

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Stegerdijk 19 Stegeren, gemeente Ommen

Opdrachtgever: OCB Bouw B.V.

Projectcode: OCB00216

Project: Buitengebied Ommen, Wolfveldseweg 1 en Stegerdijk 19, Stegeren

Datum: Maandag 25 september 2017

Status: Concept 01

Referentie: OCB00216_Ruimtelijk kwaliteitsplan

Naam	Paraaf	Datum
FRANKS (opsteller)		Maandag 25 september 2017
JOOSTW (kwaliteitscontrole)		Maandag 25 september 2017

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging van het plangebied	3
1.3 Ontwikkelingen.....	3
1.4 Leeswijzer	4
2 Beleid	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Omgevingsvisie Overijssel	5
2.3 Gemeentelijk omgevingsplan Ommen	8
2.4 Landschapsontwikkelingsplan Ommen	9
2.5 Conclusie	9
3 Ruimtelijke analyse	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Historische ontwikkeling.....	10
3.3 Huidige situatie	10
3.4 Conclusie	11
4 Landschappelijke inpassing	12
4.1 Uitgangspunten.....	12
4.2 Sloop en landschappelijk inpassingsplan	12
Bijlage 1: Erfinrichtingsplan	13
Bijlage 2: Te slopen bebouwing	14

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Om de vergroting van de bouw mogelijkheden van de woning op het perceel Wolfveldseweg 1 mogelijk te maken, dient er voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te worden gesloopt. Hiertoe is een overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de eigenaar van het perceel Stegerdijk 19. Hierin is afgesproken dat de ligboxenstal op het perceel Stegerdijk 19 op kosten van de initiatiefnemer wordt gesloopt en dat enkele aanvullende maatregelen ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit worden genomen. De kern van dit plan wordt gevormd door een sloop- en erfinrichtingsplan voor het plangebied. Het erfinrichtingsplan is gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie van Overijssel, het gemeentelijk beleid van Ommen en een beknopte ruimtelijke analyse van het plangebied en omgeving.

1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel Stegerdijk 19 ligt in het buitengebied van de gemeente Ommen, bijna zes kilometer ten oosten van de dorpskern van Ommen, in Stegeren. Ter plaatse van het perceel vormt de Stegerdijk de overgang tussen de uiterwaarden van de Vecht en landbouw- en bosgebied ten noordoosten hiervan. Het plangebied wordt omgeven door gras-/bouwland en ligt in een kleinschalig bebouwingscluster met woningen en een melkvee bedrijf.



Uitsnede luchtfoto ter plaatse van het plangebied aan de Stegerdijk 19 (bron: www.bing.com/maps)

Het plangebied aan de Stegerdijk 19 bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijf. Het erf is onderdeel van een bebouwingscluster rondom een splitsing van de Stegerdijk.

