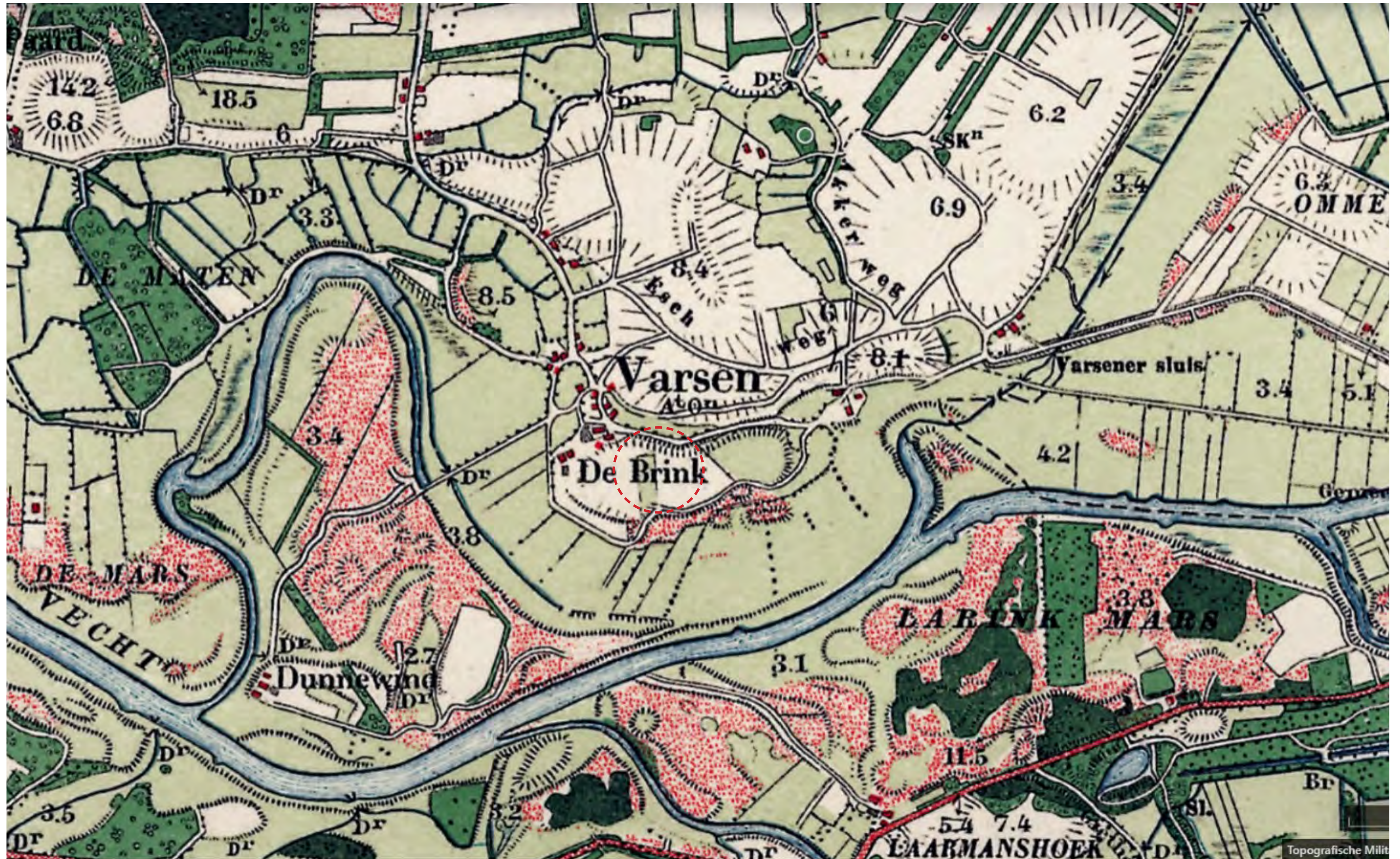


BiedtRuimte
het vizier op de leefomgeving

INRICHTINGSPLAN

Varsenerweg 5a Ommen
2 juni 2025

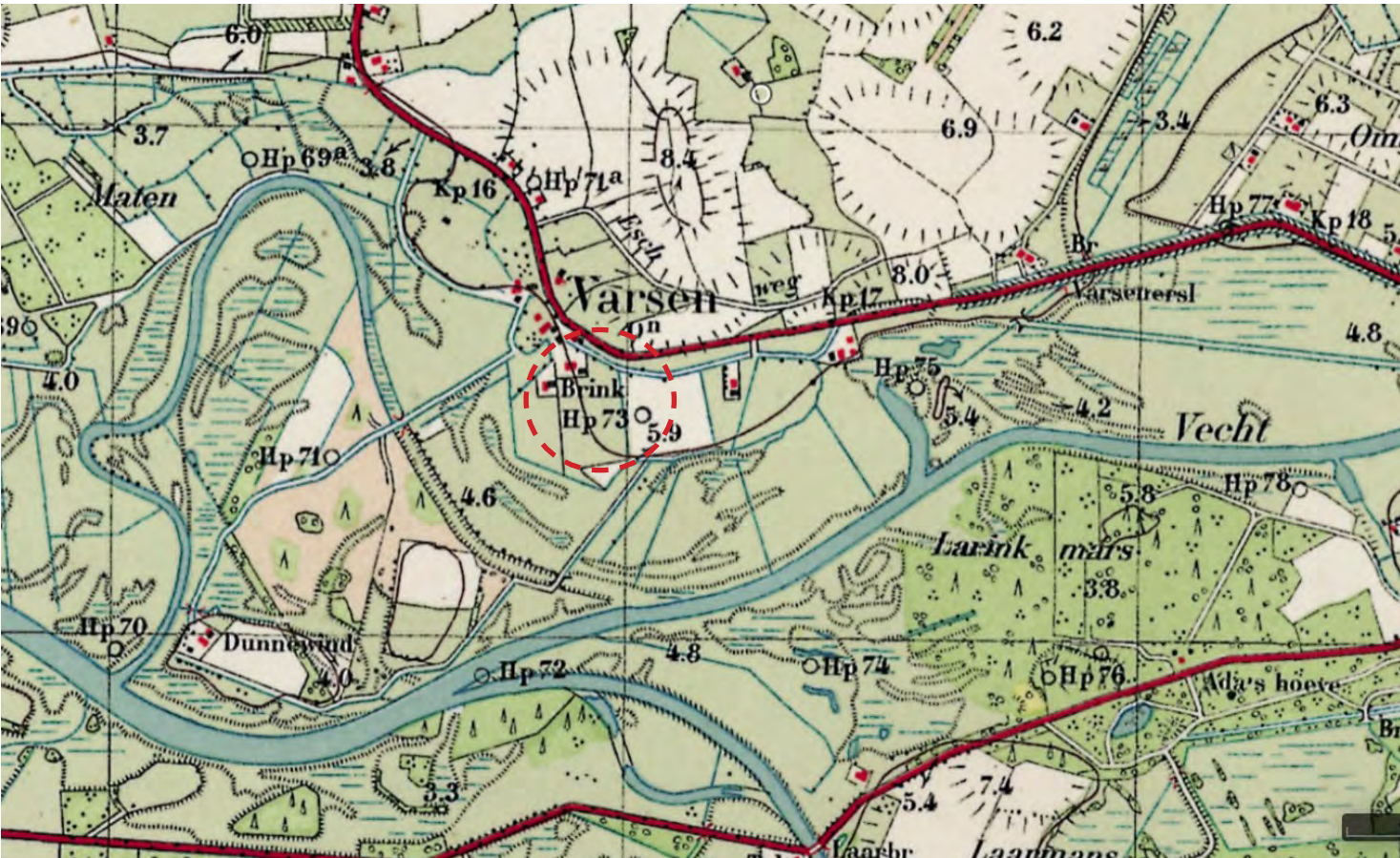
INFO@BIEDTRUIMTE.COM
06 18 75 98 16
WWW.BIEDTRUIMTE.COM



