

memo Ruimtelijk kwaliteitsplan voor stadsboerderij op het hertenkamp

Thorbeckegracht 39
8011 VN Zwolle
t 038 425 43 21
f 038 425 43 28
info@bureauruimtewerk.nl
www.bureauruimtewerk.nl
KvK Zwolle 05063418
BTW NL8129.31.919B01

bestemd voor

Gemeente Ommen

datum

Zwolle, 8 januari 2014

afzender

ing. Elja Beld

gezien

Dinant Hommes

Aanleiding

De gemeente Ommen is voornemens om stadsboerderij te Mars te Ommen te verplaatsen naar het hertenkamp aan de zuidkant van Ommen, nabij landgoed Het Laer. Aanleiding hiervoor zijn de uitbreidingsplannen van het nabijgelegen Vechtdalcollege waardoor de stadsboerderij ruimtelijk gezien onder druk komt te staan. Verplaatsing is noodzakelijk om de stadsboerderij voldoende ruimte te geven voor haar activiteiten.

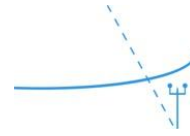
Met de verplaatsing van de stadsboerderij naar het hertenkamp bestaat de behoefte om een gebouw te realiseren voor onder andere dierenverblijven en een educatieve ruimte. Het is hiervoor noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien. Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied en behoort tot het informele deel van landgoed Het Laer. Gezien voorstaande is het noodzakelijk om aan te geven op welke wijze in het bouwplan rekening is gehouden met de kenmerken van de omgeving en de landschappelijke inpassing. Er is daarom een ruimtelijk kwaliteitsplan Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving opgesteld.

Provinciaal beleid: Provinciale omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Provincie Overijssel is voor de gehele provincie een ontwikkelingsperspectief meegegeven en is met behulp van gebiedskenmerken (die gekoppeld zijn aan vier verschillende lagen zoals onder andere de natuurlijke laag) aangegeven hoe de ontwikkeling plaats moet vinden. Hieronder wordt het ontwikkelingsperspectief en de belangrijkste gebiedskenmerken benoemd. Bij het ontwikkelingsperspectief wordt onderbouwd in hoeverre het voornemen hier op aansluit en bij de gebiedskenmerken wordt beschreven in hoeverre het voornemen bijdraagt aan de versterking van de gebiedskenmerken.

bureau ruimtewerk

projectmanagement en gebiedsontwikkeling



Daarnaast wordt in deze paragraaf de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving behandeld.

Ontwikkelingsperspectief



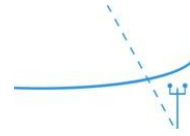
Afbeelding.1 Ontwikkelingsperspectief

Op afbeelding 1 is het ontwikkelingsperspectief van de locatie weergegeven. De locatie behoort tot de Groene Omgeving - Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte en is aangewezen als mixlandschap en buitendijks gebied, beekdal- of veenweidegebied.

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Belangrijkste doel is het nog nadrukkelijker verbinden van functies met behoud en versterking cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

Voor de aanwijzing 'buitendijks gebied, beekdal- of veenweidegebied' geldt dat gebieden met veenpakket in de ondergrond en/of laaggelegen gebieden langs waterlopen aanwezig zijn. Ten aanzien van ontwatering geldt het uitgangspunt niet dieper dan nodig is voor gebruik als grasland.

De verplaatsing van de stadsboerderij naar de locatie van het hertenkamp sluit goed aan op het ontwikkelingsperspectief. De stadsboerderij, die een maatschappelijke functie heeft, is een functie die goed past op deze locatie. Het landgoed is een recreatieve plek en de verplaatsing van de stadsboerderij hier naar toe zorgt voor een versterking daarvan. Er wordt daarmee voldaan aan de doelstelling om functies te verbinden. Op het hertenkamp worden momenteel ook herten gehouden en de stadsboerderij is in dat opzicht vergelijkbaar hiermee. De aanwezige cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen worden met dit voornemen behouden. Ten aanzien van het uitgangspunt voor ontwatering geldt dat hieraan wordt voldaan.



Natuurlijke laag



Afbeelding 2. Natuurlijke laag

Op afbeelding 2 is de natuurlijke laag van het plangebied aangegeven. Ter plaatse van het plangebied zijn twee natuurlijke lagen aanwezig. Voor het noordelijke deel (lichtblauw) geldt dat dit beekdalen en natte laagtes zijn en voor het zuidelijk deel (bruin) zijn dit dekzandvlakte(s) en ruggen.

