



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Ommerweg 17/17i Rheeerveen

COLOFON

Door:	dé Erfontwikkelaar b.v.
	Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	1705
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	3 juli 2019
Bestandsnaam	1705-001.indd
Aantal pagina's	10

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	3
2.1.	omgevingsvisie overijssel	3
2.2.	visienota buitengebied	3
2.3.	landschapsidentiteitskaarten	4
3	HUIDIGE SITUATIE	6
3.1.	erf in het landschap	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	7
4.2.	samenvatting	7
4.3.	beplantingstabel	9

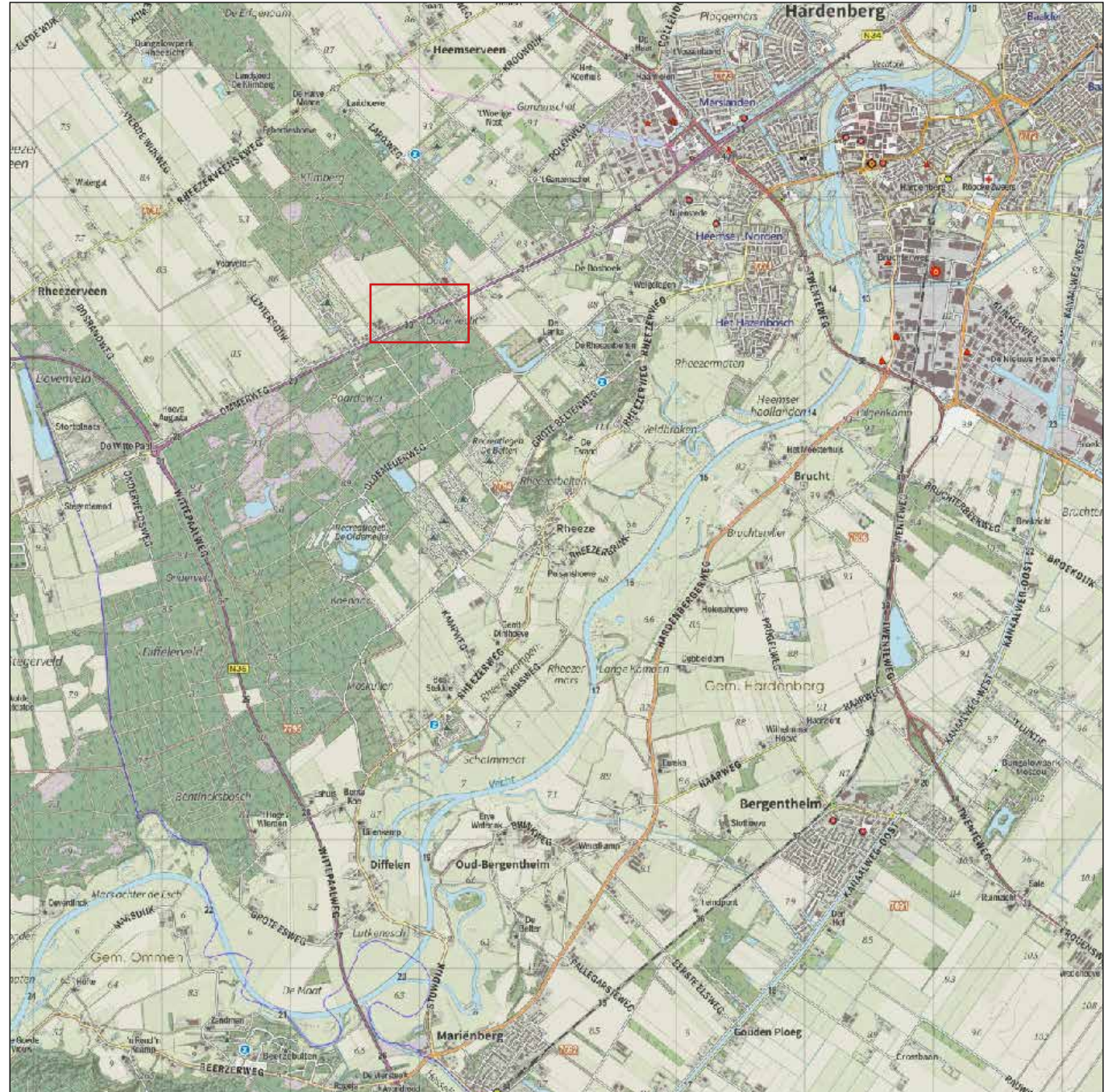
1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Ommerweg 17/17i te Rheezerveen.