Historische kaart 1912, bron: Topo tijdreis

INRICHTINGSPLAN Varsenerweg 5a, Ommen

Historie | formaat A3 | datum:2 juni 2025



Historische kaart 1952, bron: Topo tijdreis



Historische kaart 1964, bron: Topo tijdreis



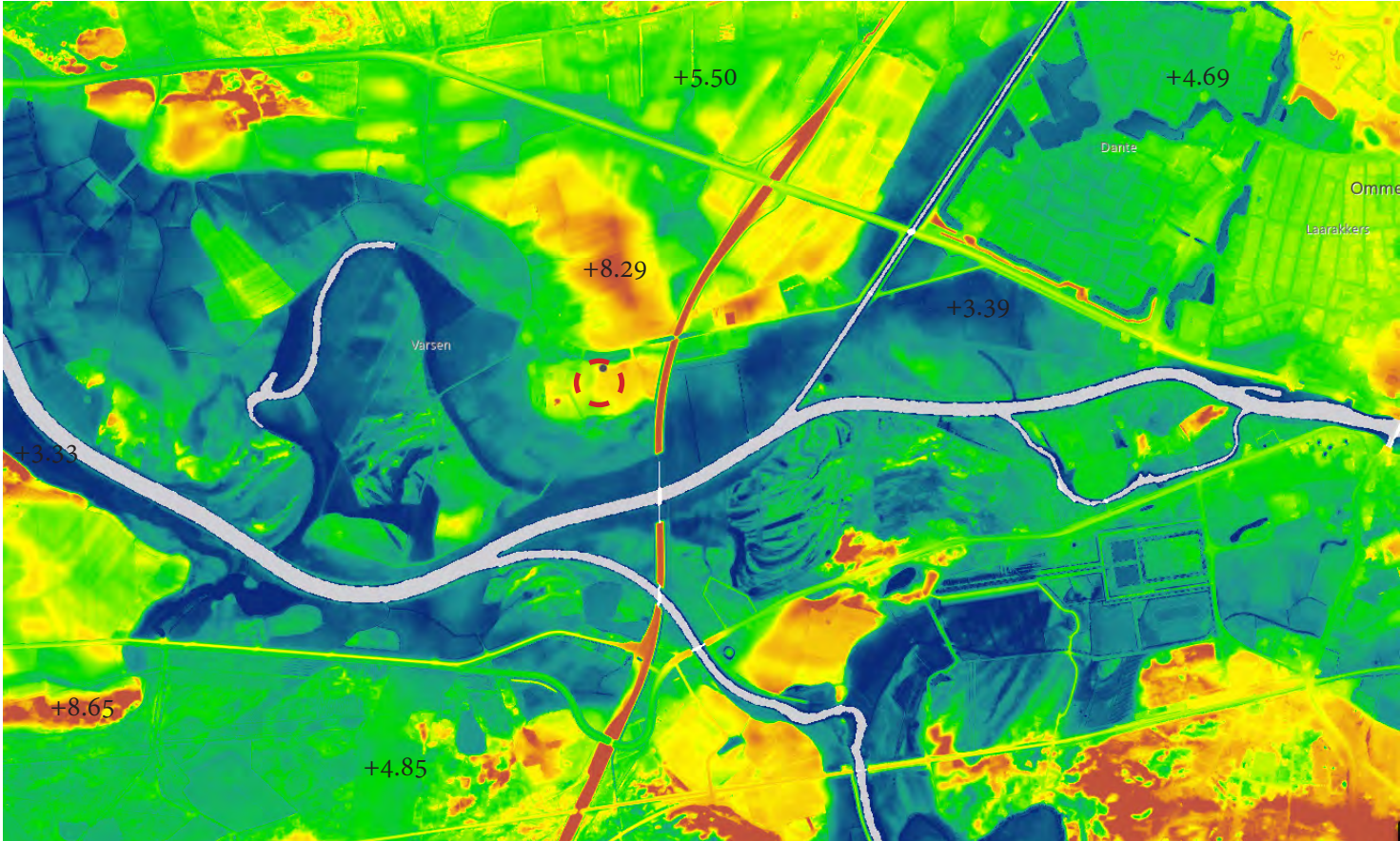
Historische kaart 2003, bron: Topo tijdreis



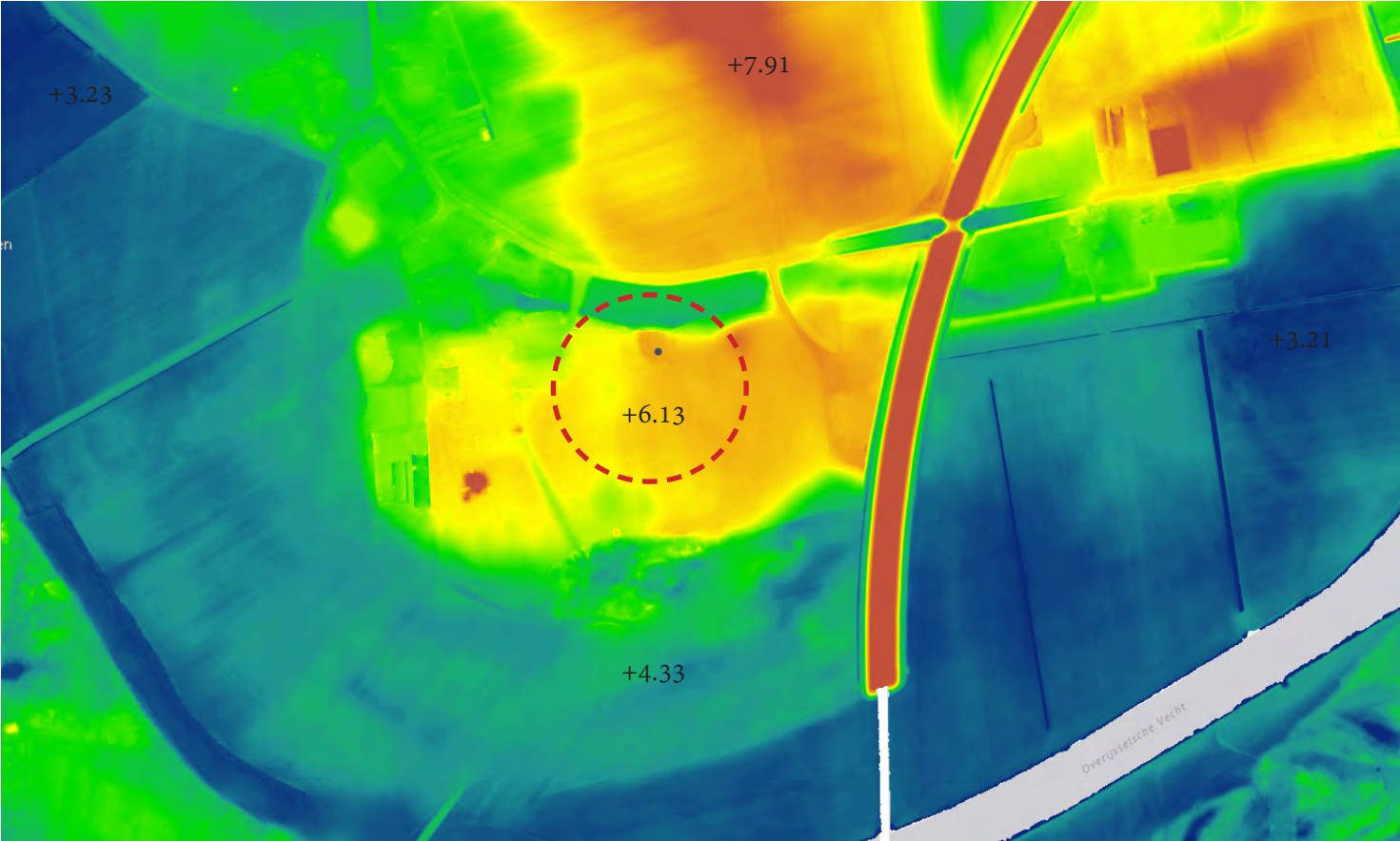
Historische kaart 2022, bron: Topo tijdreis

