



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Ommerweg 32a Rheeerveen

# COLOFON

Door:	<b>dé Erfontwikkelaar b.v.</b> Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	1595
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	24 oktober 2018
Bestandsnaam	1595-001.indd
Aantal pagina's	13

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
2.3.	visienota buitengebied	4
2.4.	landschapsidentiteitskaarten	4
3	HUIDIGE SITUATIE	6
3.1.	erf in het landschap	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	7
4.2.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	11
4.3.	samenvatting	11
4.4.	beplantingstabel	13



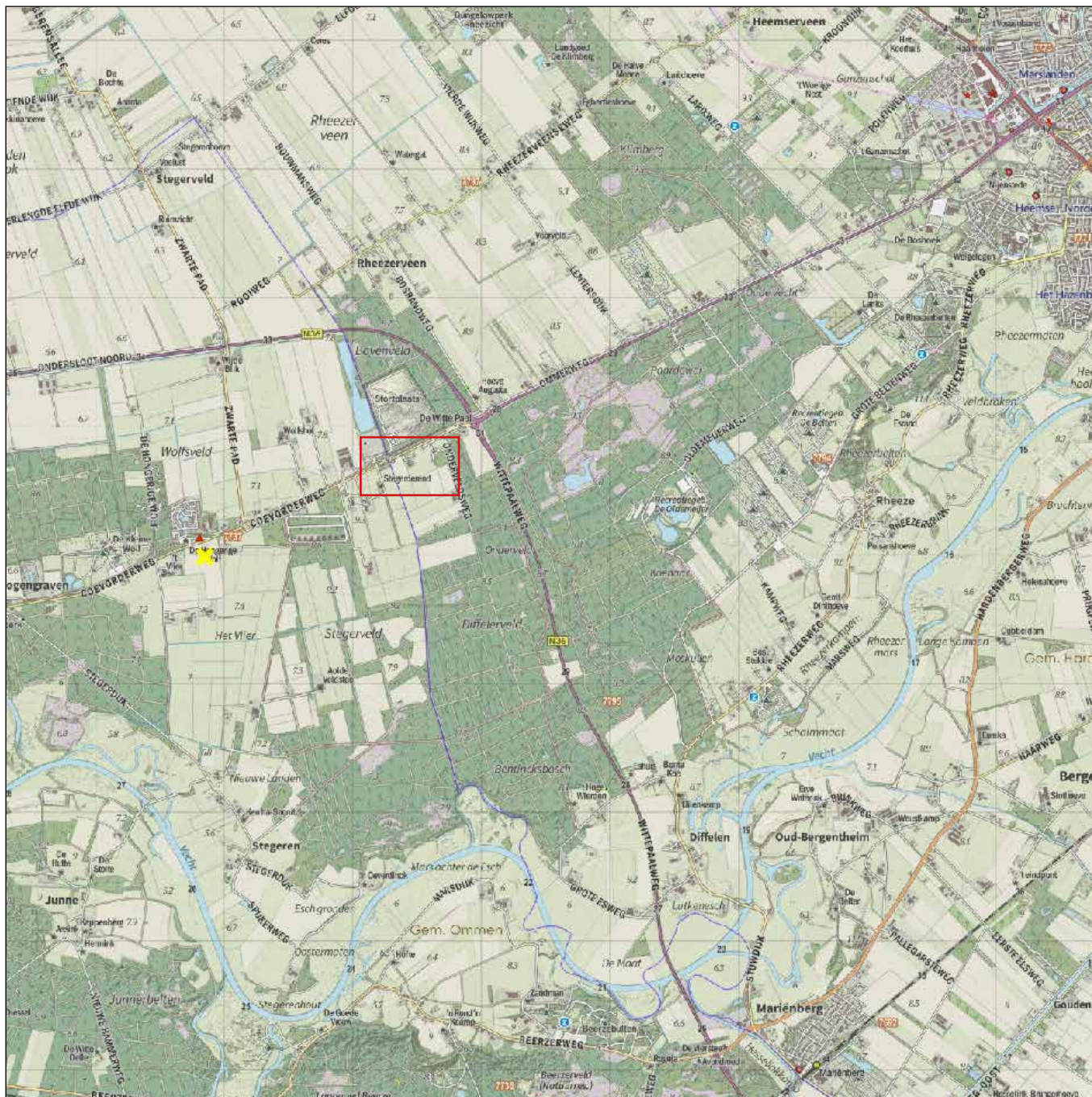
# 1 INTRODUCTIE

## 1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Ommerweg 32a Rheezeveen. Initiatiefnemers willen op deze locatie een landschapsontsierende schuren van ca. 1321 m2 slopen en middels de rood voor rood regeling een bouwkvael genereren. De bouwkvael zal op het bestaande bouwkvael middels de één erfgedachte worden ingepast.