Initiatiefnemer is voornemens een bestaande woning op te splitsen in twee wooneenheden. Hiervoor dient de landschappelijke inpassing van het perceel middels een ruimtelijk kwaliteitsplan worden geborgd.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het Vigerend beleid van de provincie Overijssel, de visienota buitengebied Hardenberg en de LandschapsidentiteitsKaarten. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



locatie plangebied



2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebieds- kenmerken het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De laag van de beleving (hier n.v.t.)

Het plangebied ligt binnen het type **dekzandvlakte- en ruggen**. Het vormt een groot gedeelte van de provincie. Het gebied bestaat uit een reliëfrijk zandlandschap, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen in droog en nat en hoog en laag gebied. De bodem bestaat uit de zogenaamde podzolgronden, van oorsprong komen er op deze gronden wintereikenbeukenbossen op de hoge delen voor en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen. Kenmerkend voor het **jonge heide- en broekontginningslandschap**

waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoeven-andschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoeven-landschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden.

Vaak zijn het ‘inbreidings’ landschappen met rommelige driehoek-structuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerken-de ruimtematen.

2.2. VISIENOTA BUITENGEBIED

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel Ommerweg 17/17i valt in gebied Colenbranderbos.

In de Visienota Buitengebied worden, op hoger niveau, gebiedskenmerken beschreven en ontwikkelingsrichtingen aangegeven. Dit is in LIK's en de Ontwikkelingsvisie verder uitgewerkt.

Gebiedskenmerken

Landschapstype: Veenontginningslandschap

Landschapskenmerken: Openheid/regelmatigheid
Vlakte liggend
Bebouwing langs ontginningsassen.



Natuurlijke laag Dekzand



Ag r cultuurl. jonge ontginning.

2.3. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

Het plangebied is beschreven in de LandschapidentiteitsKaart (LIK): DEDEMSVAART- ZUID- RHEEZERVEEN EN HEEMSERVEEN. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingsplan als de structuurvisie en het landschap-ontwikkelingsplan.

Het plangebied ligt in het **BESLOTEN HEIDEONTGINNINGSLANDSCHAP**

Uit het LIK (en het achtergronddocument) zijn die zaken aangehaald welke bruikbaar zijn voor het plan en de inrichting van het plangebied.

Sterk:

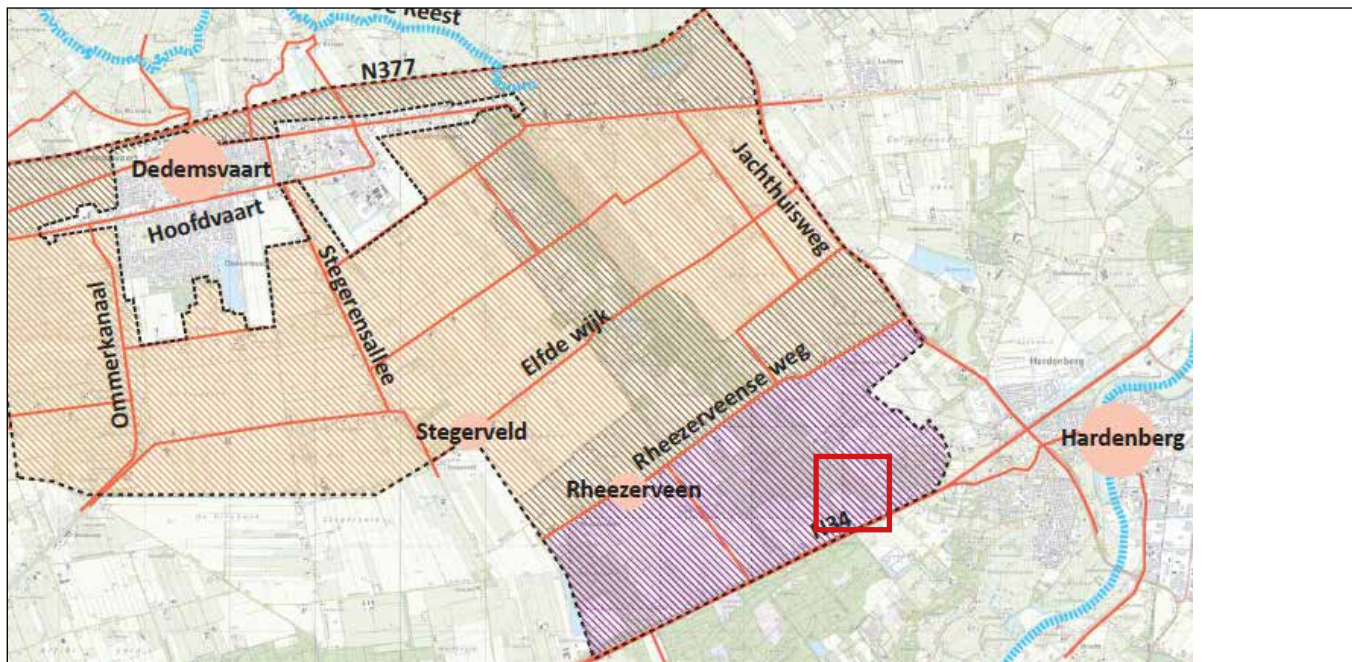
- Verspreide bebouwing, strak rechtlijnig wegenpatroon;
- rechthoekige blokverkaveling, wegbeplanting;
- Klimbergbos
- erven aan de weg;
- rechthoekige erven met de kopgevel naar de weg;
- erfbeplanting;