INRICHTINGSPLAN Varsenerweg 5a, Ommen

Bodem | formaat A3 | datum:2 juni 2025



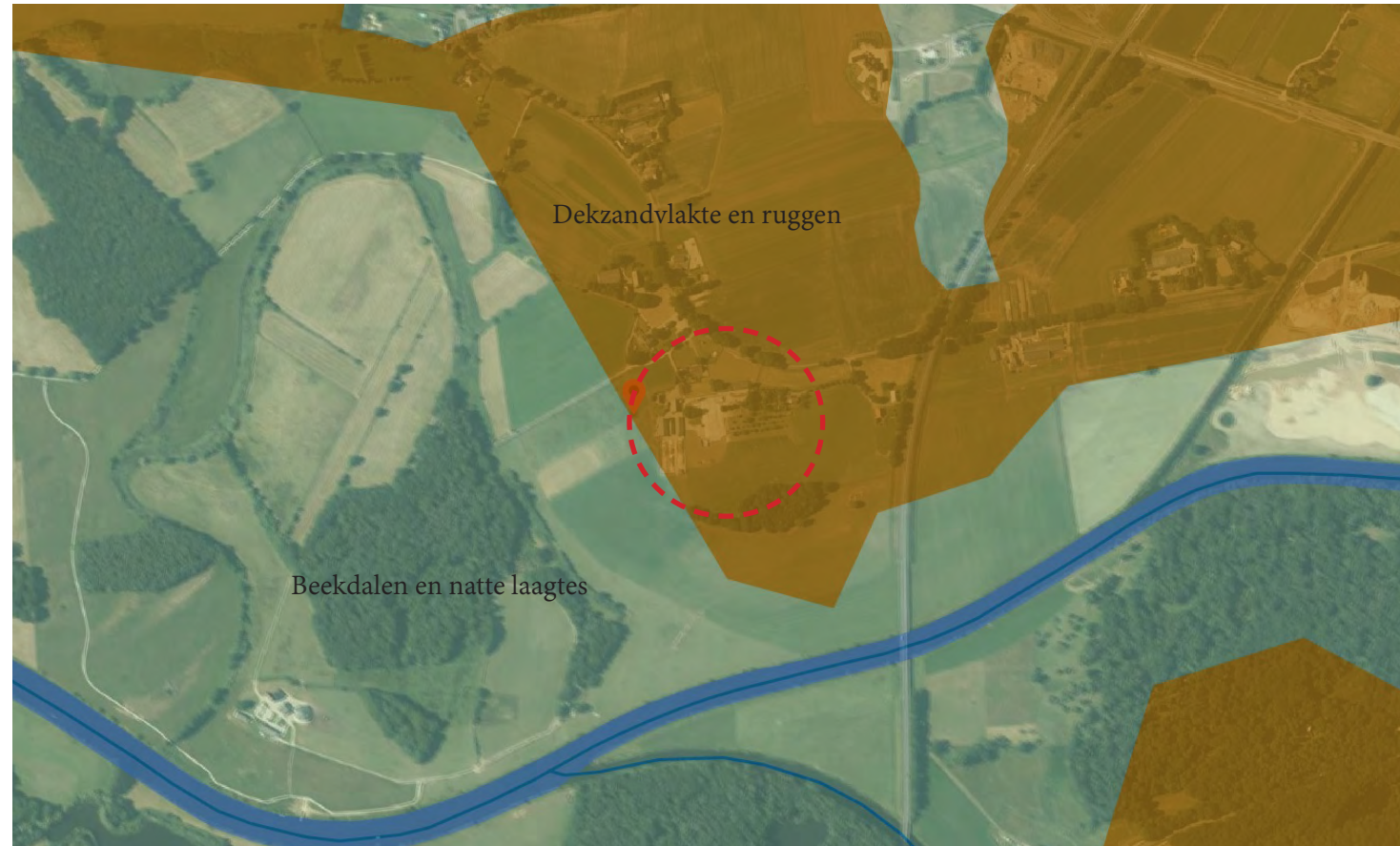
Hoogte kaart, bron: AHN



Hoogte kaart inzoom, bron: AHN



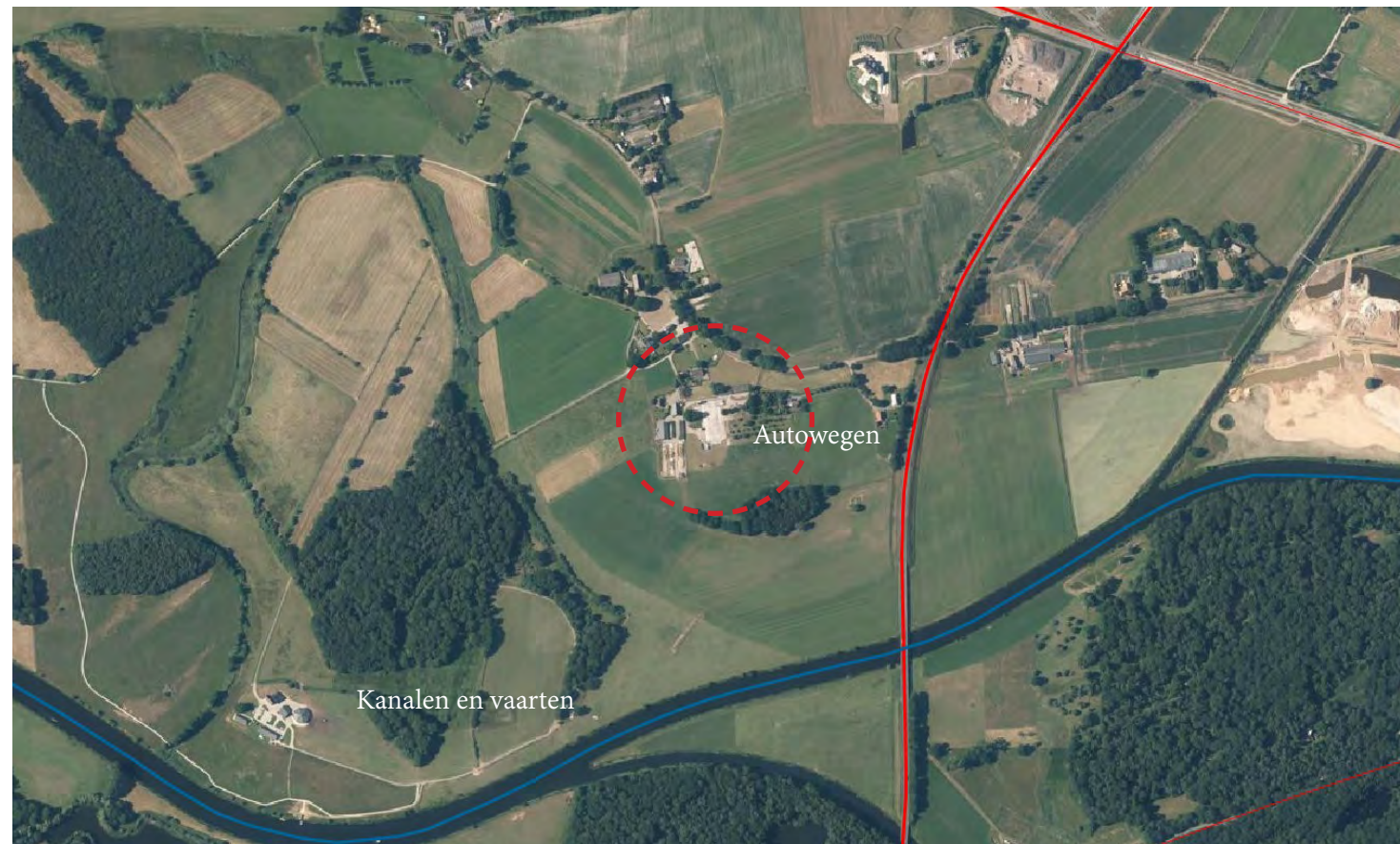
Bodemkaart, bron: Atlas van Overijssel