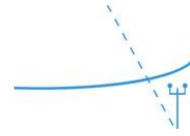
De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als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

De ambitie voor dekzandvlakte(s) en ruggen is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt dat deze bestaat uit de vestiging van een stadsboerderij en de realisatie van een hoofdgebouw. Het plan voorziet niet in maatregelen die bijdrage leveren aan de versterking van de structuren van het landschap of meer sturen en beleefbaar van natuurlijke verschillen. Anderzijds voorziet het plan ook niet in maatregelen die de aanwezige waarden van de natuurlijke laag verstoren. Het betreft een klein initiatief die weinig impact heeft op de natuurlijke laag.

Laag van agrarisch cultuurlandschap

Op afbeelding 3 is de laag van het agrarisch cultuurlandschap weergegeven. Het oude hoevenlandschap heeft in essentie hetzelfde patroon en dezelfde kwaliteiten als het essenlandschap, maar is jonger, ont-



staan op een kleinschaliger patroon in de ondergrond(kleine dekzandkopjes), opgebouwd vanuit individuele erven en daardoor kleiner van schaal.



Afbeelding 2.3 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

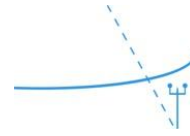
De locatie waar de stadsboerderij zich vestigt maakt onderdeel uit van landgoed Het Laer. Kenmerk hiervan is de Engelse landschapsstijl. Het oude hoevenlandschap is niet op dusdanige wijze aanwezig dat hier rekening mee kan worden gehouden dan wel dat een ontwikkelingsimpuls aan deze laag kan worden gegeven. Voor deze locatie is het juist van belang om aan te sluiten op de kenmerken van het landgoed. Dit is gewaarborgd door de wijze en zorgvuldigheid waarmee het plan tot stand is gekomen.

Stedelijke laag

De stedelijke laag geeft geen kaders mee aan de locatie en is daarom niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

Lust- en leisurelaag

Op afbeelding 4 is de lust- en leisurelaag weergegeven. Hieruit blijkt dat Het Laar, een deel van de Koesteege en een route op het terrein van het hertenkamp deel uitmaken van recreatieve routes.



Afbeelding 4 Lust- en leisurelaag

Uitgangspunt voor deze aanwijzing is dat wanneer ontwikkelingen plaats vinden in de gebieden die in de directe invloedssfeer van stad en dorp liggen (b.v. bedrijventerreinen, woonwijken), deze ontwikkelingen dan bijdragen aan behoud en verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden voor lange afstands- wandel- en fietsroutes worden benut.

Met de verplaatsing van de stadsboerderij naar het hertenkamp kan de recreatieve route gehandhaafd blijven en daarnaast een impuls opleveren voor het gebruik ervan.

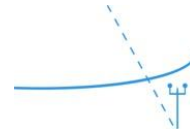
Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Ruimtelijke kwaliteit is een leidend thema in de Omgevingsvisie Overijssel. Ruimtelijke kwaliteit van de groene omgeving, het buitengebied is een van de hoofdlijnen van het beleid. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is het kwaliteitsinstrument voor ontwikkelingen in het buitengebied.

Bij een uitbreiding of een nieuwe ontwikkeling kan een goede ruimtelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt, voldoende zijn. In dat geval wordt er gesproken van een basisinspanning. Bij grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied (nieuw of uitbreiding van bestaande situatie) is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Er zijn dan naast de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties nodig.

In het betreffende plan moet worden aangegeven op welke wijze in het bouwplan rekening wordt gehouden met de kenmerken van de omgeving en de landschappelijke inpassing, maar moet eveneens inzicht worden geboden in de extra investering die wordt gedaan.

De verplaatsing van de stadsboerderij naar landgoed Het Laer heeft een geringe impact op de omgeving. Het nieuwe gebruik en de nieuwe bebouwing passen bij de bestaande functie maar ook bij omgeving. Het plan heeft een maatschappelijk doel en het betreft een gebiedseigen functie. Hierdoor kan de Kwaliteitsimpuls worden ingevuld met de basisinspanning (goede beeldkwaliteit en zorgvuldige ruimtelijke inpassing) en zijn aanvullende kwaliteitsprestaties niet noodzakelijk.