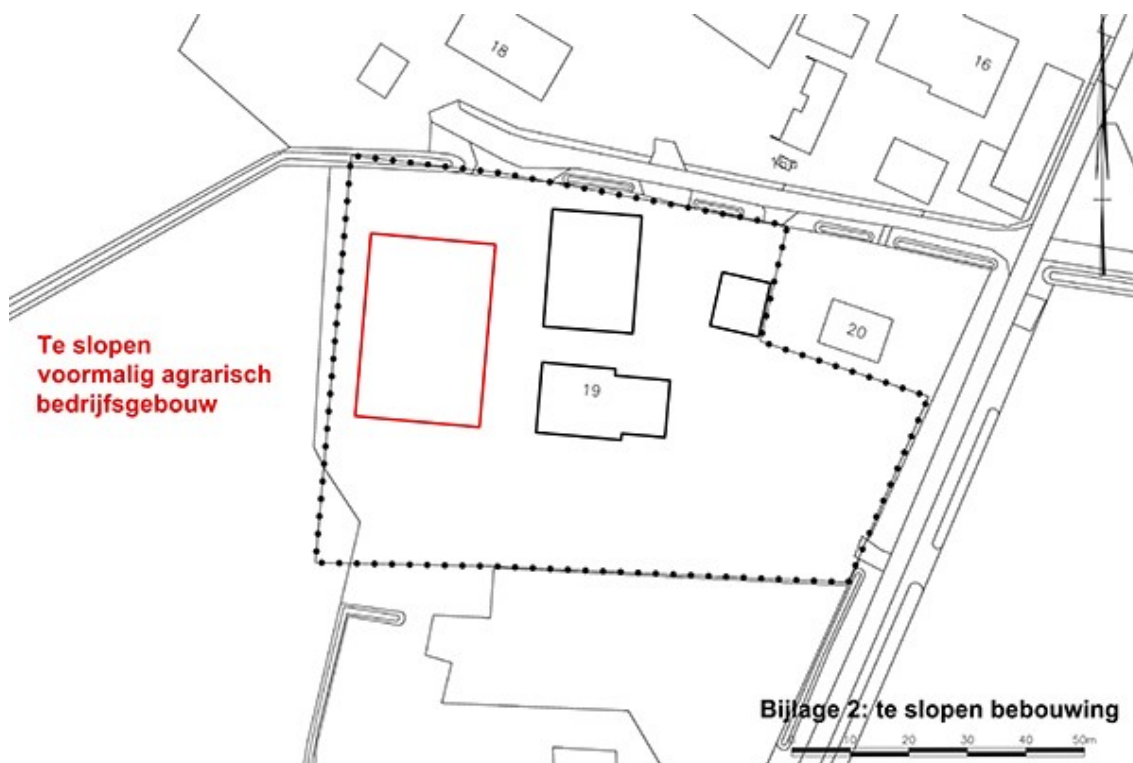
1.3 Ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkeling op het perceel Stegerdijk 19 vormt een compensatie voor het toestaan van de beoogde ontwikkeling op het perceel aan de Wolfveldseweg 1. Ter compensatie voor het vergroten van de maximum inhoud van de nieuw te bouwen woning aan de Wolfveldseweg 1, laat de initiatiefnemer op het perceel Stegerdijk 19 enkele maatregelen ter vergroting van de ruimtelijke kwaliteit uitvoeren. Deze maatregelen bestaan uit:

- het wijzigen van de bestemming 'Agrarische doeleinden' in 'Wonen';
- het slopen van een ligboxenstal met een oppervlakte van circa 670 m²;
- het plegen van onderhoud aan het verwaarloosde erfbosje;
- het kappen van 4 bomen zoals aanwezig op de waterkering;
- het planten van 3 bomen in een groep achter de ontginningsboerderij;
- het aanleggen van een hoogstam fruitboomgaard voor de ontginningsboerderij.



Plan voor de landschappelijke inpassing van het perceel Stegerdijk 19



Te slopen voormalig agrarisch bedrijfsgebouw

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het geldende beleid van de provincie Overijssel en de gemeente Ommen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en omgeving geanalyseerd. In het laatste hoofdstuk wordt op basis van het beleid en de analyse een schetsplan voor de inrichting van het erf gepresenteerd.

2 Beleid

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante ruimtelijke beleid besproken. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie ten aanzien van de aspecten die van belang zijn voor de landschappelijke inpassing van de ontwikkelingen.

2.2 Omgevingsvisie Overijssel

Gebiedskenmerken

Natuurlijke laag

Ter plekke van het erf geldt voor deze laag het gebiedskenmerk 'Beekdalen en natte laagtes'. Dit gebied wordt gekenmerkt door het natte karakter van het Overijsselse zandlandschap. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. De vlaktes kennen een dynamisch landschap met een open karakter en hogere randen.

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen.



