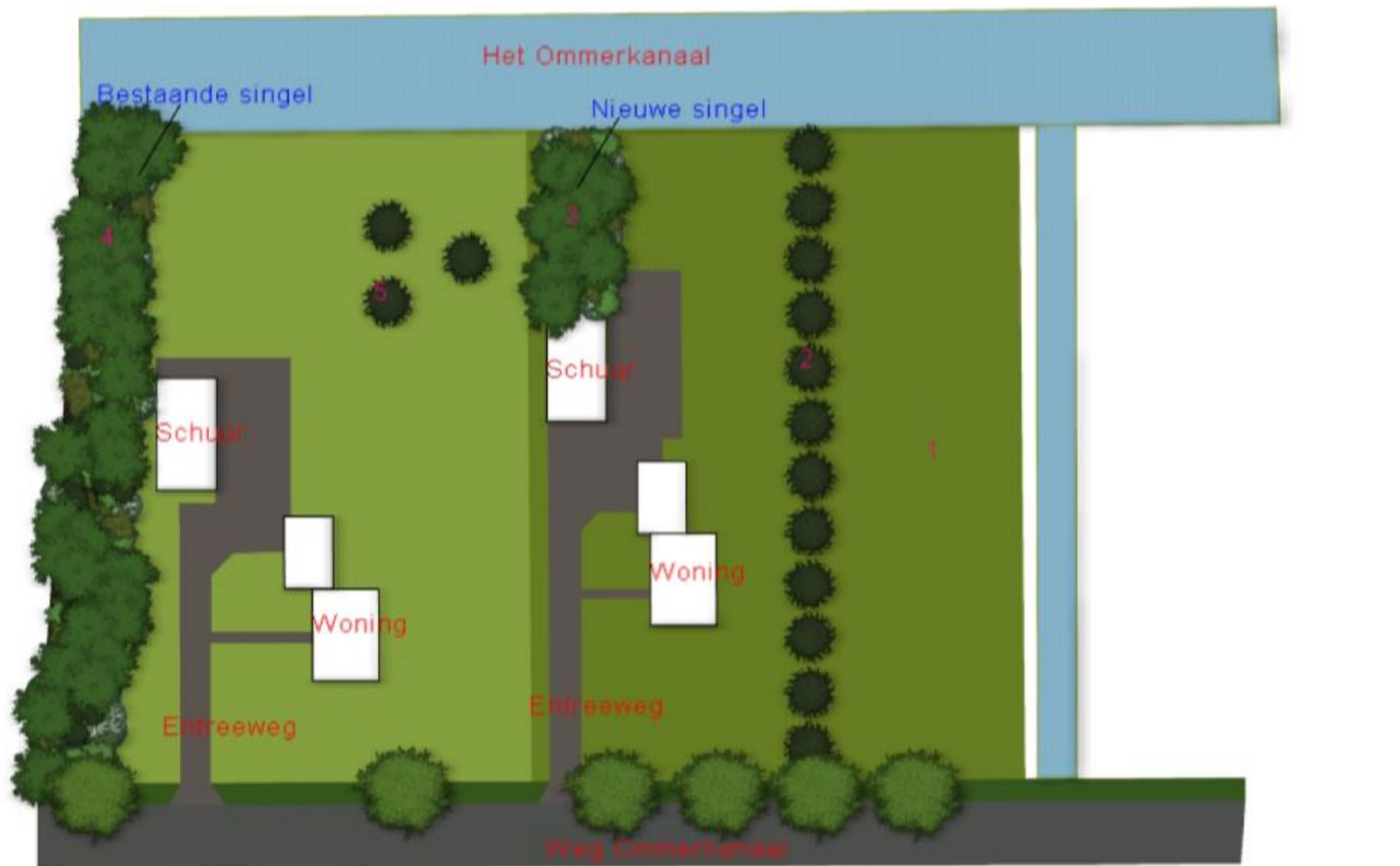


- 1: Weideveld van 30m1 breed over de gehele diepte van de kavel. Inzaaien met veldbloemenmengsel
- 2: Aan te planten inheemse bomenrij *Alnus glutinosa*
- 3: Aan te planten nieuwe singel bestaande uit: *Corylus avellana*, *Acer campestre*, *Crataegus monogyna*, *Quercus robur*.
- 4: Bestaande singel verbreden met genoemde soorten bij punt 3
- 5: Groep van 3 solitaire inheemse bomen (*quercus robur*)

