

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

'Rood voor Rood - fam.Gortemaker - Ommerweg 144 te Hellendoorn'



.....
Rapport laatst gewijzigd op 31 juli 2019

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

‘Rood voor Rood - fam.Gortemaker - Ommerweg 144 te Hellendoorn’

Opdrachtgever:
BJZ.nu

Adres Dokter van Deenstraat 13
 8025 BP Zwolle
Telefoon +31 (0)38-3033994
Website www.bjz.nu

Opdrachtnemer:

Borgerink Groendesign

Postadres Ootmarsumsestraat 133
 7634 PN Tilligte
Bezoekadres Ootmarsumsestraat 133
 7634 PN Tilligte
Telefoon +31 (0)6 53 19 88 54
 +31 (0)541 527 007
Email info@borgerinkgroendesign.nl
Website www.borgerinkgroendesign.nl
Auteur Ing. Niels Borgerink



Copyright 2019 Borgerink Groendesign. Alle rechten voorbehouden.
Niets uit deze uitgave mag worden vervaelvoudigd, opgeslagen in een
geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige
wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere
manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Borgerink Groendesign.

Inhoud



1. Inleiding	
1.1. Aanleiding en opdracht	4
2. Huidige situatie	
2.1 Ommerweg 144	5
3. Historie	
3.1 Historische geschiedenis Ommerweg 144	6
4. Provinciaal beleid	7 - 8
5. Gemeentelijk beleid	
5.1 Gebiedsvisie Landbouwontwikkelingsgebieden (2008)	9
5.2 Plattelandsvisie (2006)	9
5.3 Structuurvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk 2014'	9
6. Inrichtingsvoorstel erven	
6.1 Bezoek Ommerweg 144	10
6.2 Positionering van de gebouwen	10
6.3 Ontsluitingsweg woningen	10
6.4 Materialisatie ontsluitingswegen	10
6.5 Bestaand groen	11
6.6 Landschappelijke inpassing van het erf	11 - 12
Landschapsontwerp Ommerweg 144	13