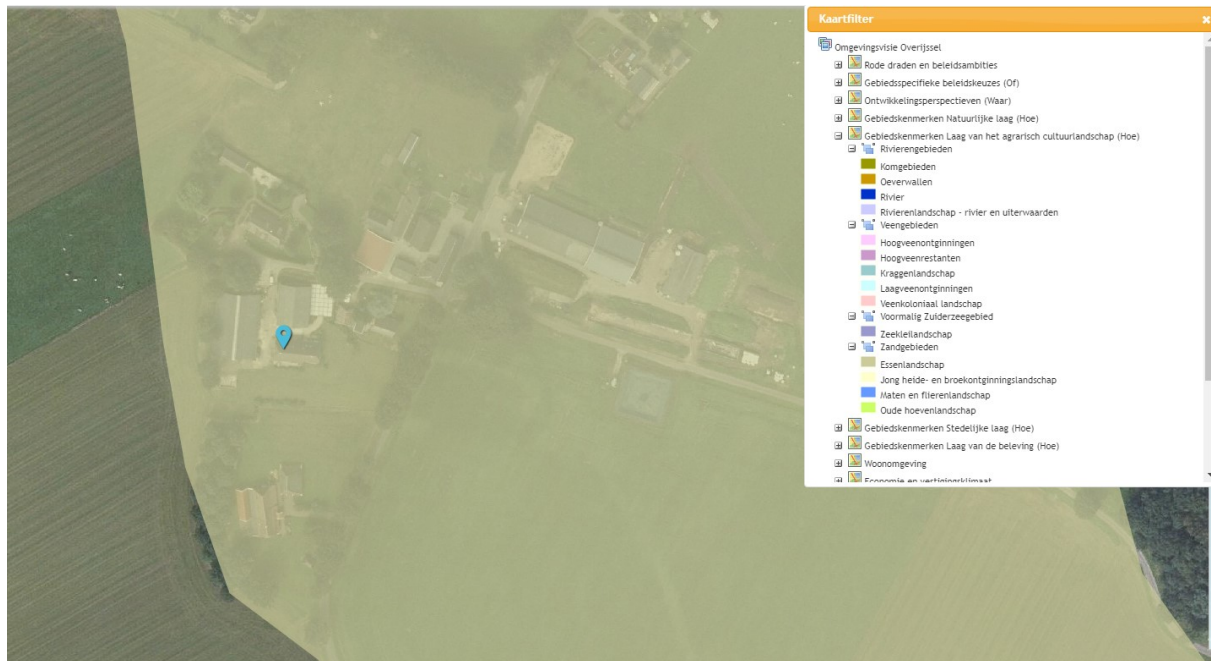
Uitsnede kaart 'Gebiedskenmerken Natuurlijke laag': 'Beekdalen en natte laagtes' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voor het plangebied geldt voor de Laag van het agrarisch cultuurlandschap het gebiedskenmerk 'Essenlandschap'. een samenhangend systeem van essen, flanken, lagere gelegen maten en fliergronden, voormalige heidevelden en bebouwing in de vorm van esdorpen en verspreide bebouwing. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element. De ambitie binnen het essenlandschap is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de

essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

Het plangebied is gelegen op een flank. Op de flanken is het beleid gericht op de instandhouding van kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimtes.



Uitsnede kaart 'Gebiedskenmerken Laag van het agrarisch cultuurlandschap': Elsenlandschap (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