Zwak:

- enkele erven zijn landschappelijk niet goed ingepast.

Kansen:

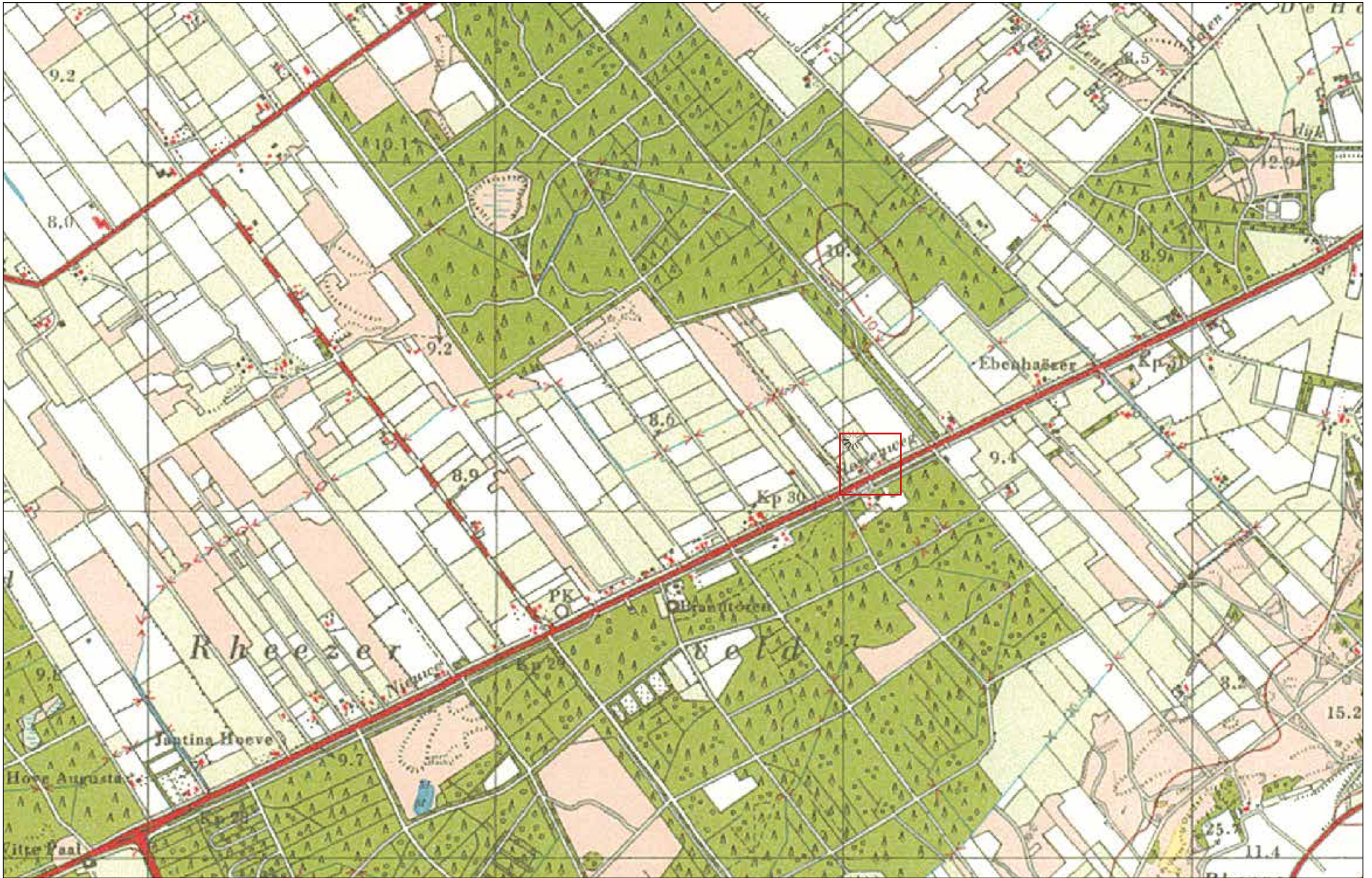
- Landschappelijke goed inpassen bestaande en nieuwe bebouwing.