Woning Bakker



Figuur 17: Overzicht zichtlijnen



- 1: Weideveld van 30m1 breed over de gehele diepte van de kavel. Inzaaien met veldbloemenmengsel
- 2: Aan te planten inheemse bomenrij *Alnus glutinosa*
- 3: Aan te planten nieuwe singel bestaande uit: *Corylus avellana*, *Acer campestre*, *Crataegus monogyna*, *Quercus robur*.
- 4: Bestaande singel verbreden met genoemde soorten bij punt 3
- 5: Groep van 3 solitaire inheemse bomen (*quercus robur*)

Woning Bakker



Figuur 18: Bovenaanzicht inrichtingsplan

## 5.2 Landschappelijke inpassing

In figuur 18 is de beplanting van het erf weergegeven. Aan de noordzijde van de kavel is een bomenrij gesitueerd die de volle diepte van de kavel betreft (nummer 2 in figuur 18). Deze zal bestaan uit zwarte elzen. Deze boomsoorten komen van oudsher voor in dit landschap. Deze bomenrij zal dienen als een soort van overgang van de het weideveld (nummer 1 in figuur 18) naar de privetuin en versterkt de rechtlijnigheid van de kavelindeling. Het weideveld zal ongeveer 30 meter breed worden en een open karakter hebben. Dit zorgt ervoor dat de bewoners van Ommerkanaal 19 vrij zicht houden vanuit de woning in oostelijke richting. Het weideveld kan ingezaaid worden met een weidebloemenmengsel. Achter het bijgebouw van de meest zuidelijke woning komt een nieuwe singel die bestaat uit inheemse soorten bosplantsoen (nummer 3 in figuur 18). De bestaande singel aan de noordzijde van de kavel zal worden gesnoeid en met een aantal meter worden verbreed met dezelfde soorten als in de nieuwe singel worden aangeplant (nummer 4 in figuur 18). Deze singel bevindt zich op de erfsgrens en zorgt voor privacy met de naaste- en overburen. Tot slot komt er nog een bomengroep van 3 bomen (nummer 5 in figuur 18). Deze bomengroep zal uit drie zomereiken bestaan. Verder blijven beide erven in de Oost-westelijke richting zo open mogelijk. De bewoners kunnen zelf hun privetuin inrichten naar eigen smaak. In onderstaande tabel is de beplantingslijst voor het beplantingsplan van het plangebied weergegeven. De nummering komt overeen met de nummering in figuur 18.

Nummer	Latijnse benaming	Nederlandse benaming	Percentage	Plantwijze	Hoeveelheid	Plantafstand	Plantmaat	Prijs per stuk	Totaalprijs
1	nvt	Veldbloemenweide	100%	nvt	2500m <sup>2</sup>	nvt	nvt	€ 350,00	€ 350,00
2	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	100%	rij	12	7m <sup>1</sup>	12/14 cm	€ 45,00	€ 540,00
3	<i>Corylus avellana</i>	Gewone hazelaar	25%	gemengd	40m <sup>2</sup>	1 per m <sup>2</sup>	80/100	€ 1,00	€ 40,00
	<i>Acer campestre</i>	Spaanse Aak	25%	gemengd	40m <sup>2</sup>	1 per m <sup>2</sup>	80/100	€ 1,00	€ 40,00
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eenstijlige meidoorn	25%	gemengd	40m <sup>2</sup>	1 per m <sup>2</sup>	80/100	€ 1,00	€ 40,00
	<i>Quercus robur</i>	Zomer eik	25%	gemengd	40m <sup>2</sup>	1 per m <sup>2</sup>	80/100	€ 1,50	€ 60,00
4	<i>Corylus avellana</i>	Gewone hazelaar	25%	gemengd	100m <sup>2</sup>	1 per m <sup>2</sup>	80/100	€ 1,00	€ 100,00
	<i>Acer campestre</i>	Spaanse Aak	25%	gemengd	100m <sup>2</sup>	1 per m <sup>2</sup>	80/100	€ 1,00	€ 100,00
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eenstijlige meidoorn	25%	gemengd	100m <sup>2</sup>	1 per m <sup>2</sup>	80/100	€ 1,00	€ 100,00
	<i>Quercus robur</i>	Zomer eik	25%	gemengd	100m <sup>2</sup>	1 per m <sup>2</sup>	80/100	€ 1,50	€ 150,00
5	<i>Quercus robur</i>	Zomer eik	100%	groep	3	10m <sup>1</sup>	20/25cm	€ 150,00	€ 450,00