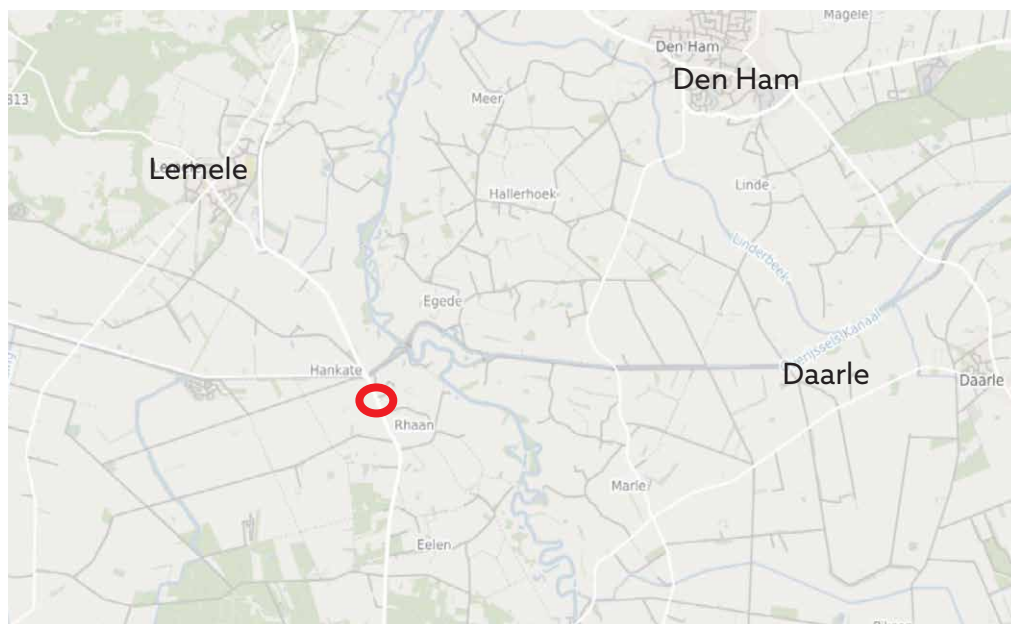
1. Inleiding

1.1. Aanleiding en opdracht

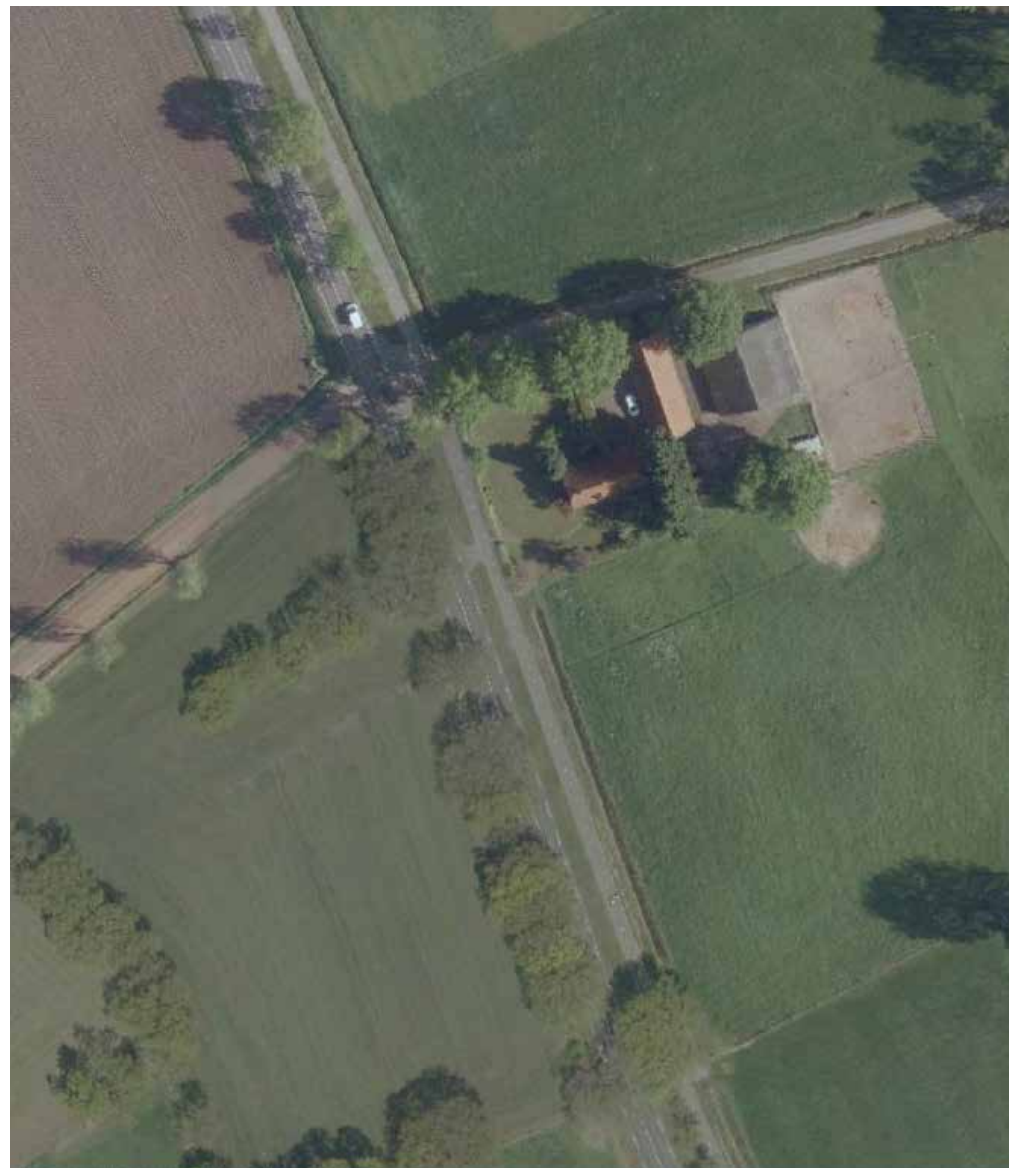
De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het Rood voor Roodverzoek van de fam. Gortemaker. De familie is voornemens om aan de Ommerweg 144 te Hellendoorn een compensatiewoning te gaan plaatsen. Op het erf wordt een schuur gesloopt en de resterende sloopmeters worden aangekocht van een erf in Daarle.

In dit rapport wordt de landschappelijke inpassing van het erf aan de Ommerweg toegelicht in woord en beeld. Het erf wordt op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast in het landschap.