plangebied in het landschap



kenmerken in het landschap



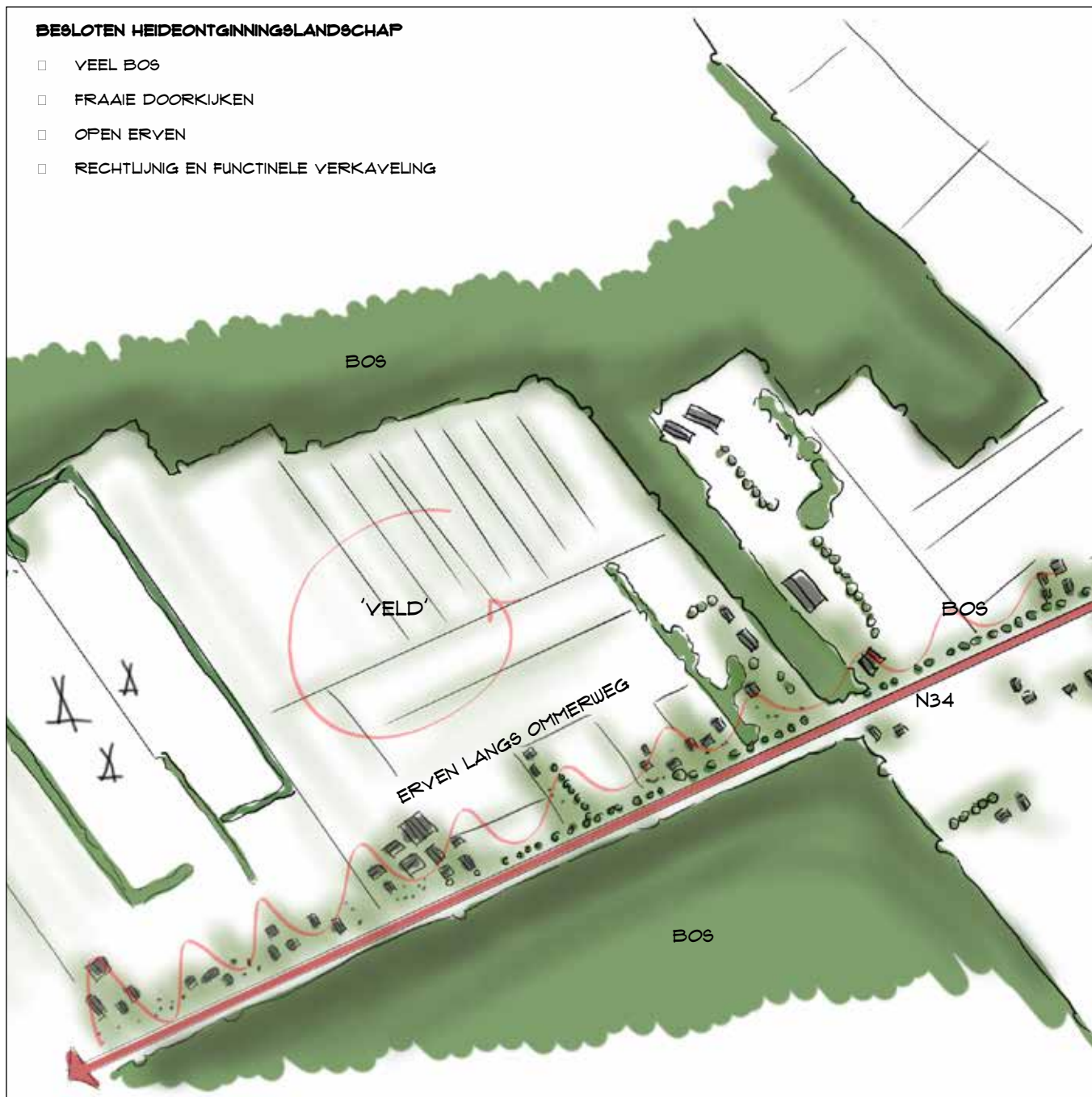
3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Het erf aan de Ommerweg 17/17i kent een indeling die van oorsprong veel voorkomt in het heideontginningslandschap. Een voorerf naar de (oorspronkelijke) weg met daarachter, haaks of in lijn, enkele bijgebouwen. Op het erf staat een landelijke woning met een eenvoudige hoofdvorm. De woning bestaat uit een gemetselde muren en een pannendak. Achter de woning staat een recent gebouwde schuur. Deze schuur kent tevens een landelijke architectuur en wordt gebruikt ten behoeve van opslag. Ten westen van de woning staat een schuur. Tiesamen vormen ze een cluster in het landschap dat ontsloten wordt door twee aparte inritten. Het erf is onderdeel van een clusterbebouwing langs de Ommerweg. Kenmerkend hierbij is dat de erven vrij open in het landschap zijn en er geen harde grenzen bestaan. Waar gewenst is staan hagen. Voor de woning staat een beeldbepalende kastanjer. Het voorerf wordt middels een lage haag afgeschermd.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- Het plangebied is onderdeel van het besloten heideontginningslandschap en is onderdeel van een cluster gebouwen.
- het erf sluit goed aan op de omliggende groenstructuur;
- het ligt op de overgang van het kleinschalige naar het open landschap ten noorden van het plangebied;
- met name beplanting langs de randen van het erf;
- het erf presenteert zich als eenheid in het landschap;
- twee bestaande inritten op de Ommerweg.



het erf in het landschap