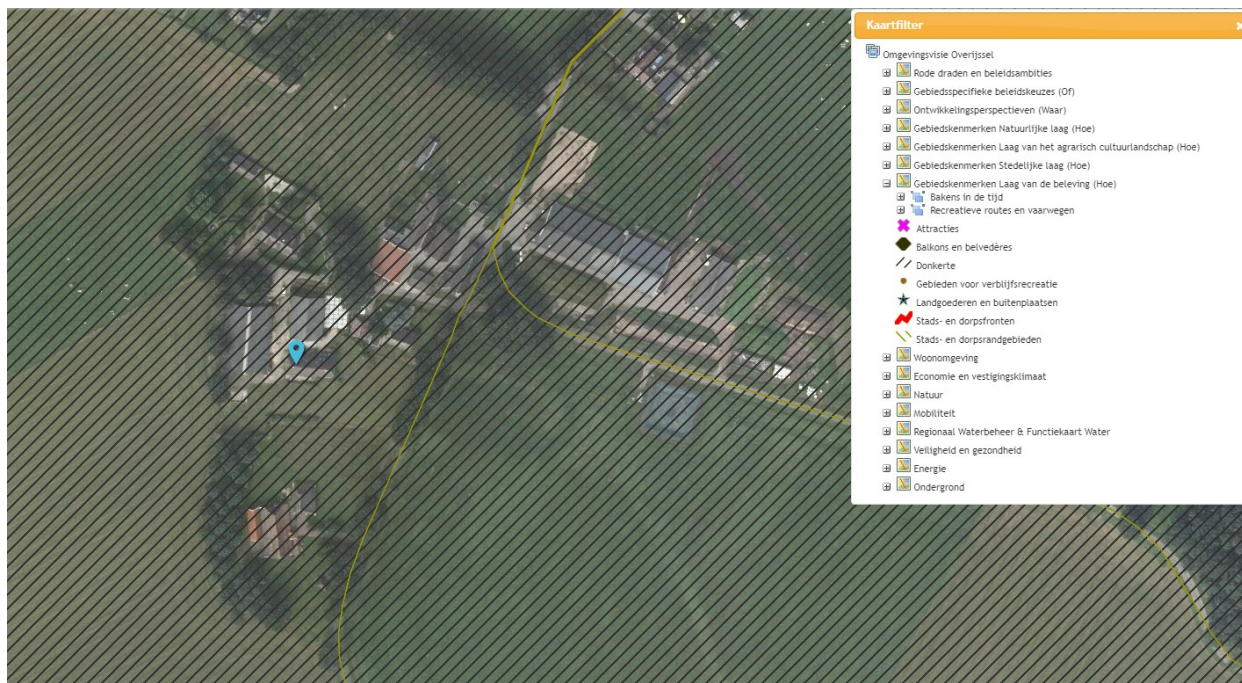
Stedelijke laag

Deze laag is voor het plangebied niet van toepassing.

Laag van de beleving

Ter plekke van het plangebied geldt het gebiedskenmerk 'Donkerte'. De donkere gebieden zijn een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel: de natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met het aanbrengen van verlichting. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.



Uitsnede kaart 'Gebiedskenmerken Laag van de beleving': donkerte (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ontwikkelingsperspectief

Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief voor gebiedszone 'Ondernemen met Natuur en Water (ONW) buiten het Natuurnetwerk Nederland.

Dit betreffen de gebieden binnen de Zone ONW die buiten het natuurnetwerk liggen. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap en ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