4



Figuur 1. Plangebied - context



Figuur 2 Luchtfoto met het erf

2. Huidige situatie

2.1 Ommerweg 144

Het erf aan de Ommerweg 144 bestaat uit de woning met 2 bijgebouwen. Een voormalige varkensschuur wordt ingezet voor Rood voor Rood en de tweede schuur blijft behouden en zal worden gezien als bijgebouw bij de te verplaatsen woning. Het bestaande groen zal zo veel mogelijk gehandhaafd worden, met uitzondering van de uitheemse beplantingssoorten.

Figuur 3 toont de uitheemse haagstructuren die verwijderd gaan worden en in figuur 4 staat de te behouden paardrijbak. De te slopen schuur staat in figuur 5.



Figuur 4 De te behouden rijbak voor paarden



Figuur 3 Te verwijderen uitheemse hagen



Figuur 5 De te slopen schuur op het erf aan de Ommerweg 144

3. Historie

3.1 Historische geschiedenis Ommerweg 144

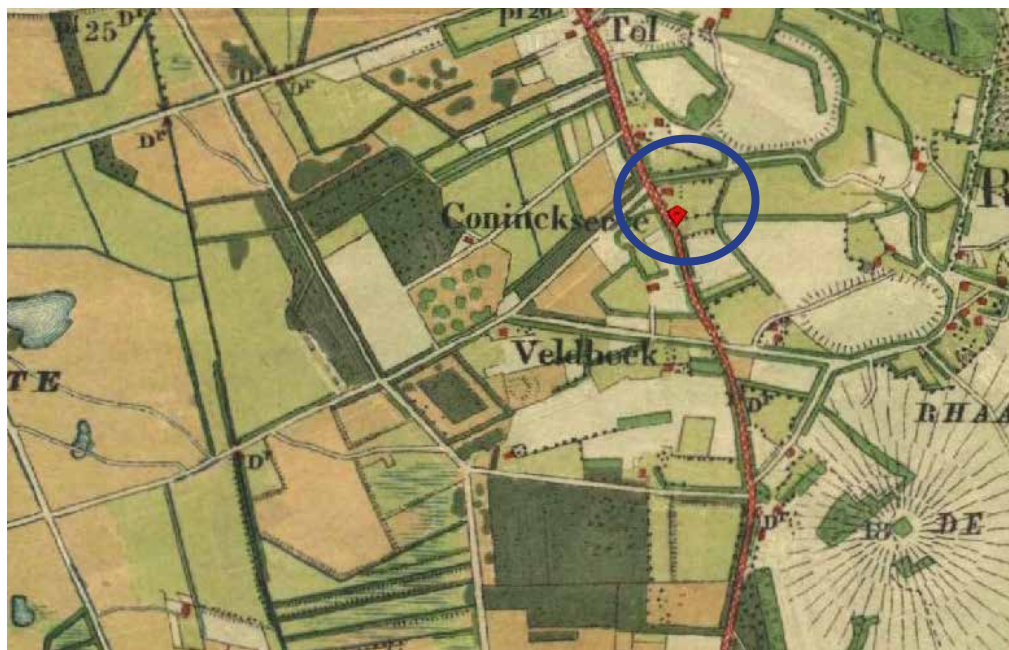
Op de kaart van 1900 is te zien dat er activiteit was op het erf aan de Ommerweg 144. Er is 1 boerderij/woning te zien op deze locatie. Het omliggende gebied heeft een kleinschalig karakter met de vele houtsingels, houtwallen en bossen.

Vanaf 1935 - zie de kaart in figuur 7 - is er veel veranderd op en rondom het erf. De vele groenstructuren zijn uitgedund danwel verwijderd en op het erf is te zien dat er een nieuw gebouw is gebouwd.

De percelen ten zuiden van het erf zijn in de decennia's na 1935 vele malen verkaveld geweest. Op de kaart van 1976 zijn meerdere gebouwen te zien, die in de huidige situatie nog steeds aanwezig zijn op het erf.