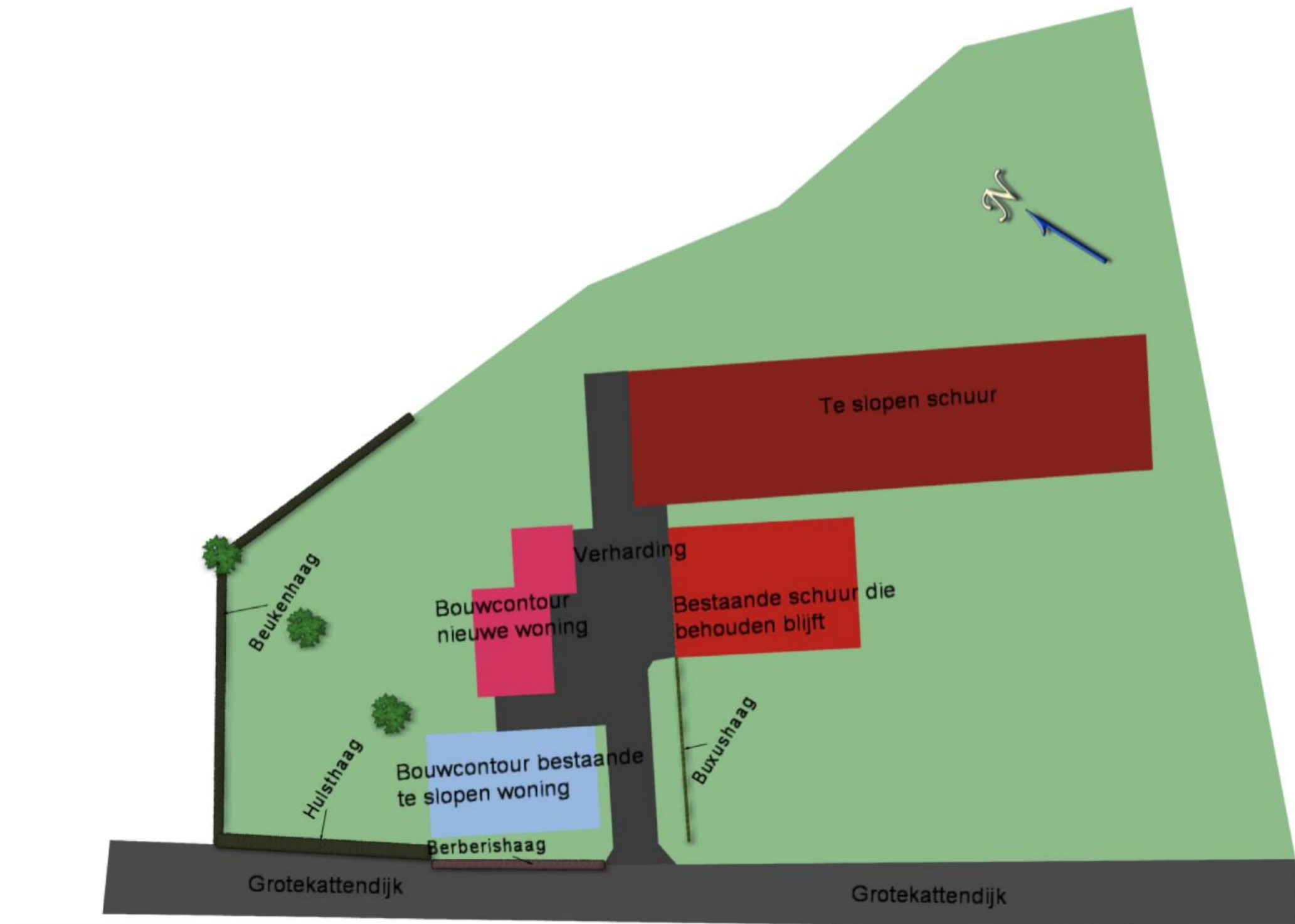
### **5.3 Waterberging**

In de huidige situatie bevinden zich aan Oostzijde het Ommerkanaal en aan de zuidzijde de Oelenwijk. De totale oppervlakte aan bestrating en bebouwing per erf zal ongeveer 800m<sup>2</sup> zijn. Uitgaande van een bergingscapaciteit van 10% van deze oppervlakte betekend dit dat er 80 kubieke meter water geborgen moet kunnen worden per erf. Deze aanwezige sloten hebben ruim voldoende capaciteit om het hemelwater te kunnen bergen. Verder zal er wellicht nog een vijver gesitueerd worden in de siertuin waar eventueel ook op afgewaterd kan worden.