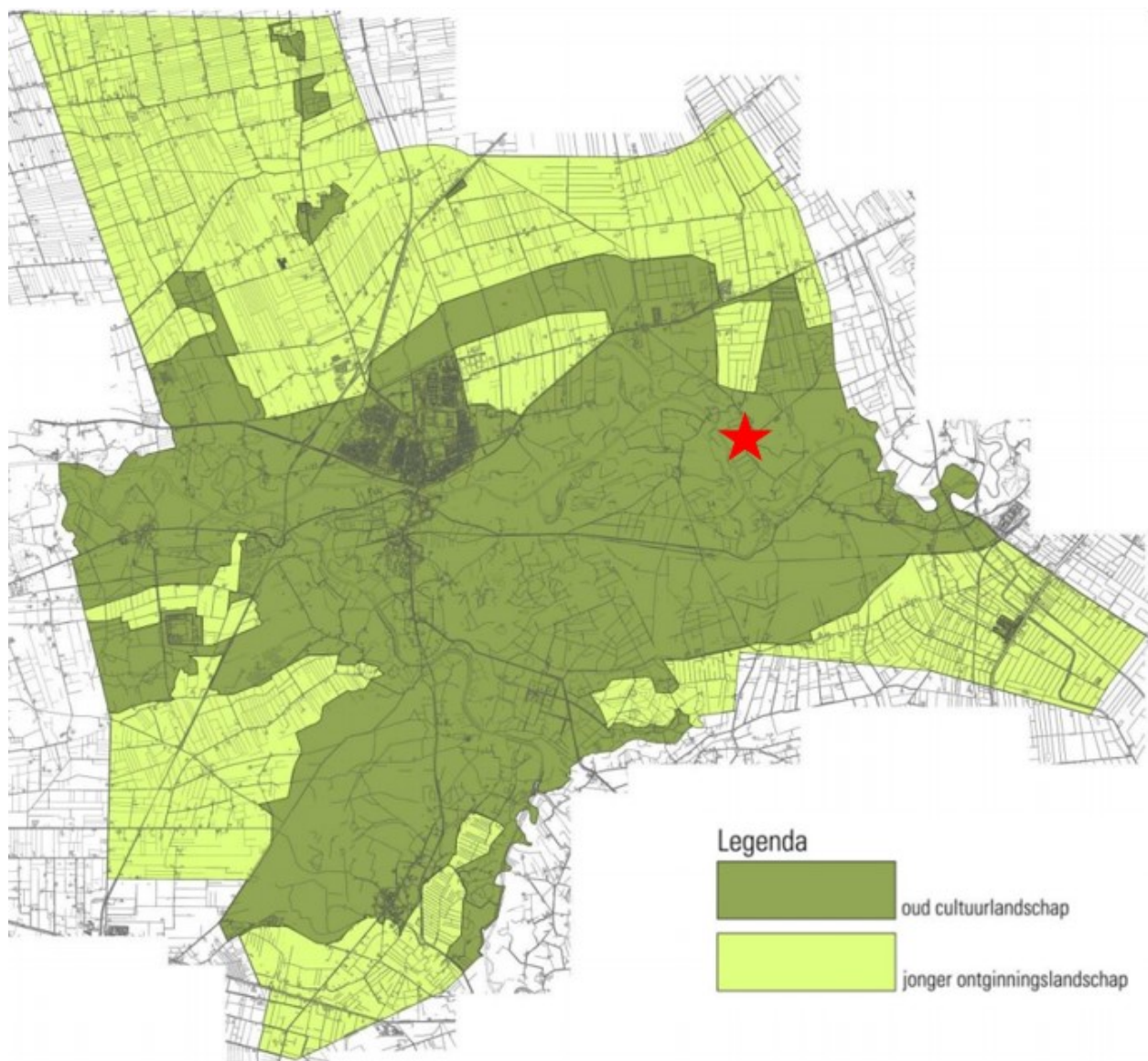


Uitsnede kaart 'Ontwikkelingsperspectief': 'Ondernemen met Natuur en Water (ONW) buiten het Natuurnetwerk Nederland (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.3 Gemeentelijk omgevingsplan Ommen

Binnen de gemeente Ommen zijn twee grotere landschappelijke eenheden te onderscheiden, het 'oude cultuurlandschap' en 'jongere ontginningslandschap'. Het plangebied aan de Stegerdijk 19 is gelegen in het 'oude cultuurlandschap' met als landschapstype 'essen- en kampenlandschap'. Dit landschapstype is in de middeleeuwen ontstaan aan weerszijden van de Beneden Regge en de Vecht, onder invloed van het agrarisch grondgebruik. Plaatselijk zijn nog de hoger gelegen essen herkenbaar, die zijn ontstaan door eeuwenlange ophoging van de akkers met heideplaggen. De bebouwing ligt overwegend verspreid, soms rond de essen. De wegen lopen veelal evenwijdig aan de Vecht en de Beneden Regge (Beerze en Varsen) of staan loodrecht op deze rivieren. Een deel van deze wegen wordt geflankeerd door beplantingen. Verder wordt het beplantingsbeeld gevormd door erfbeplantingen en de resterende beplantingen op perceelgrenzen.

Ommen wil de differentiatie in het landschap en de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van het buitengebied behouden en versterken. Tegelijkertijd wil de gemeente in haar buitengebied de ontwikkelingen in de landbouw, het beheer van landgoederen en recreatiebedrijven niet op slot zetten. Daarvoor is het belang van deze partijen voor de economische ontwikkeling van de gemeente, maar ook als belangrijke drager van het landschap, te groot.



Uitsnede kaart 'Gebiedsprofiel' Gemeentelijk omgevingsplan Ommen (bron: www.ommen.nl)

2.4 Landschapsontwikkelingsplan Ommen

In het landschapsontwikkelingsplan (LOP) wordt het plangebied geschaard onder het 'Essen- en kampen landschap'. Dit landschapstype wordt gekarakteriseerd door:

- afwisselend landschapsbeeld gevormd door kleine- en grote ruimten, begrensd door bomenrijen, bebouwing, singels, houtwallen en bos;
- aanwezigheid van kleine- en grote essen met landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- relatief hoog en bol gelegen gebieden (essen) met veel microreliëf (steilranden) zijn landschappelijk waardevolle objecten;
- aanwezigheid van kleine buurtschappen, die een sterke verbondenheid hebben met het landschap zijn kenmerkend voor historie van de gebieden;
- bebouwing geclusterd in een buurtschap;
- onregelmatige verkavelingsstructuur.