De gemeente Hardenberg wil hier in principe aan medewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing (ca. 1321 m2) en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de visienota buitengebied Hardenberg en de LandschapsidentiteitsKaarten Rheeze-Diffelen. 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:

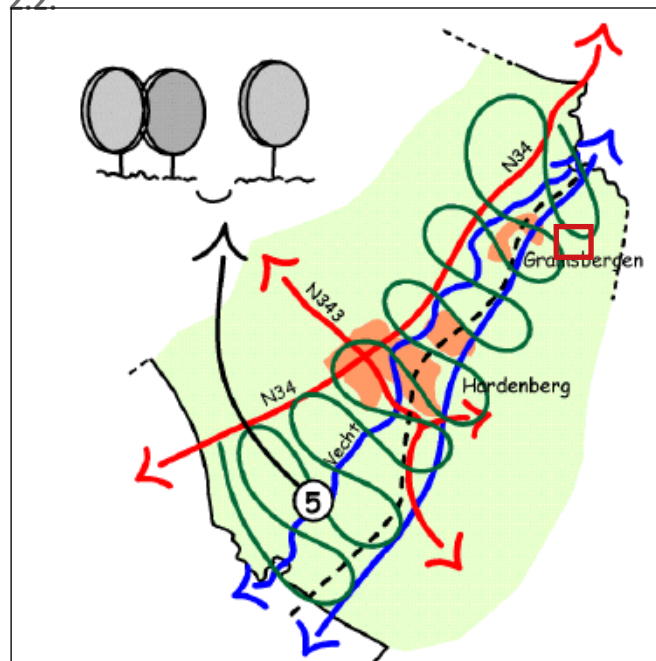
- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De laag van de beleving (hier n.v.t.)

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.



plangebied volgens de visienota



Natuurlijke laag Dekzand



Agr cultuurl. jonge ontginning.



### 2.3. VISIENOTA BUITENGEBIED

De Visienota Buitengebied van de gemeente Hardenberg (2006) is een ruimtelijke visie voor het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Het perceel Ommerweg 32a valt in gebied Vechtdal.