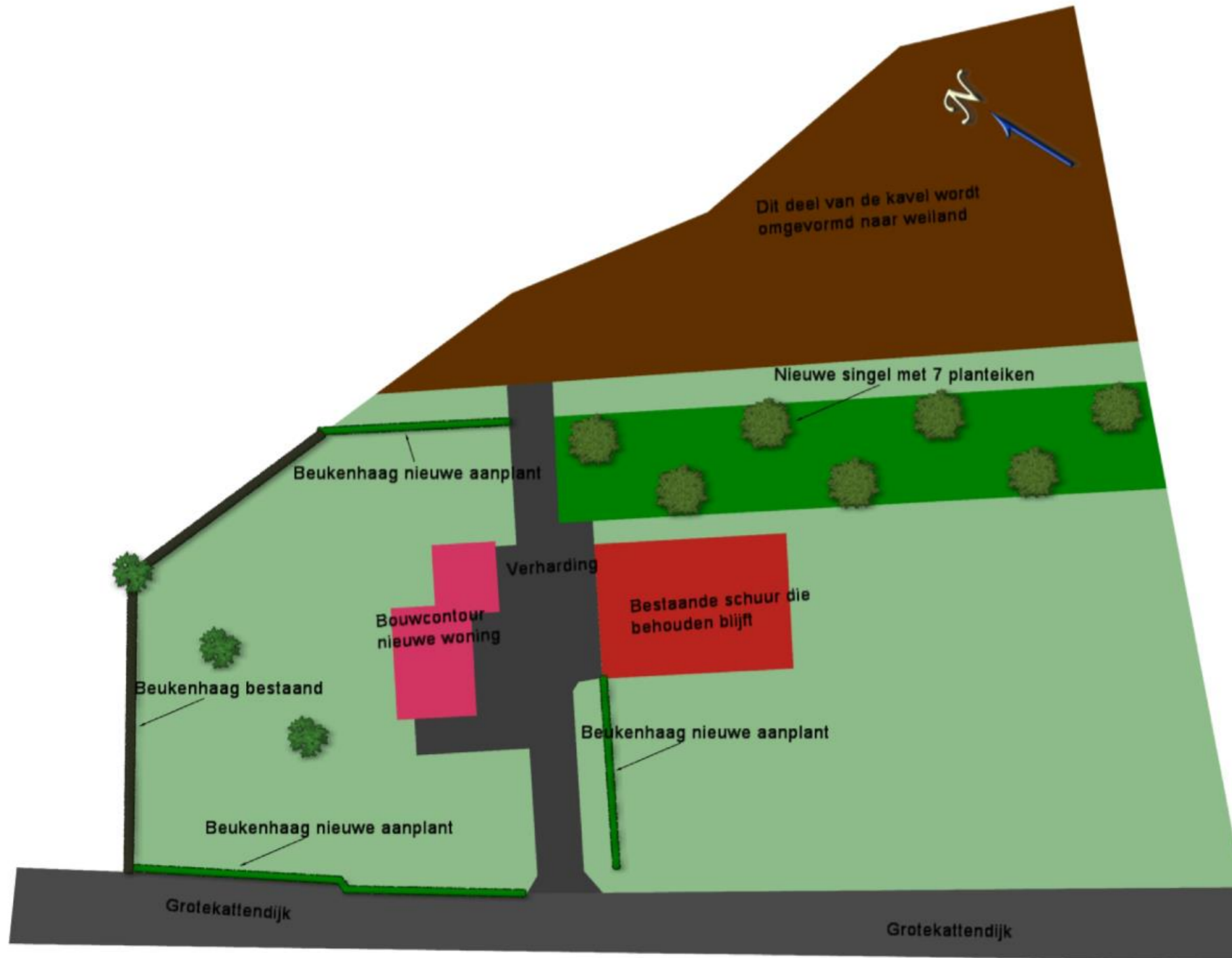
## 6 Ruimtelijke kwaliteitsimpuls Grote Kattendijk 6 Bruchterveld