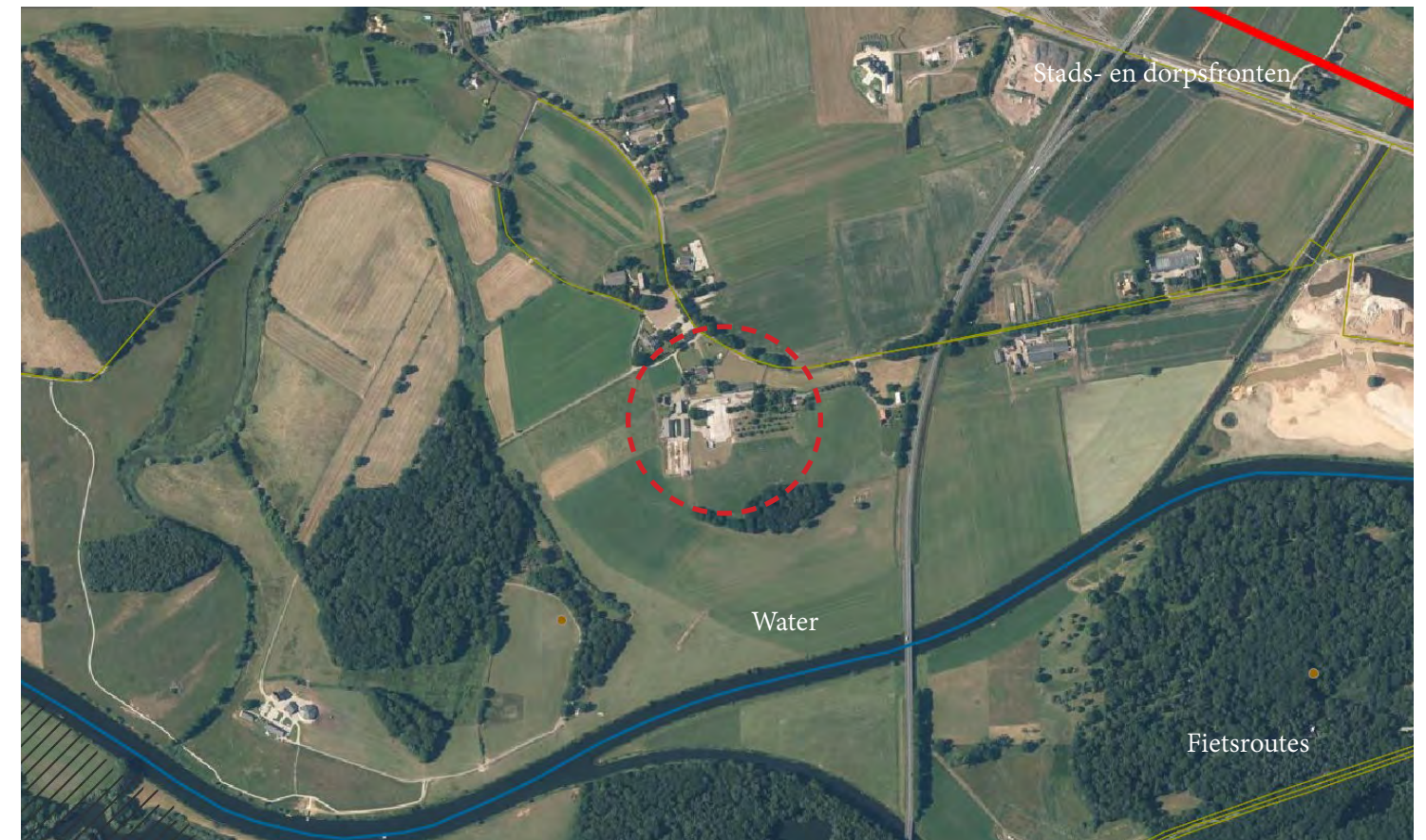
Natuurlijke laag, bron: Ruimtelijke plannen



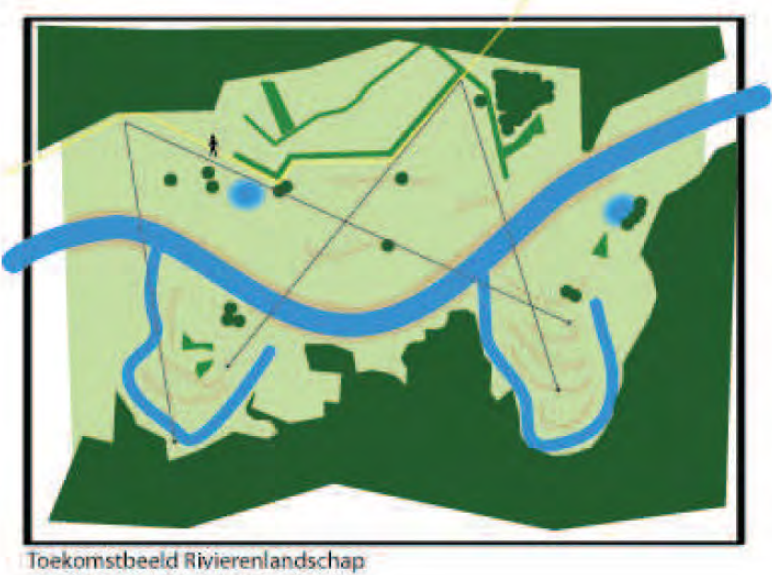
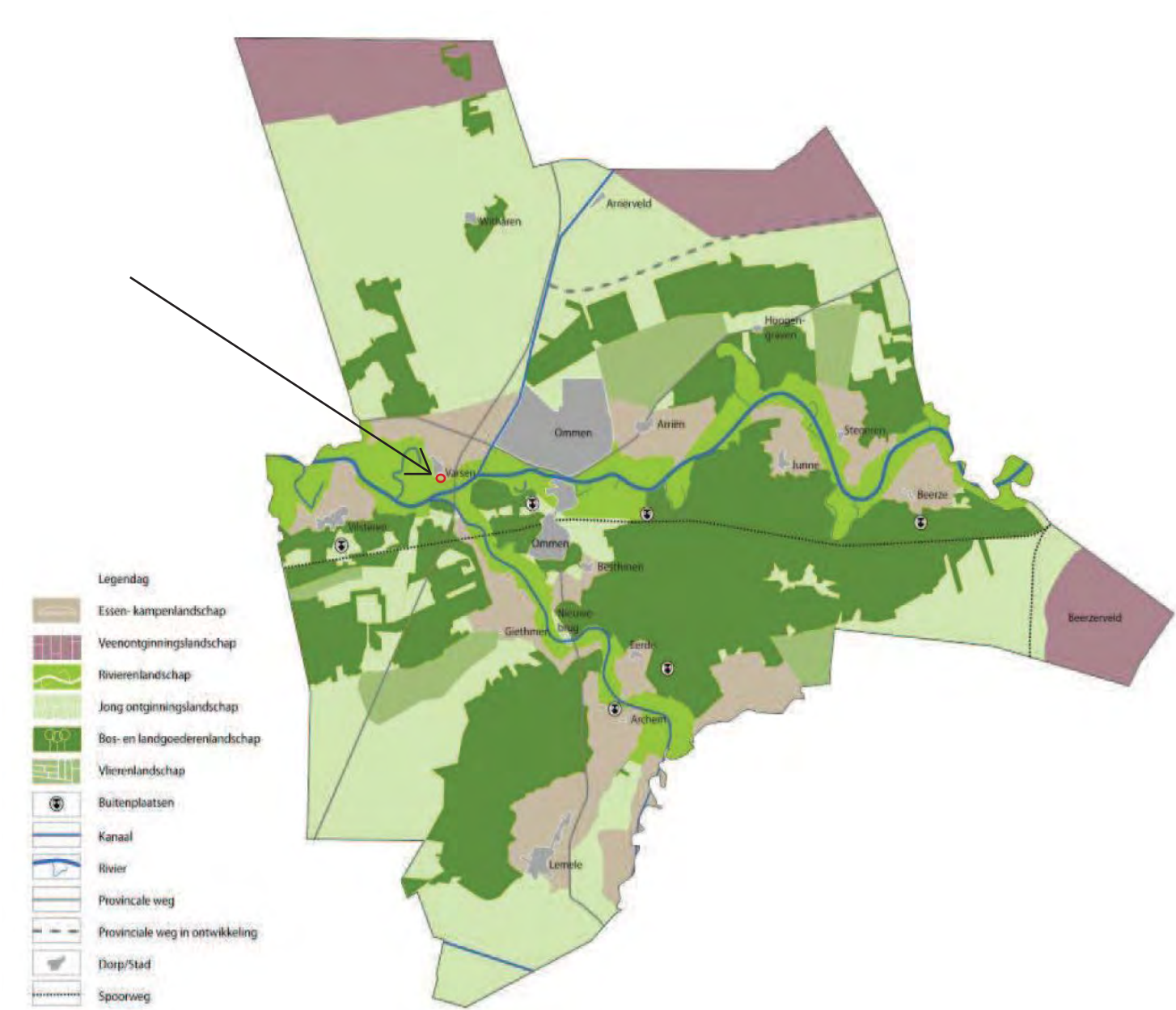
Laag van het agrarisch landschap, bron: Ruimtelijke plannen