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: Essen- en kampenlandschap

Landschapsbeeld: kleinschalig

Huidige functies: landbouw en wonen

### 2.4. LANDSCHAPSIDENTITEITSKAARTEN

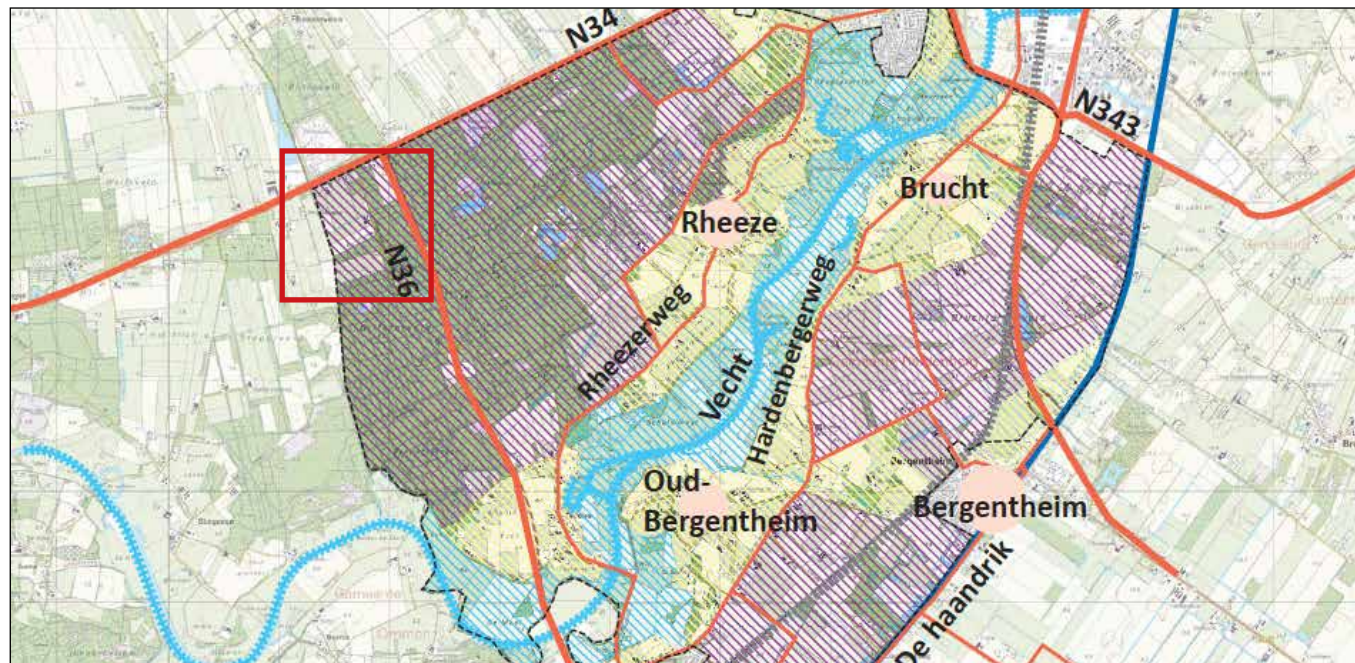
Het plangebied is beschreven in de Landschapidentiteitskaart (LIK): RHEEZE EN DIFFELEN. In de LIK worden de specifieke kenmerken en kwaliteiten van het deelgebied vastgelegd, welke de basis vormen van zowel het bestemmingsplan als de structuurvisie en het landschapsontwikkelingsplan.

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;
- erven aan de weg;
- rechthoekige erven met de kopgevel naar de weg;
- erfbeplanting;



plangebied in het landschap

#### Zwak:

- wegen te smal voor landbouwverkeer;
- in het seizoen plaatselijk hoge verkeersdruk
- monotone bosopstanden;
- groot donker besloten bosgebied.

#### Bedreigingen:

- Leegstand door stoppende agrarische bedrijven;
- verloren gaan agrarisch karakter door verandering agrarische erven in bugererven.



kenmerken in het landschap





plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010





# 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

## Uitgangspunten opdrachtgever:

- sloop ca. 1321 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- behouden wagenberging;
- 1 compensatiewoning met bijgebouw op bestaand erf;
- nieuw bijgebouw nabij woning;
- nieuw bijgebouw nabij bestaande westelijke woning
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- privacy op het erf;

## Uitgangspunten gemeente:

- sloop minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- landschappelijk goed inpassen van het gehele erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het besloten heideontginningslandschap;
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

## Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken jong- heide en broekontginningslandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- sloop van minimaal 850 m2 landschapsontsierende bebouwing per kavel;.

### 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 tevens van toepassing. Deze wordt op pagina 10 omschreven.*

## Situering compensatiewoning met bijgebouw:

Het erf aan de Ommerweg is momenteel landschappelijk goed ingepast. Met de sloop van de varkensstallen en het realiseren van een compensatiewoning zullen op het erf drie aparte wooneenheden komen. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat het erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Dit wordt deels bereikt door geen harde grenzen op het erf te maken in de vorm van hoge hagen/schuttingen of andere bouwkundige elementen. Middels een afgewogen positionering van de woning en de bijgebouwen blijft het ensemble behouden maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek op het erf. De bestaande woningen kennen een sterk landelijke uitstraling.

Vanuit milleuoogpunt mag de woning niet voor de bestaande woningen komen. Er is daarom gekozen de compensatiewoning op de plek van de te slopen varkensstallen te zetten. Hiermee blijft de eenheid op het erf behouden.