Om de realisatie van de extra woning aan het Ommerkanaal 12 te rechtvaardigen zijn er extra sloopmeters aangekocht ter compensatie. Op de locatie waar de sloopmeters zijn aangekocht, te weten de Grote Kattendijk 6 te Bruchterveld, zal echter ook een extra impuls gerealiseerd moeten worden in de vorm van groen. De bewoners van de Grote Kattendijk 6 zijn ook voornemens om op korte termijn een nieuwe woning te realiseren. Om de groencompensatie aan te laten sluiten op de nieuwe situatie en de wensen van deze bewoners, zijn hun wensen inzichtelijk gemaakt en besproken. Er is gekeken of deze wensen passend zijn voor het gebied waarin het zich bevindt.



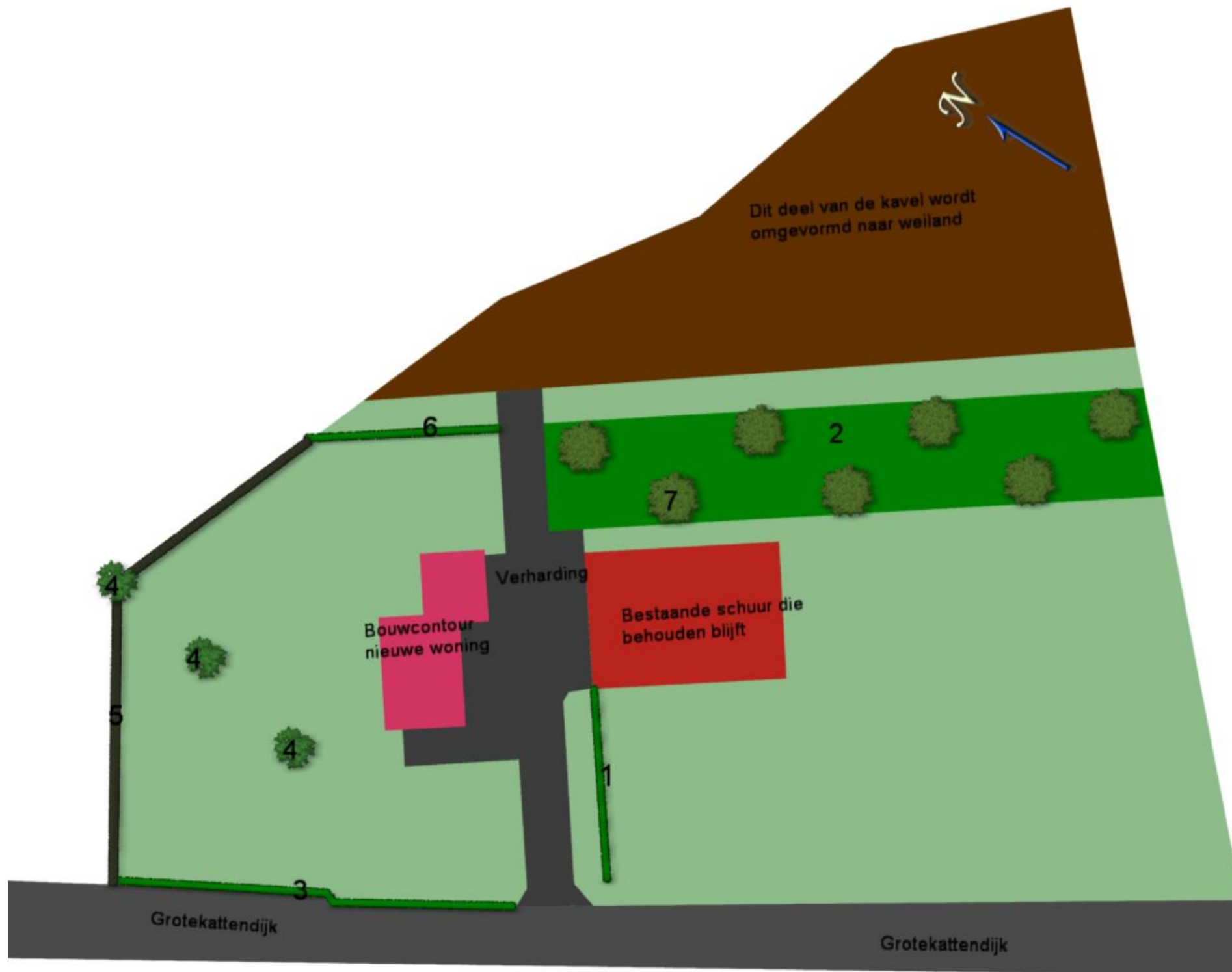
Figuur 19 : bovenaanzicht planlocatie Grote Kattendijk 6