Stedelijke laag, bron: Ruimtelijke plannen

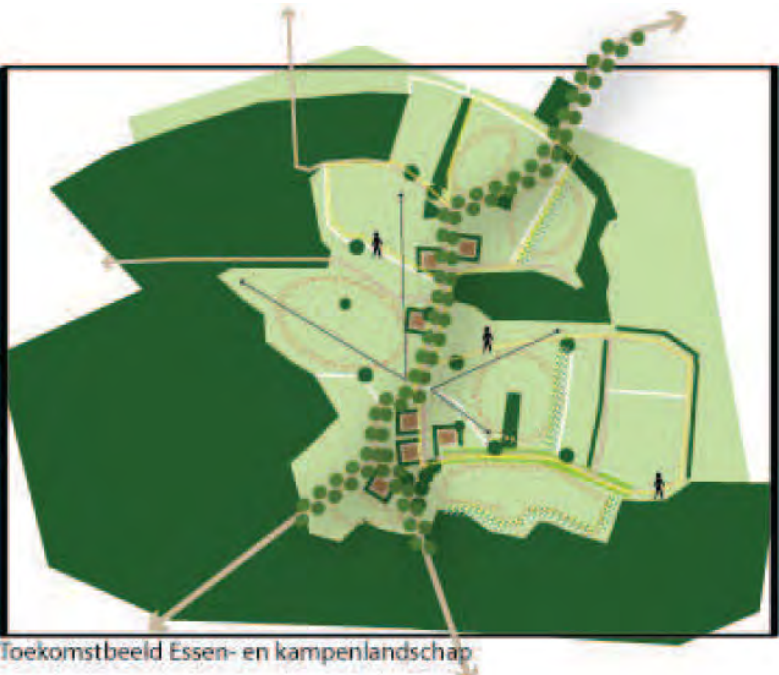


Laag van beleving, bron: Ruimtelijke plannen



- natuurlijk bosbeheer
- behoud openheid
- Behoud en versterken landschapselementen
- herstel meanders
- behoud en versterken microreliëf
- natuurvriendelijke oevers
- wandelroutes (struinroutes)
- Ontwikkelen van ooibos

Toekomstbeeld Rivierenlandschap



- behoud openheid
- behoud en versterken karakteristieke beplanting
- behoud en versterken steilranden
- akkerranden
- natuurlijk bermbeheer
- wandelroutes
- landschappelijke inpassing agrarische bedrijven en woningen

Toekomstbeeld Esse- en kampenlandschap

Deelgebied	Landschapelementen	Beheer, herstel en/of aanleg	Bestaand landschapspakket	Nieuw landschapspakket voor Ommen?
Rivierenlandschap				
	Bosjes, boomgroepen en struwelen in de uiterwaarden	Beheer en herstel	Geriefhoutbosje	
	Struinpaden	Struinpaden	Toegankelijkheid	
Essen- en kampenlandschap				
	Houtwallen, singels en bosjes, die bepalend zijn voor de landschappelijke kwaliteit. Zichtbaar maken van steilranden en versterken met beplanting en daarmee het reliëf	Beheer, herstel en aanleg	Houtwal/singel Heggen en Hagen (op steilwanden) Geriefhoutbosje	
	Akkerranden	Beheer, herstel en aanleg		Akkerranden
	Oorspronkelijke paden	Oorspronkelijke paden	Toegankelijkheid	



Luchtfoto 2009

- Lint van verzamelde gebouwen langs Varsenerweg, Brink vol gebouwd;
- Cluster gebouwen blokkeert zichtrelatie naar Vecht;
- Woning nummer 5A kleine losse eenheid naast bebouwingscluster, boomgaard werd later de buffer tussen beide woongebieden;
- Boerderij nummer 2 is niet zichtbaar vanaf de Varsenerweg, oriënteerd zich op de oude Vecht-arm aan de westzijde;
- Contrast kleinschalig woongebied en open eskop aan noordzijde.