Ook de compensatiewoning wordt uitgevoerd in een landelijke stijl dat aansluit op de reeds voorkomende bebouwing in het gebied. De gevel richting de Ommerweg moet een duidelijke voorzijde kennen. De twee nieuwe bijgebouwen daarentegen moet onderdanig aan de woningen zijn en aansluiten op het bestaande, te behouden, bijgebouw. Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen passen in het landschap. De woning en het bijgebouw moeten voldoen aan de welstandsnota.

## Groenstructuur en inrichting erf:

**Vanuit de landschapsideentiteitskaarten is het gewenst om in het besloten heideontginningslandschap de rechtlijnigheid te versterken en te herstellen. Dit wordt bereikt door de bebouwing een afgeleide orientatie van elkaar te geven, en middels het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, hagen en singels het erf landschappelijk in te passen.**

De erven langs de Ommerweg komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Over het algemeen bebouwing in lijn en half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven in het besloten heideontginningslandschap kennen een duidelijke cluster en worden veelal ontsloten door maar één inrit. Op de grens van het erf is veelal een singel aangebracht waarmee de blokvormige verkaveling wordt versterkt.

Om enige privacy te behouden zullen aansluitend op de bestaande beukenhagen op het erf beukenhagen aangeplant worden. Hiermee wordt de compensatiekavel op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen toe. Wel blijft de gewenste eenheid op het erf gewaarborgd. Op het erf is gekozen om langs de rand enkele vrijstaande bomen aan te planten. De houtsingel aan de zuidzijde zal deels afgezet worden waarmee een bomenrij ontstaat. Waar afscherming gewenst is kan bestaande onderbeplanting (na afzetten) behouden blijven.

De gebouwen op de erven zijn in de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. Op het erf staan reeds gebiedseigen bomen en een boomgaard aan de noordzijde. Deze bomen komen van oorsprong op het erf voor. en kunnen behouden blijven.

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. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

-



### Legenda

1. te slopen landschapsontsierende stal  
ca. 513m<sup>2</sup>
2. te slopen landschapsontsierende stal  
ca. 632 m<sup>2</sup>
3. compensatiewoning
4. te behouden schuur ca. 220 m<sup>2</sup>  
met ruimte voor zonnepanelen
5. te slopen schuur ca. 176 m<sup>2</sup>
6. bestaande woning
7. bestaand gebiedseigen groen  
behouden
8. overstaanders bestaande singel  
behouden overig rooien
9. aanplant gebiedseigen bomen
10. tuin afkaderen met haag
11. nieuw te bouwen bijgebouw
12. grens toekomstig bestemming wonen













## 4.2. 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 kwaliteitssprestaties 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.(mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een

gebiedseigen functie. Tevens 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 plek waar deels al bouw staat. Het totale bebouwde oppervlakte neemt af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden.

### Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegeneerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied 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 1321 m2 landschapsontsierende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die onder architectuur worden vormgegeven.

## 4.3. SAMENVATTING

### Basisinspanning

- Het erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren;
- bestaande beplanting kan behouden blijven;
- op het erf worden bomen en hagen aangeplant, deze scherpen het erf niet af maar geven het wel de gewenste groene uitstraling.

### Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

- Sloop van 1321 m2 landschapsontsierende bebouwing.

#### 4.4. BEPLANTINGSTABEL

OMMERWEG 32A	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
NR. 9	Tilia tomentosa	Zilverlinde	16-18	-	100%	3
NR 10	Fagus sylvatica	Beuk		10 st/m1 driehoeksverband	100%	n.t.b.

- 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 slopen landschapsontsierende stal ca. 513m<sup>2</sup>
2. te slopen landschapsontsierende stal ca. 632 m<sup>2</sup>
3. compensatiewoning
4. te behouden schuur ca. 220 m<sup>2</sup> met ruimte voor zonnepanelen
5. te slopen schuur ca. 176 m<sup>2</sup>
6. bestaande woning
7. bestaand gebiedseigen groen behouden
8. overstaanders bestaande singel behouden overig rooien
9. aanplant gebiedseigen bomen
10. tuin afkaderen met haag
11. nieuw te bouwen bijgebouw
12. grens toekomstig bestemming wonen



tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	17 sept. 2018	project	1595
versie	1.0	schaal	1 : 500	door	herbert	bestand	1595-01.vwx

ERFPLAN OMMERWEG 32 RHEEZERVEEN

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28