Figuur 7 Historische kaart jaar 1935



Figuur 6 Historische kaart jaar 1900



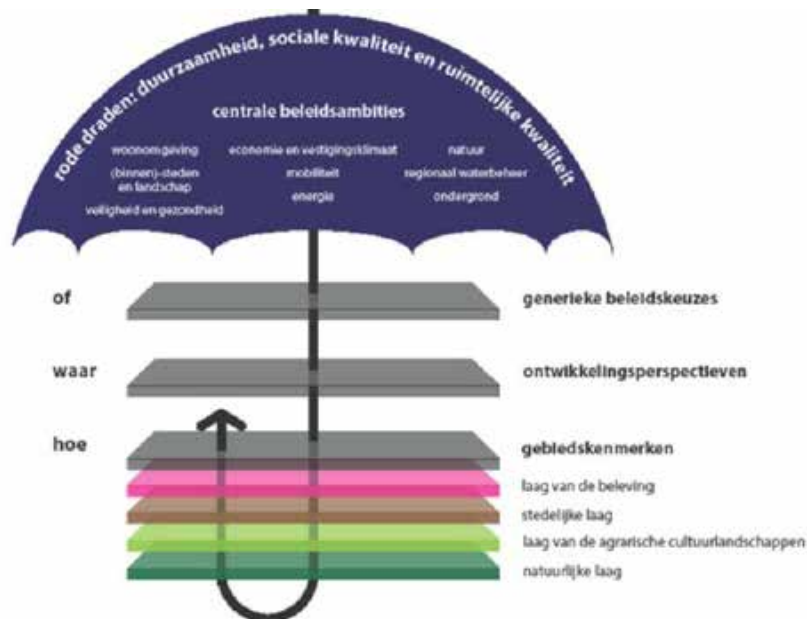
Figuur 8 Historische kaart jaar 1976

4. Provinciaal beleid - omgevingsvisie

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Catalogus Gebiedskenmerken geeft meer in detail inzicht in de kernen van verschillende gebieden en wat in die gebiedskenmerken van provinciaal belang is voor de wijze waarop een ontwikkeling invulling krijgt. Door ontwikkeling conform de catalogus wordt de identiteit en diversiteit van dorpen en steden versterkt. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Toetsing aan het uitvoeringsmodel

Op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie maken deze drie niveaus duidelijk "of", "waar" en "hoe" een ruimtelijke ontwikkeling kan worden ge-



Figuur 9. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Figuur 10. Ontwikkelingsperspectieven

realiseerd. Dus bij een initiatief kan met deze drie niveaus worden bepaald of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het kan worden uitgevoerd. In figuur 9 staat een schema met de centrale beleidsambities weergegeven.

Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan (nieuwe) ontwikkelingen. Bij de ontwikkelingsmogelijkheden moet worden voldaan aan de voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken.

Het erf aan de Ommerweg ligt in "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap".

Hier worden in harmonie diverse functies in het buitengebied samengebracht. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.



Figuur 11. Natuurlijke laag - dekzandvlakte

Ruimtelijke kwaliteit is veelomvattend en is verweven met duurzaamheid en sociale kwaliteit. Op de schaal van Overijssel zie je ruimtelijke kwaliteit vooral terug in gevarieerde landschappen en in verscheidenheid aan streken, steden en dorpen. Het maakt Overijssel aantrekkelijk en zorgt er voor dat je je er thuis kunt voelen. Om het Ruimtelijk Kwaliteitsplan goed aan te laten sluiten op het landschap wordt er goed gekeken naar het type landschap waarin het plangebied zich vindt. Het inrichtingsvoorstel voldoet aan de kwaliteitwensen- en eisen van het landschap, waardoor er een kwaliteitsslag wordt geleverd.

De planlocatie bevindt zich op de natuurlijke laag 'dekzandvlakte', zie figuur 11. De dekzandvlakte is van oorsprong een reliëfrijk landschap, door de wind gevormd. Het betreft een zandlandschap waarbinnen relatief grote verschillen aanwezig zijn tussen hoog en droog en laag en nat. In de geschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht onder andere als essenlandschap. Het kenmerkende reliëf is echter op veel plaatsen vervlakt door b.v. egalisaties ten behoeve van landbouw.

Het landschap waarbinnen de planlocatie Ommerweg 144 - zie figuur 12 - zich bevindt wordt getypeerd als "oude hoevenlandschap". Het oude hoevenlandschap kenmerkt zich door een kleinschalig landschap met een onregelmatige structuur, veroorzaakt door de vele kleine hoogteverschillen. Het landschap is opgebouwd uit met verspreide erven, bosjes, houtwallen, bomenrijen, akkers, weilanden en beken. Het beleid richt zich op behouden en accentuering van de dragende structuren.