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- opsplitsen bestaande woning;

Uitgangspunten gemeente:

- landschappelijke goed inpassen van het gehele erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het besloten heideontginninglandschap, deze is omschreven in de LandschapsIdentiteitsKaarten.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken jonge heide- en broekontginningslandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- het erf moet de landelijke uitstraling behouden;
- de ontwikkeling vraagt geen extra kwaliteitsimpuls groene omgeving

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Op de volgende pagina wordt het erfinrichtingsplan weergegeven.

In deze paragraaf wordt het plan vanuit de gebiedskenmerken onderbouwd. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is niet van toepassing.

Situering bebouwing:

De gebouwen op het erf liggen overeenkomstig de gebiedskenmerken in lijn met het landschap. De woning staat haaks op de weg en vormt een eenheid met de omliggende tuin en gronden. Naast de woning staan aan de zuid en westzijde enkele bijgebouwen.

Deze schuren staan overeenkomstig de gebiedskenmerken achter de voorgevel van de woning. Hiermee zijn ze onderdanig aan het hoofdgebouw. Ze kennen een landelijke architectuur en bestaan uit plaatwerk/hout/metselwerk.

Het erf veranderd door de splitsing van de woning niet. De schuren blijven behouden en de inrichting van het erf blijft gelijk. Er is op een passende wijze privacy op het erf gecreëerd middels hagen of bescheiden hekwerk. Gebiedsvreemde structuurdragende beplanting wordt aan de westzijde van het erf vervangen door een beukenhaag.