In het toekomstbeeld voor de landschapsstructuur van het Essen- en kampen betreft dit landschapstype een kleinschalig landschap, met kleinere en grotere ruimtes, begrensd door groenelementen als houtwallen, singels en bosjes en aanwezigheid van licht reliëf. Gebouwen en landschap zijn met elkaar verweven waarbij de gebouwen los gestrooid op het erf staan en er altijd groen aanwezig is dat hoger is dan de aanwezige bebouwing. Gebouwen zijn geclusterd en vaak aanwezig aan de ronden van de oude essen of kampen. De inrichting van het erf bestaat hoofdzakelijk uit een bescheiden siertuin aan de voorzijde omgeven door een lage haag met enkele bijzondere solitaire bomen op het voorerf.

2.5 Conclusie

Conclusie voorgenomen ontwikkeling in relatie tot het beleid

In de huidige situatie wordt het agrarische perceel aan de Stegerdijk 19 met enkelbestemming 'agrarische doeleinden' gebruikt voor wonen, waarbij geen sprake is van de uitvoering van agrarische activiteiten. Met de beoogde ontwikkeling verdwijnt er een erf met een agrarische bestemming uit het buitengebied en wordt er een landschapontsierend voormalig agrarisch bedrijfsgebouw gesloopt. Dit heeft een positieve uitwerking op de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en omgeving en past binnen het ontwikkelingsperspectief.

Conclusie m.b.t. de belangrijkste kenmerken van het landschap

Vanuit de provinciale gebiedskenmerken en het gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan zijn er een aantal kenmerken geformuleerd die van belang zijn voor het erfinrichtingsplan van het perceel:

- erf en bebouwing zijn in evenwicht met elkaar;
- solitaire forse bomen;
- boomgaard of boomweide;
- houtwal als kavelgrens;
- deels zicht en deels geen zicht naar het landschap;
- lage haag;
- gebruik in geval van hekwerken natuurlijke materialen, bijvoorbeeld hout.

Met de maatregelen uit het landschapsplan wordt het deel van het plangebied langs de Stegerdijk enigszins verdicht en het deel van het plangebied achter de ontginningsboerderij, op de overgang naar de uiterwaarden opener gemaakt. Dit is in lijn met de landschappelijke uitstraling van agrarische bedrijven in de omgeving.

3. Ruimtelijke analyse

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een analyse van het ruimtelijk beeld van het plangebied en omgeving gegeven.

3.2 Historische ontwikkeling

Het gebied rondom de Stegerdijk 19 ligt op de hoger gelegen dekzandruggen langs de Vecht. Door de hogere ligging en de relatief goede ontwatering was dit gebied al voor 1850 in cultuur gebracht. De bebouwing ligt in enkele clusters voornamelijk langs de Stegerdijk, op de overgang van de uiterwaarden naar de oeverwallen.

3.3 Huidige situatie

Het gebied rondom de Stegerdijk 19 wordt gekenmerkt door hoogteverschillen en afwisseling tussen open en meer gesloten gebieden. De verkaveling van het gebied vertoont een onregelmatig patroon, het wegenpatroon is aan deze onregelmatigheden aangepast en volgt het verloop van het reliëf in het gebied. Het grondgebruik varieert, afhankelijk van de hoogteligging en ontwatering, er komen kleine bospercelen, natuurterreinen, akkers en grasland voor. De bebouwing komt geconcentreerd in kleine clusters voor, vooral langs de Stegerdijk en bestaat uit agrarische en voormalige agrarische bedrijven.

Het erf is onderdeel van een bebouwingscluster rondom een splitsing van de Stegerdijk in een oostelijk en een zuidelijk wegdeel, beide delen komen overigens een kleine kilometer verderop in oostelijke richting weer bij elkaar. In het bebouwingscluster is de Stegerdijk aan de westelijke zijde van de weg voorzien van wegbeplanting. De bebouwing in het cluster bestaat hoofdzakelijk uit woningen, alleen het erf ten noorden van de splitsing is een agrarisch erf, waarvan de bebouwing aan de westzijde bestaat uit de bedrijfswoning en enkele schuren en aan de oostzijde van de Stegerdijk uit een ligboxenstal. Het bebouwingscluster wordt aan alle zijden omgeven door hooi- en weidelanden en enkele akkers.