Gemeentelijk beleid: Landschapsonwikkelingsplan (LOP) en Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit

Landschapsonwikkelingsplan

De locatie van het hertenkamp is in het Landschapsonwikkelingsplan aangewezen als 'Bos- en landgoederenlandschap' en wordt als volgt omschreven: De aaneengesloten bosgebieden met heideterreinen, stuifzandgebieden, hoogteverschillen en landgoederen hebben naast landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten ook een grote betekenis als toeristische trekpleister.

Landschappelijke karakteristieken:

- grote aaneengesloten bos- en heidegebieden met hoge ecologische waarde;
- aanwezigheid van hoogteverschillen (stuwwal, dekzandruggen) met een hoge aardkundige waarde;
- landgoederen met een rijke cultuurhistorie aan de rand van de bosgebieden;
- bosgebieden met een grote recreatieve gebruikswaarde;
- oude bossen hebben een onregelmatig verkavelingspatroon, jonge bossen een rationeel verkavelingspatroon

De grote aaneengesloten bosgebieden op de dekzandruggen bestaan uit een afwisseling van bos, heiden en stuifzandgebieden. Langs de randen liggen de landgoederen die door middel van laanstructuren en zichtlijnen verankerd liggen in het landschap. De landgoederen vormen de parels van dit landschap. Door dat de landgoederen zijn opengesteld voor het publiek, vormen ze een belangrijk onderdeel van de beleving van het landschap. Het stelsel van onverharde wegen en lanen vormt de basis voor netwerk van wandelroutes door dit landschap. Bestaande recreatieve voorzieningen zijn zorgvuldig ingepast in het landschap.

Een van de sturingsmaatregelen betreft het stimuleren van de uitbreiding van de openstelling en het gebruik van paden en routes op landgoederen, zodat de beleefbaarheid en cultuurhistorische waarde van landgoederen wordt vergroot. De verplaatsing van de stadsboerderij naar het hertenkamp heeft naar verwachting een toename van het aantal bezoekers tot gevolg. Hier zal ook Landgoed Het Laer van profiteren.

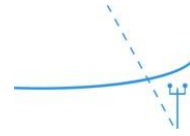
Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit

Voor bouwen aan ruimtelijke kwaliteit in het bos- en landgoederenlandschap zijn de volgende handvaten meegegeven:

Karakteristieken van de oude erven:

Het erf en het landschap

- Oude erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven.
- Erven liggen soms geclusterd, soms verspreid in het groen



- Bebouwing ligt vaak verder van de weg
- Gebouwen gaan op in het landschap door hun situering.
- Een losse strooiing van hoofd- en bijgebouwen op het erf

Gebouwen op het erf

- Karakteristieke historische bebouwing, bijvoorbeeld landhuizen, kapschuren en hooimijten.
- Soms rijke detaillering van gebouwen
- Boerderijen hebben een zadeldak met lage goten, evt wolfseinden of een dakschild
- De historische kastelen, buitenplaatsen, hebben een statige, voor name uitstraling met een fors bouwvolume, ontworpen in een landschappelijke setting
- In de loop van de tijd zijn meerdere bijgebouwen/schuren toegevoegd, maar niet op grote schaal.

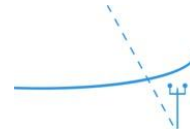
De inrichting van het erf

- Bescheiden siertuin op het voorerf in combinatie met de moestuin en fruitgaard, omgeven door een haag (meidoorn, beuk, liguster)
- Eiken (groepen) op de erven, knot- en leilindes.
- Solitaire bomen of boomgroepen op het erf

Huidige situatie

Het hertenkamp is gelegen aan de zuidkant van Ommen en de Vecht. Het hertenkamp maakt deel uit van het informele deel van landgoed Het Laer. Het oppervlak van de gehele locatie is circa 2,3 hectare. Het hertenkamp bestaat uit drie grote weides met daarop een duiventil en een drietal schuren voor de herten en andere dieren. Het hertenkamp is niet openbaar toegankelijk, alleen buiten het hek kan worden gekeken naar de rondlopende herten.