Luchtfoto 2009, bron: Topo tijdreis

INRICHTINGSPLAN Varsenerweg 5a, Ommen

Sloopvierkante meters | formaat A3 | schaal 1:1000 | datum:2 juni 2025

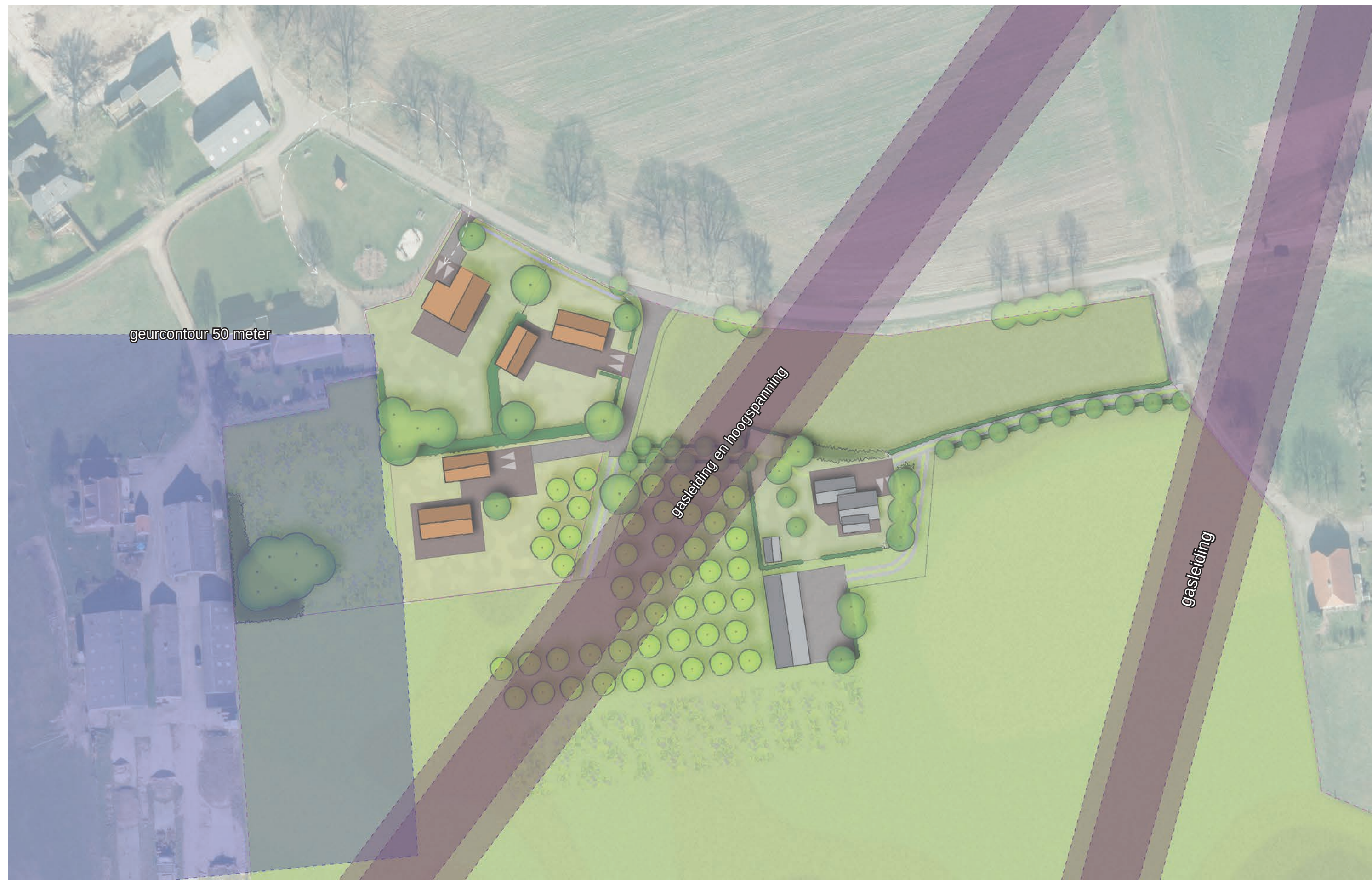










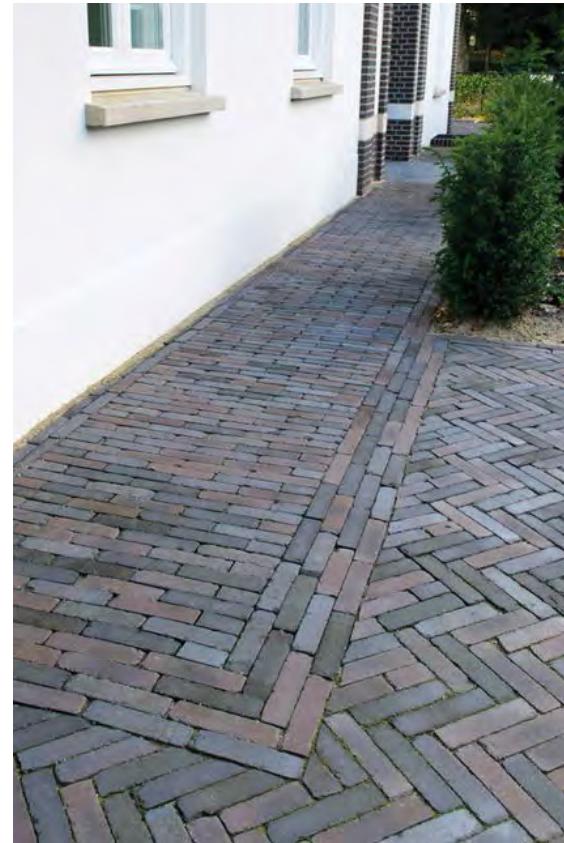




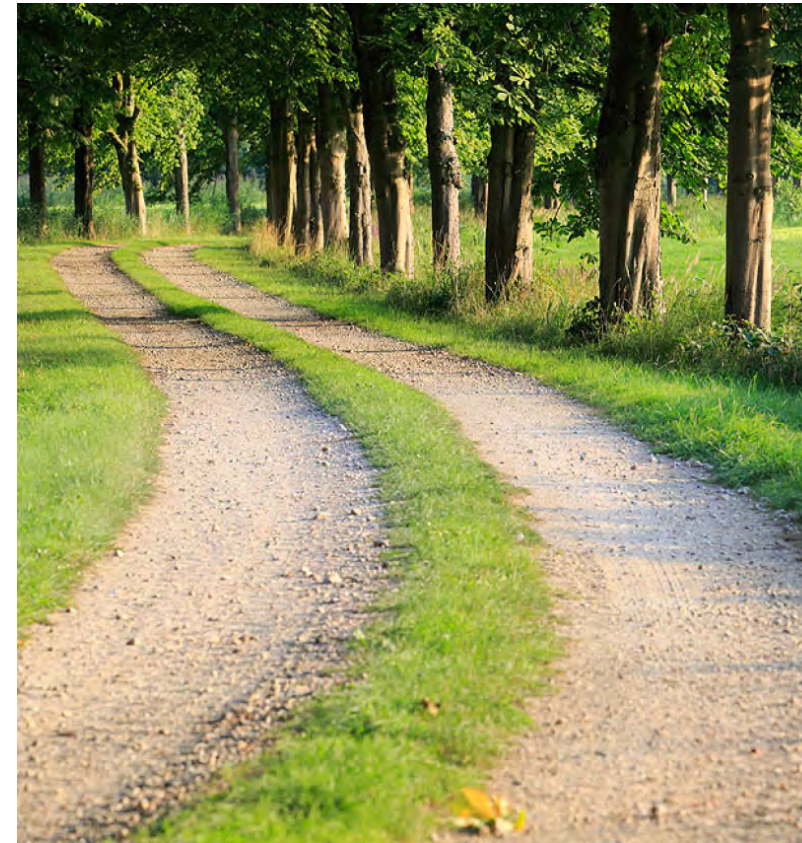




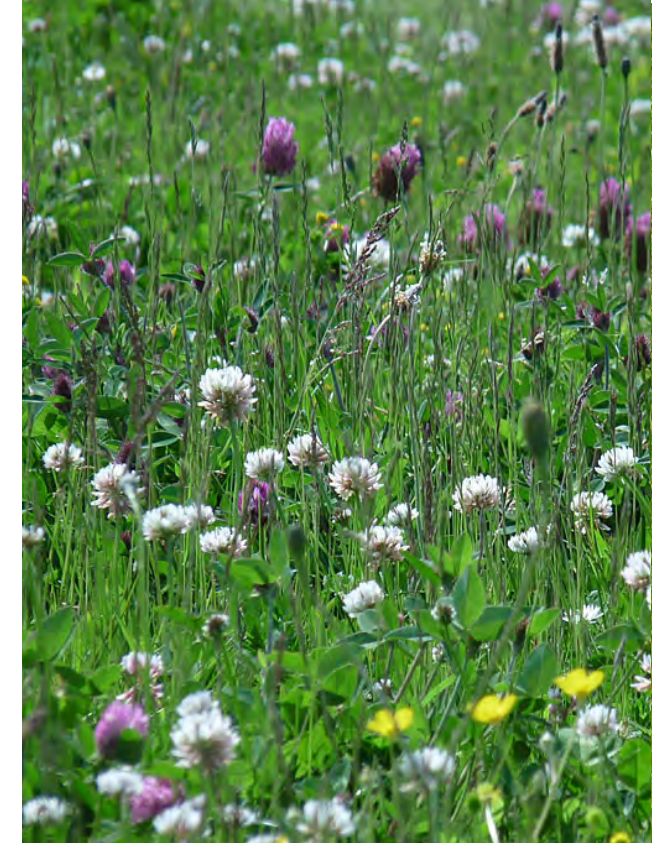
Solitaire boom op hoek van het erf



Klinkers op erf rondom de woningen



Halfverhardpad langs boomgaard naar weide



Kruidenrijk mengsel in weide bij woning kavel 3



Hogerelandschappelijke gemende haag als scheiding tussen de verschillende erven met streekeigen soorten en hier en daar een doorkijk