Luchtfoto van het bebouwingscluster rondom de Stegerdijk 19 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In het plangebied staan een ontginningsboerderij met een schuur en een ligboxenstal. De huidige eigenaren voeren er geen agrarische activiteiten uit, zij wonen in de ontginningsboerderij. Het erf wordt ontsloten vanaf de Stegerdijk door een smalle insteekweg, die tevens het erf ten noorden van het plangebied ontsluit. Het terrein ten noorden van de ontginningsboerderij is verhard ten behoeve van de entree tot het erf en het parkeren. De overige delen van het erf bestaat uit gras en siertuin. In de noordwestelijke hoek van het plangebied, aan het uiteinde van de insteekweg ligt een klein verwaarloosd erfbosje. Dit bosje bestaat uit onderbegroeiing en enkele bomen.



Het voormalige agrarische erf gezien vanaf de Stegerdijk, met op de voorgrond de ontginningsboerderij, erachter de ligboxenstal en de bomen ter plaatse van de waterkering



De insteekweg met links de entree tot het plangebied en in de achtergrond het erfbosje

De westelijke grens van het bebouwingscluster wordt gevormd door een lage waterkering tegen eventuele hoge waterstanden van de Vecht. De waterkering is als een kade of een laag dijkje herkenbaar in het landschap. Ter hoogte van het plangebied staan op de waterkering een aantal bomen. Deze bomen schermen het erf af van de weidse uiterwaarden van de Vecht.

3.4 Conclusie

Naar aanleiding van de ruimtelijke analyse komen een aantal kenmerken naar voren die als uitgangspunt kunnen worden genomen bij het maken van een inrichtingsplan voor het erf. Deze kenmerken zijn:

- de doorkijk vanuit de woning op de uiterwaarden van de Vecht wordt ontnomen door de bestaande bomen op de waterkering;
- in de noordwestelijke hoek van het perceel bevindt zich een klein verwaarloosd erfbosje bestaande uit enkele bomen met onderbegroeiing.

4. Landschappelijke inpassing

4.1 Uitgangspunten

Uit het beleid en de ruimtelijke analyse komen een aantal uitgangspunten voor het ontwerp van de landschappelijke inpassing naar voren:

- erf en bebouwing moeten met elkaar in evenwicht te zijn;
- landschappelijk inpassing van percelen binnen het essen- en kampenlandschap dient te geschieden door middel van solitaire forse bomen, boomgaarden of boomweides waarbij deels zicht en deels geen zicht naar het landschap is;
- erfafscheidingen in de vorm van houtwallen, lage hagen en in geval van hekwerken natuurlijke materialen, bijvoorbeeld hout;
- creëren doorkijk vanuit de woning op de uiterwaarden van de Vecht;
- herstel van het verwaarloosde erfbosje.