In figuur 19 is een bovenaanzicht van de huidige planlocatie weergegeven. De grote schuur wordt gesloopt (bruine vlak), de daarvoor staande kleinere schuur blijft behouden (rode vlak). De huidige woning, die dicht op de weg gesitueerd staat wordt afgebroken (blauwe vlak). Daarvoor wordt een nieuwe woning gerealiseerd die wat verder van de weg afstaat (roze vlak). De huidige verharding blijft grotendeels behouden. Aan de westzijde van de kavel hebben de bewoners twee jaar geleden een nieuwe beukenhaag aangeplant. Langs de weg staat een Hulsthaag en een Berberishaag. Beide hagen zijn in slechte staat. Langs de oprit van het erf staat een lage buxushaag. Verder zijn er nog enkele solitaire bomen aanwezig in de siertuin. Dit zijn berken, kastanjes en bolcatalpa's.



Figuur 20: gewenste nieuwe situatie

In figuur 20 is de gewenste nieuwe situatie weergegeven. De berberishaag en de Ilexhaag zijn verwijderd en vervangen voor een nieuwe beukenhaag. Deze kan aangesloten worden op de bestaande beukenhaag aan de westzijde van het perceel. De bestaande beukenhaag wordt aan de noordwestzijde van de kavel verlengd en loopt door tot de bestaande bestrating. De grote schuur wordt gesloopt en de grond die aan de noordzijde van de schuur ligt wordt bij het weiland aangetrokken (bruine vlak in figuur 20). Op de plek waar de schuur stond wordt een singel geplaatst van ongeveer 6 meter breed en 50 meter lang. In deze singel komen 7 planteiken te staan. De singel zelf zal uit inheemse soorten bestaan. De buxushaag die langs de oprit stond wordt vervangen door een beukenhaag zodat het erf omsloten wordt door een en dezelfde haag. Dit geeft een mooie uniforme uitstraling.



Figuur 21 Beplantingsvoorstel

In Figuur 21 is de beplantingsopzet weergegeven. Het is wenselijk dat de beplanting pas aangeplant wordt zodra de bouw van de nieuwe woning gerealiseerd is. Doordat de beplanting relatief dichtbij de bouwlocatie komt te staan is de kans groot dat deze beschadigd als deze voor de realisatie van de woning wordt aangebracht.

Nummer	Latijnse benaming	Nederlandse benaming	Percentage	Plantwijze	Hoeveelheid	Plantafstand	Plantmaat	Prijs per stuk	Totaalprijs
1	Fagus sylvatica	Bladhoudende beuk	100%	Rij	18.5m1	20cm	100/120	€1.85	€171.12
2	Betula pubescens	Zachte berk	25%	Gemengd	100	1 per m2	80/100	€1.00	€100
	Corylus avellana	Hazelaar	25%	Gemengd	100	1 per m2	80/100	€1.00	€100
	Alnus glutinosa	Zwarte els	25%	Gemengd	100	1 per m2	80/100	€1.00	€100
	Quercus robur	Zomereik	25%	Gemengd	100	1 per m2	80/100	€1.50	€150
3	Fagus sylvatica	Bladhoudende beuk	100%	Rij	38.5m1	20cm	100/120	€1.85	€357.05
4	Bestaande solitaire bomen	nvt	Nvt	Nvt	Nvt	nvt	Nvt	Nvt	Nvt
5	Bestaande Beukenhaag	Bladhoudende beuk	100%	Rij	Nvt	20cm	Nvt	Nvt	Nvt
6	Fagus sylvatica	Bladhoudende beuk	100%	Rij	21.5m1	20cm	100/120	€1.85	€198.88
7	Quercus robur	Zomereik	100%	Driehoek	7	1 per 6m1	20/25	€150	€1050





Uitgevoerd door:

Ebbers Groenprojecten

Vierde Blok 2a

7701 RH Dedemsvaart

Tel.: 0651525679