Smalle zaksloot tussen noordzijde woonkavels en weg voor opvang puikbuien



Beukenhaag als strakke haag langs entree creëert eenheid met het bestaande erf



Plantnaam Nederlands	Plantnaam Latijn	Toelichting soortkeuze	Beheer	Plantmaat/verband	Aantal
Solitaire linde	Tilia tomentosa (zilverlinde)	Solitaire boom passend bij boerenerf en ongevoelig voor bladluis	Eerste twee jaar na aanplant water geven in droge periodes	maat 16-18 DRKL	2 stuks twee boompalen met boomband
Solitaire walnoot	Juglans regia ‘Buccaneer’	Soitaire boom die past achterop het erf	Eerste twee jaar na aanplant water geven in droge periodes	maat 16-18 DRKL	1 stuks twee boompalen met boomband
Solitaire rode beuk	Fagus sylvatica ‘Atropunicea’(beuk)	Solitaire boom passend bij boerenerf	Eerste twee jaar na aanplant water geven in droge periodes	maat 16-18 DRKL	1 stuk twee boompalen met boomband
Struweel op zuid-west hoek erf	Amelanchier lamarckii (krentenboom) 30% Acer Campestre (veldesdoorn) 20% Corylus avellana (hazelaar) 20% Sorbus aucuparia (lijsterbes) 10% Ligustrum vulgare (liguster) 10% Ilex aquifolium (hulst) 10%	Menging met inheemste struiken met enkele kleine solitaire bomen en groen blijvende heesters als afscherming van de bestaande schuren	Randen snoeien bij te veel uitdijen beplanting. Na aanplant afrasteren tegen vraat.	maat 100/125 WLG	driehoeksverband 1 bij 1 meter
Beukenhaag	Fagus sylvatica (beuk)	Strakkere haag van minimaal 70 centimeter breed als afscherming van de voorzijde van het erf naar de openbare weg aansluitend op de erven in de directe omgeving	Afhankelijk van gewenste beeld één á twee maal per jaar snoeien	maat 60/80 WLG	dubbele rij 9 per m1 driehoeksverband
Veldesdoornhaag	Acer Campestre (veldesdoorn)	Strakkere haag van minimaal 70 centimeter breed als afscherming naar aangrenzende tuinen	Afhankelijk van gewenste beeld één á twee maal per jaar snoeien	maat 60/80 WLG	dubbele rij 9 per m1 driehoeksverband
Gemengde landschappelijke haag	Carpinus betulus (haagbeuk) 30% Acer campestre (veldesdoorn) 20% Ligustrum vulgare (liguster) 20% Viburnum opulus (gelderse roos) 10% Euonymus euroapeus (kardinaalsmuts) 10% Rhamnus frangula (vuilboom) 10%	Losse gemengde haag van minimaal 300 centimeter breed van inheemse soorten	Jaarlijks maximaal een kwart van de struiken terugzetten minder mag maar in ieder geval dient boomvorming en daarmee concurrentie met de eiken te worden voorkomen. Na aanplant afrasteren tegen vraat.	maat 100/120 WLG	driehoeksverband 0,5 bij 0,5 meter
Kruidenrijk grasland	Mengsel te bepalen in overleg met De Cruydt-hoeck of gelijkwaardig	Extensief mengsel met natuurlijke soorten die passen in een kruidenrijke weide	Maaien vanaf 15 juni en daarna nog 1 maaien om er vee te kunnen laten grazen. Laat bij het maaien 10% staan voor insecten.	1,5 gram per m2	2000 vierkante meter
Fruitbomen	Halfhoogstam soorten en samenstelling later te bepalen	De boomgaard sluit aan bij de bestaande bomen en vormen samen één geheel	Wintersnoei verticale scheuten-tussen november en februari	maat 8-10 DRKL	7 stuks





Simpele hoofdvorm in natuurlijke, gedekte tinten waarbij de verfijning hem zit in de details zoals de hout accenten en de schoorsteen die het dakvlak even doorbreekt.



Riet is ook mogelijk waarbij de gevel wel uitgevoerd moet worden in baksteen



Simpele hoofdvorm in natuurlijke, gedekte tinten, de dakkapel is ondergeschikt aan het dakvlak, het trasraam is subtiel en mooi functioneel



Kleur- en materiaalgebruik zijn natuurlijk en ingetogen. De uitbouw is hier teveel een opzichzelfstaand gebouw en te contrastrijk voor de kavel aan de Varsenerweg



Zonnepanelen zijn bij deze rode pan mooi opgelost op het bijgebouw. De zijgevel van metselwerk past goed aan de Varsenerweg maar de witte pleisterwerkgevel is te dominant aanwezig en niet toegestaan op deze plek.

Dit beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het inrichtingsplan en wordt als voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan heeft daarbij tot doel de ontwikkeling van het erf op deze specifieke plek zo zorgvuldig mogelijk int te passen in zijn omgeving. Het beeldkwaliteitsplan is daarmee aanvulling op de welstandtoetsingscriteria van de gemeente Ommen.

In het inrichtingsplan worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. Binnen het kader is er voldoende ruimte om een eigen ontwerp voor een schuurwoning te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting.

De gebouwen op het erf vormen samen één ensemble (familie in architectuur). Er is daarbij onderscheid in hiërarchie tussen de hoofdwoning (kavel 1) bij de entree tot het erf en de schuurwoningen (kavel 2 en 3). De variatie in verscheidingsvorm en nokrichting zorgt voor variatie op het erf en benadrukt de richting van de Varsenerweg en de brink.

Hoofdwoning (kavel 1)

Massa en positie

De hoofdwoning heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en staat aan de Varsenerweg. De uitstraling is traditioneel met een baksteengevel en een pannen- of rietendak. De woning heeft een duidelijke voorzijde naar de Varsenerweg. Daarnaast is de zijgevel die direct grenst aan de entree extra belangrijk. Ook deze vraagt extra aandacht omdat hij direct in het zicht ligt van de bocht van de weg. Er is geen bijzonder contrast in materialisatie tussen de voor-, zij- of achtergevel. Bijzondere elementen zoals een erker zijn mogelijk mits ondergeschikt aan het hoofdvolume. Ook in de compositie van het gevelbeeld moet de uitbouw ondergeschikt zijn. De inhoud van de woning is maximaal 750m³, die van de bijgebouwen maximaal 100m² (gelijk aan de standaard in de rest van het buitengebied van Ommen).

Dakvorm en nokrichting

De goothoogte (het snijvlak tussen het opgaande metselwerk/ buitenmuur met de onderkant van het dak) is passend bij de boerderijen laag. De nok ligt daarbij wel hoog waardoor er een duidelijk verschil in hiërarchie is met de schuurwoningen. De goothoogte is maximaal 3 meter. De nokhoogte is minimaal 6 en maximaal 9 meter. De dakhelling ligt tussen de 40 en 60 graden.

De woning heeft een traditioneel dak zoals een schilddak maar ook een zadeldak is hier mogelijk.

Het bijgebouw moet familie zijn van het hoofdgebouw en heeft een kapverplichting. Dit kan met een zadeldak maar een kapschuurtypologie is mogelijk. In hiërarchie zijn ze ondergeschikt, wat betekent dat de nokhoogte van het bijgebouw altijd minimaal 1 meter lager is dan het hoofdgebouw. De maximale goothoogte is 3 meter, de maximale nokhoogte is maximaal 6 meter. Carports zijn niet toegestaan tenzij deze voortkomt uit het verlengde van het dak van het bijgebouw.

Daken van het hoofdgebouw kunnen worden voorzien van (grote) dakramen en lichtstraten. Dakkapellen of andere uitbouwen die de kap doorkruisen zijn toegestaan mist zij ondergeschikt zijn aan het dakvlak.

Dakoverstekken zijn beperkt toegestaan. Wanneer er wordt gekozen voor een pannendak is een dakgoot of bakgoot verplicht.

Detailtering, kleur en materiaalgebruik

Alle gebouwen op het boerenerf vormen een ensemble. Dit betekent dat ze niet alleen bij elkaar op een boerenerf staan, maar ook in hun uiterlijk op elkaar afgestemd zijn. De compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een sobere uitstraling. Om rust te bewaren moet de gevel uit samenhangende gevelvlakken bestaan. Dit kan onder andere door het beperken van het aantal gekozen materialen.

Het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren). De materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlaktestructuur goed in de omgeving. Het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel en bestaat voor de gevels uit baksteen. Ondergeschikt hieraan mag hout voor maximaal 30% aan maximaal 2 gevels worden toegevoegd.

Dakbedekking kan voor de hoofdwoning pannen zijn maar ook riet is hier mogelijk. De pannen kunnen aardewerk rood zijn maar ook meer donker en ingetogen kleuren zoals antraciet of zwarte tinten zijn hier mogelijk. Deze variatie in kleurgebruik en materialen zie je ook terug in de andere woningen aan de Varsenerweg.