4.2 Sloop en landschappelijk inpassingsplan

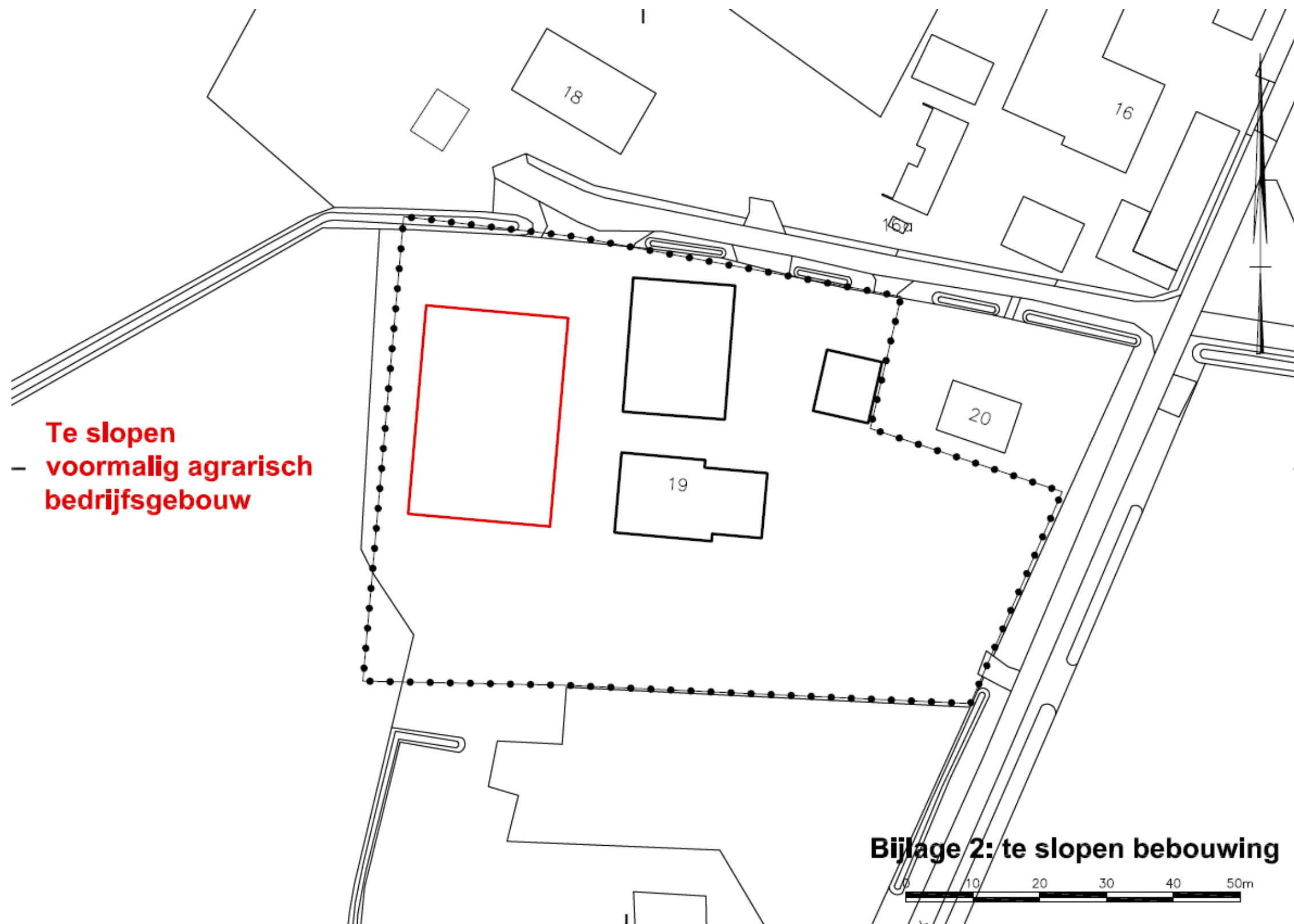
Het aan de noordwestzijde aanwezige agrarische bedrijfsgebouw (ligboxenstal) van circa 670 m² zal als compensatie van de gewenste ontwikkeling op het perceel Wolfveldseweg 1, op kosten van de initiatiefnemer, worden gesloopt. Bijlage 1 bevat een bovenaanzicht van het plangebied met daarop het te slopen gebouw rood omlijnd.

Het verwaarloosde erfbosje, zoals aanwezig aan de noordwestzijde van het plangebied, zal worden hersteld waardoor de voorzijde van het perceel kwaliteitsslag maakt. De vier bestaande bomen op de waterkering zullen worden gekapt waardoor er een doorkijk vanuit de woning op de uiterwaarden van de Vecht ontstaat. Ter vervanging van de te slopen 4 bomen zal aan de zuidwestzijde van het perceel een nieuwe compacte boomgroep worden geplant. Om een ruimtelijke koppeling tussen het plangebied en de bestaande bomenrij naast de Stegerdijk tot stand te brengen, zijn tussen de ontginningsboerderij en de bomenrij aan de Stegerdijk een drietal hoogstam fruitbomen beoogd.

Bijlage 1: Erfinrichtingsplan

Erfinrichtingsplan voor de landschappelijke inpassing van het perceel Stegerdijk 19 (de tekening is noordgericht).





Bijlage 2: Te slopen bebouwing

Overzichtstekening te slopen voormalig agrarisch bedrijfsgebouw van circa 670 m³ zoals aanwezig aan de noordwestzijde van het perceel Stegerdijk 19 (de tekening is noordgericht).

**Te slopen
voormalig agrarisch
bedrijfsgebouw**

Bijlage 2: te slopen bebouwing