Daarnaast staat er op het erf een grote paardenkastanje en een ruwe berk. Deze bomen kunnen behouden blijven.

Bij het splitsen van de woning verlangd de gemeente Hardenberg dat het gehele erf landschappelijk goed wordt ingepast. Daarbij moeten de gebiedskenmerken van het besloten heideontginningslandschap als basis gelden. Het genoemde erf ligt nu nog vrij open in het landschap. Het wordt deels afgesloten middels een passende beplanting maar kan ook beter landschappelijk ingepast worden met extra aanplant. Het erf presenteert zich als een eenheid in het landschap. Dit blijft behouden na splitsing van de woning.

Bij het landschappelijk inpassen van het erf is daarom gekozen om extra beplanting aan te brengen in de vorm van berken en hagen. De bestaande gebiedseigen hagen en bomen hebben een goede toekomstverwachting en zorgen dat het erf landschappelijk goed is ingepast. Het is kenmerkend langs de Ommerweg dat erven vrij open in het landschap liggen met daartussen fraaie doorkijken. De aanwezige verharding is in een gedekte kleurstelling en sober toegepast. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis. Schuttingen en hoge opgaande exoten komen op het erf niet voor. Rondom de woning is een tuin voorzien. Hier is ruimte voor de meer cultureelrijke beplanting.

Het splitsen van de woning heeft geen impact op de omgeving. Daarentegen moet het erf wel landschappelijk goed ingepast worden. Vanuit de LIKS wordt aangegeven dat middels gebiedseigen beplanting hieraan voldaan kan worden. Hier wordt invulling aangegeven door aan de noordzijde 8 berken in rij aan te planten overeenkomstig het wensbeeld.

4.2. SAMENVATTING

- behouden landelijke verschijning woning en schuren;
- vervangen gebiedsvreemde hagen aan de voorzijde (zuidzijde) en aan de westzijde door een beukenhaag
- aanplant 8 berken aan kavelgrens noordzijde van het erf;
- aanplant van een beukenhaag als scheiding achtertuin en op de grens met de oostelijke burenen;
- het erf blijft zich na splitsing van de woning als één erf in het landschap presenteren.

Legenda

1. Te splitsen woning
2. Bestaande schuur
3. Bestaande inrit
4. Keren/parkeren
5. Bestaande paardekastanje (*Aesculus Hippocastanaceae*)
6. Aanplant Ruwe Berk (*Betula pendula*) 8 stuks
Aanplantmaat 16-18
Plantafstand 7 meter
Eindbeeld gesloten bomenrij
7. Bestaande buxushaag vervangen door een beukenhaag
Fagus sylvatica - aanplantmaat 80-100 5 st/ml
Eindbeeld geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog
8. Bestaande wilde ligusterhaag (*Ligustrum vulgare*)
9. Nieuw aan te planten beukenhaag (*Fagus sylvatica*)
aanplantmaat 80-100 5 st/ml
Eindbeeld geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog
10. Buren



ommerweg 17/17i	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
NR 7/9	Fagus sylvatica	Beuk		10 st/m1 driehoeksverband	100%	n.t.b.
NR 6	Betula pendula	Ruwe berk	12-14	min. 8 meter	100%	7

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



laat plannen groeien

Legenda

1. Te splitsen woning
2. Bestaande schuur
3. Bestaande inrit
4. Keren/parkeren
5. Bestaande paardekastanje (*Aesculus Hippocastanaceae*)
6. Aanplant Ruwe Berk (*Betula pendula*) 8 stuks
Aanplantmaat 16-18
Plantafstand 7 meter
Eindbeeld gesloten bomenrij
7. Bestaande buxushaag vervangen door een beukenhaag
Fagus sylvatica - aanplantmaat 80-100 5 st/ml
Eindbeeld geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog
8. Bestaande wilde ligusterhaag (*Ligustrum vulgare*)
9. Nieuw aan te planten beukenhaag (*Fagys sylvatica*)
aanplantmaat 80-100 5 st/ml
Eindbeeld geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog
10. Buren



Project 1705
bestand 1705-ejp-lvwx

datum 3 juli 2019
door herbert

formaat a3
schaal 1 : 500

tekeningno 1 (3)
versie 1.0