Figuur 12. Laag van agrarisch cultuurlandschap - Oude hoevenlandschap

5. Gemeentelijk beleid

5.1 Gebiedsvisie Landbouwontwikkelingsgebieden (2008)

De gemeente Hellendoorn is in het najaar van 2007 gestart met het opstellen van de gebiedsvisie voor de landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's) in de gemeente. In de gemeente Hellendoorn liggen vier landbouwontwikkelingsgebieden: Daarlerveen, Haarle, Hancate en Marle (zie figuur 2.1). De gebiedsvisie heeft een status vergelijkbaar met die van een gebiedsuitwerking van het Reconstructieplan.

Voor elk LOG is een ontwikkelingsvisie opgesteld. Het doel van de ontwikkelingsvisies is te komen tot een gedragen visie voor de LOG's in de gemeente Hellendoorn. Met de ontwikkelingsvisie heeft de gemeente Hellendoorn een instrument in handen om individuele aanvragen aan te toetsen. Het is de bedoeling om een dusdanig kader te stellen voor de ontwikkeling van de intensieve veehouderij zodat er geen ongewenste ontwikkelingen plaats vinden.

Het LOG Hancate ligt aan de westzijde van de buurtschap Hancate. De noordzijde van het LOG wordt begrensd door de gemeentegrens met de gemeente Ommen. In het LOG Hancate is beperkt ruimte voor de nieuwvestiging van intensieve veehouderijen. Deze locaties dienen te voldoen aan de volgende eisen:

- Het aanhouden van een minimale afstand van 250 m vanaf bestaande bouwblokken en 250 m van bestaande burgerwoningen;
- De locatie ligt nabij/op enige afstand van de N347;
- Aantasting van weidevogelgebied en beheersgebied zo veel mogelijk beperken, dit mag niet ten koste gaan van bestaande bosjes, houtwallen en watergangen;
- De locaties liggen niet binnen 5 m van een gastransportleiding;
- De nieuwvestiging past binnen het landschap en gaat uit van het principe 'erf in ontginning' met een brede singel.

5.2 Plattelandsvisie (2006)

De Plattelandsvisie is een instrument om de leefbaarheid van het landelijk gebied van de gemeente, in al haar facetten, te vergroten. Het geeft inzicht op de wenselijke ontwikkelingen in het gebied. De gemeente wil positief



meedenken met initiatieven en plannen van (individuele) inwoners, maar heeft ook een verantwoordelijkheid om bovenlokale beleidsdoelen te bereiken. In het landelijk gebied zijn tal van ontwikkelingen gaande.

Wonen

Op het terrein van woningbouw bestaan mogelijkheden om meer voor de behoefte te bouwen. Bij woningbouw gaat de voorkeur uit naar een inbreidingslocatie in de kernen. De gemeente wil de voorraad aan recreatiewoningen voor recreatie in stand houden. Daarom zal slechts in uitzonderings-situaties permanente bewoning worden gedoogd.

5.3 Structuurvisie 'Natuurlijk Avontuurlijk 2014'

Nieuwe woningen, bedrijventerreinen en wegen, structuurveranderingen in de landbouw, recreatiegebieden, watersystemen en de Ecologische Hoofdstructuur vormden de basis voor de tot nu toe bekende structuurvisies. De identiteit inspireert tot nieuwe initiatieven en prikkelt het ondernemerschap. Nieuwe ontwikkelingen moeten er voor zorgen dat deze als het ware 'van nature' bijdragen aan de kwaliteit van het landschap, of dat nu stedelijk, landelijk of natuurlijk is. Dat vraagt waar vakmanschap, inlevingsvermogen en liefde voor de uniciteit en schoonheid van de plek.

De gemeente wil verdere intensivering zo vormgeven dat deze bijdragen aan behoud van de kwaliteiten van de gemeente en er tussen de kwaliteiten sterkere verbindingen ontstaan.

6. Inrichtingsvoorstel erf

6.1 Bezoek erf Ommerweg 144

De initiatiefnemer - fam. Gortemaker - zal het bestaande en nieuwe erf landschappelijk in moeten richten. De landschappelijke inpassing van het erf wordt in paragraaf 1 t/m 6 toegelicht met een verwijzing naar het inrichtingsplan op de laatste pagina. Op 13 februari 2019 is het erf bezocht. Het erf ligt in het oude hoevenlandschap. De voorgestelde maatregelen in dit hoofdstuk versterken de eigenschappen van het landschapstype.