De gevelopeningen hebben een traditionele profilering (iets terugliggend), dit zorgt voor plasticiteit in de gevel. De kozijnen zijn traditioneel wit maar antraciet is ook mogelijk (zie hiervoor ook de referentiebeelden).

Het bijgebouw kan zowel als familie van het hoofdgebouw als als los volume worden ontworpen. Dat kan ten eerste betekenen dat deze wordt uitgevoerd in dezelfde baksteen en dakpan als het hoofdgebouw. Ten tweede deze juist sterk afwijken zodat het echt twee gebouwen zijn. Het bijgebouw moet dan meer aansluiten bij de schuurwoningen met hun natuurlijke materialen en kleuren in hout.

Zonnepanelen

Zonnepanelen moeten als onderdeel van het dak worden mee ontworpen. Bij donkere grijze of zwarte pannen kan dit op het dak zelf. Wanneer er wordt gekozen voor riet of een rode pan moeten de zonnepanelen worden geplaatst op het bijgebouw. Bij bedekking van een gedeelte van het dak moet men met zorg te kijken naar een fraaie en evenwichtige verdeling op het dak.





Eenvoudige hoofdvolumes, verfijning zit hem in de details zoals een verholen goot, HWA weggewerkt achter gevelbetimmering



Zijdes afgekeerd van de openbare weg worden met uitgevoerd met grote ramen of glazenpuien



Daken kunnen worden voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten de buitenruimte wordt daardoor geïntegreerd in het hoofdvolume



Verbijzonderingen in het volume gaan niet ten koste van de heldere hoofdvorm, de buitenruimte is daarbij geïntegreerd in het volume



Baksteen, hout en zink vormen de basismateriaal



Hoofd- en bijgebouw vormen samen een eenheid dit is extra van belang bij de noordelijke woning



Kleur- en materiaalgebruik zijn natuurlijk en ingetogen



Zonnepanelen worden fraai en evenwichtig verdeeld over het dak, buitenruimte geïntegreerd in het volume

Schuurwoningen (kavel 2 en 3)

Massa en positie

De schuurwoningen hebben een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en staan gestrooid op het gezamenlijk erf. De ordening daarvan is in principe informeel. Deze gevels die gericht zijn op de openbare ruimte zijn voorzien van kleinere gevel openingen. Daarbij is er een duidelijk contrast met de gevels aan de tuinzijde. Minimaal één gevel is open van karakter en wordt met grote ramen of glazen puien uitgevoerd. De buitenruimte is (deels) geïntegreerd in het hoofdvolume. De inhoud van de woning is maximaal 750m³, die van de bijgebouwen maximaal 100m² (gelijk aan de standaard in de rest van het buitengebied van Ommen).

Dakvorm en nokrichting

De goothoogte (het snijvlak tussen het opgaande metselwerk/ buitenmuur met de onderkant van het dak) is passend bij de traditionele schuren laag maar heeft wel een hoge kap. De goothoogte is maximaal 3 meter. De nokhoogte is minimaal 4,5 en maximaal 7,5 meter. De dakhelling ligt tussen de 30 en 45 graden.

De schuurwoningen hebben altijd een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw. De bijgebouwen moeten, wanneer los gebouwd van het hoofdvolume, familie zijn van het hoofdgebouw en hebben een kapverplichting. Dit kan met een zadeldak maar een kapschuurtypologie is hier ook mogelijk. In hiërarchie zijn ze ondergeschikt wat betekent dat de nokhoogte van het bijgebouw altijd minimaal 1 meter lager is dan het hoofdgebouw. De maximale goothoogte is 3 meter, de maximale nokhoogte is maximaal 6 meter. Carports zijn niet toegestaan tenzij deze voortkomt uit het verlengde van het dak van het bijgebouw. Of wanneer het één gecombineerd volume is uit het hoofdgebouw.

Daken van het hoofdgebouw kunnen worden voorzien van (grote) dakramen en lichtstraten. Dakkapellen of andere uitbouwen die de kap doorkruisen zijn niet toegestaan.

Dakoverstekken zijn uitgesproken. Dit betekent dat ze of minimaal zijn als ze geen extra functie hebben maar juist uitgesproken als de buitenruimte geïntegreerd wordt in het volume. Deze grote overstekken mogen niet ten kosten gaan van de heldere hoofdvorm en moeten samen met het bijgebouw één familie vormen.

Detailering, kleur en materiaalgebruik

Alle gebouwen op het boerenerf vormen een ensemble. Dit betekent dat ze niet alleen bij elkaar op een boerenerf staan, maar ook in hun uiterlijk op elkaar afgestemd zijn. De compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling. Om rust te bewaren moet de gevel uit samenhangende gevelvlakken bestaan. Dit kan onder andere door het beperken van het aantal gekozen materialen.

Het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke en donkere tinten, geen felle kleuren). De materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlaktestructuur goed in de omgeving. Het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel en bestaat voor de gevels uit bakstenen en/of hout. Dakbedekking met reliëf is het meest geëigend, voor de dakbedekking kan dakpannen of zink worden toegepast. De pannen zijn mat, donker en ingetogen qua kleur in antraciet of zwarte tinten.

De gevelopeningen hebben een traditionele profilering (iets terugliggend), dit zorgt voor plasticiteit in de gevel (zie hiervoor ook de referentiebeelden).

Zonnepanelen

Zonnepanelen moeten als onderdeel van het dak worden mee ontworpen. Wanneer een gedeelte van het dak met zonnepanelen bedekt wordt, moet men met zorg te kijken naar een fraaie en evenwichtige verdeling op het dak.

Landschappelijke inpassing

De woningen zijn onderdeel van het erfensemble dat wordt gevormd door de diverse volumes en de erfaanplant. De woning staat op of aan het erf waarbij de gevel of aansluit op het maaiveld of er juist net boven zweeft. De inrichting van de tuin is natuurlijk. Daarbij mogen er geen gebouwde erfafscheidingen worden geplaatst. Zowel schuttingen als gemetselde muurtjes zijn dus niet toegestaan. Het erf is open van karakter. En de hoeveelheid verharding wordt tot een minimum beperkt. De verlichting is bescheiden, naar beneden gericht tegen de gevel en/of laag bij de grond. De eisen voor de aan te planten type en hoeveelheden beplanting zijn als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

Natuurinclusief

Agrarische erven zijn van grote waarde voor de natuur. Door het toepassen van ingemetselde voorzieningen als onderdeel van de architectuur ontstaat niet alleen op het erf maar ook bij de bebouwing een interessante leefomgeving voor dieren.

Bij elke woning moeten minimaal drie voorzieningen worden aangebracht daarbij is er keuze uit de volgende mogelijkheden:

- * Mussenestkasten bij voorkeur aan de noordoostzijde (in ieder geval nooit op de zuidgevel i.v.m. hitte) hoger dan 2 meter of een vogelvide onder de onderste rij schuinen dakpannen;
- * Nestgelegenheid voor gierzwaluwen bij voorkeur aan de noordoostzijde (in ieder geval nooit op de zuidgevel) , hoger dan vier meter geplaatst én met een vrije aanvliegroute;
- * Nestplaatsen voor huiszwaluwen of spreeuwen;
- * Inbouwkasten voor vleermuizen, vanaf 4 meter hoogte bij voorkeur op de zuidwestzijde. De kasten mogen niet verlicht worden.

Daarnaast is het erf uitermate geschikt om natuurwaarde toe te voegen door bijvoorbeeld het toepassen van insectenhôtels, bladerhopen of takkenrillen. Meer informatie hierover is te vinden in “Natuurinclusief bouwen in Overijssel” ([https://hetoversticht.nl/media/upload/files/Natuurinclusief%20\(ver\)bouwen%20in%20Overijssel.pdf](https://hetoversticht.nl/media/upload/files/Natuurinclusief%20(ver)bouwen%20in%20Overijssel.pdf))

INRICHTINGSPLAN Varsenerweg 5a, Ommen

Waterschap hoogwatervrije en stroomvoerende | formaat A3 | schaal 1:1000 | datum:2 juni 2025