6.2 Positionering van de gebouwen

De bestaande woning op het erf wordt verplaatst en wordt meer naar het zuiden geplaatst op het erf. De afstand vanaf de as van de Ommerweg zal minimaal 30 meter moeten zijn. De bestaande schuur op het erf blijft behouden terwijl de tweede landschapsontsierende schuur wordt gesloopt. De compensatiewoning wordt gepositioneerd op de plek van de paarden rijbak. Het bijbehorende bijgebouw wordt evenwijdig geplaatst aan de te behouden schuur. Op deze wijze wordt er een verbinding met de bestaande schuur gecreëerd wat ervoor zorgt dat er een erfensemble ontstaat. De onderlinge afstand tussen de woningen is voldoende waardoor de privacy rondom de beide woningen gewaarborgd kan blijven door de aanplant van een hoogstam fruitboomgaard en een bomengroep.

6.3 Ontsluitingsweg woningen

De te verplaatsen woning blijft gebruik maken van het bestaande inrit. Het inrit aan de achterzijde van de te behouden schuur blijft behouden voor de aanvoer van voorraad voor de winkel danwel stalling van de aanhangwagens. In figuur 14 staat dit betreffende inrit. Het blauw omcirkelde inrit wordt verplaatst naar het oosten zodat deze gebruikt kan gaan worden als ontsluiting van de compensatiewoning. Zie eveneens figuur 13 met de erfcompositie.

6.4 Materialisatie ontsluitingswegen

De beide ontsluitingswegen worden voorzien van elementverharding, namelijk betonklinkers. Voor de toegangsweg naar de compensatiewoning met bijgebouw worden nieuwe betonklinkers aangeschaft.



Figuur 13. Erfcompositie gebouwen



Figuur 14. Het blauw omcirkelde inrit wordt verplaatst

6.5 Bestaand groen

Het bestaande groen op het erf bestaat uit een beukenhaag langs het fietspad van de Ommerweg en een bomenrij evenwijdig langs de Marsdijk. Deze landschapselementen blijven behouden. Een groot aantal coniferenhagen op het erf worden verwijderd, tezamen met een bomengroep nabij de paardenrijbak. Deze bomengroep bestaat uit bomen die geen toekomstwaarde hebben vandaar dat er voor gekozen wordt om deze bomengroep te gaan vervangen.



Figuur 15. De te verwijderen coniferenhagen

6.6 Landschappelijke inpassing van het erf

De te verplaatsen woning wordt meer naar het zuiden verplaatst. Door het aanplanten van een bomenrij - element 1 - en het verlengen van de bestaande beukenhaag - element 2 - wordt de woning vanaf de Ommerweg groen ingepast. Tussen de beide bijgebouwen wordt een hoogstam fruitboomgaard aangeplant, zie figuur 16.

Ter vervanging van de bomengroep wordt er een bomengroep tamme kastanjes - element 4 - aangeplant. Voor de biodiversiteit op het erf zijn deze bomen een meerwaarde. Tevens zorgen deze bomen voor een groene koppeling tussen de beide woningen/erven.



Figuur 16. Fruitboom hoogstam - element 3



Figuur 17. Een bomengroep bestaande uit tamme kastanje - element 4

Ten zuiden van het erf worden een tweetal solitaire bomen aangeplant. Met name om de openheid richting de zuidkant te benadrukken.

De paarden rijbak wordt gepositioneerd ten oosten van het erf tegen de erfgrans aan. De draaiing van de rijbak tezamen met de inkapseling door een tweetal erfbosjes - element 7+9 - en de haag - element 10 - zorgt voor een natuurlijke afbakening van het erf.

In het verlengde met de bestaande bomen langs de Mardsdijk worden een tweetal lindebomen aangeplant, zie figuur 18.



Figuur 18. Lindebomen



Figuur 19. Een erfbos zorgt voor een groene inpassing van de paarden rijbak



		Project: Landschapsonwerp Hellendoorn
		Plantlocatie: Ommerweg 144
Gemaakt door: Niels Borgerink		
Laatste gewijzigd op: 27-03-2019		
Datum: 12-02-2019	Bezoekadres/Postadres: Ootmarsumsestraat 133 7634 PN Tilligte	
Paginaformaat: A3 liggend		
Schaal: 1:425	Contact: Telefoon: (0541) 725 005 Mobiel: (06) - 531 988 54 E-mail: info@borgerinkgroendesign.nl www.borgerinkgroendesign.nl	

Figuur 20. Landschapsonwerp Ommerweg 144 te Hellendoorn