Ruimtelijke kwaliteitsplan

Visie op de locatie

Wanneer naar de gehele locatie van landgoed Het Laer wordt gekeken zijn er aantal belangrijke uitgangspunten indien er iets wordt toegevoegd aan het landgoed. Voor het ontwerp is één van de belangrijkste uitgangspunten om het principe van de landschapstuin in stand te houden. Belangrijk kenmerk van deze Engelse landschapstuin is dat niet alles in één oogopslag te zien is. De contrasten tussen de open en gesloten plekken worden ingezet op om verrassingsmomenten te creëren. Daarnaast dient rekening te worden gehouden op de al aanwezige essentiële elementen van het landgoed zoals de duiventil, openheid en zichtlijnen.

Inrichtingsplan

In de hoek van Het Laar en de Koesteeg is het hoofdgebouw gesitueerd inclusief de overige functies. Het spelen is aan de wegzijde gepositioneerd, zodat het terrein zo veel mogelijk open blijft én het gebouw optimaal zichtbaar is vanaf de weg. De entree van het gebouw vormt een belangrijk element en is daardoor goed herkenbaar.

Het konijnorama, de speelvoorzieningen en de mestplaat zijn over het terrein verspreid. De mestplaat wordt landschappelijk ingepast door de wanden aan te kleden met grond. De bijenkasten van de bijenvereniging krijgen plek in de grotere stal en daaromheen wordt de bloementuin wordt aangelegd.

Op het terrein wordt een pad aangelegd welke een verbinding vormt tussen het hoofdgebouw de grotere stal. Vanaf dit pad kunnen de dieren worden bekeken die in de weides staan.

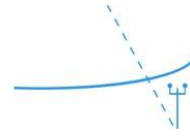
Bebouwing

Hoofdgebouw

Het hoofdgebouw wordt nabij de entree van het landgoed gesitueerd. Hierdoor wordt er weinig schade aangericht aan het veld van het hertenkamp en blijft de openheid behouden. De monumentale assen (de bomenrijen) en de kruinen van de bomen zijn gebruikt als lijnen voor de situering van het hoofdgebouw. Vanwege de gekozen hoekvorm is een concentratie van activiteiten mogelijk.

Het gebouw staat in een relatief donkere hoek van het terrein. Vanuit het gebouw opent het terrein zich voor de bezoeker naar de andere onderdelen van de stadsboerderij en hertenkamp. De entree van het gebouw is bijzonder en verrassend. Er is daarbij aangesloten op de Engelse landschapsstijl die gekenmerkt wordt door verrassingen. De entree biedt zicht op het terrein, maar met name zicht op de duiventil. Door de entree op deze manier te situeren blijft de aanwezige zichtlijn in stand. De entree kan 's avonds worden gesloten middels een grote schuifdeur.

De buitenkant van het gebouw is opgebouwd uit betonnen plinten, houten geveldelen en golfplaten waardoor het een sobere uitstraling heeft en is daarmee ondergeschikt aan het landgoed.



De basisinspanning voor dit plan bestaat de volgende maatregelen:

- Er wordt aangesloten op bestaande essentiële elementen die aanwezig zijn op het landgoed, de openheid blijft behouden mede als de zichtlijnen;
- De monumentale assen zijn gebruikt voor de situering van het gebouw;
- Het hoofdgebouw wordt gesitueerd op de overgang van donker naar licht, waardoor geen sprake is van verstoring van de openheid .
- Verplaatsing van de stadsboerderij draagt bij aan de doelstelling van de Omgevingsvisie Overijssel om functies te mengen in het mixlandschap (zoals het gebied is aangewezen);
- Met de realisatie van de stadsboerderij wordt voldaan aan de doelstelling van het Landschapsonwikkelingsplan: 'het stimuleren van de uitbreiding van de opstelling en het gebruik van paden en routes op landgoederen, zodat de beleefbaarheid en cultuurhistorische waarde van landgoederen wordt vergroot' omdat het plan voorziet in een wandelpad en de verplaatsing van de stadsboerderij in een toename van bezoekers aan dit gebied;
- De gekozen situering van het gebouw draagt bij aan de doelstelling uit Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit 'gebouwen gaan op in het landschap door hun situering'. De monumentale assen zijn als uitgangspunt gehanteerd;
- Het toevoegen van gebouwen is toegestaan maar niet grote schaal (Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit). Door de vorm van het gebouw en concentratie van functies en gekozen kleurstelling blijft het gebouw ondergeschikt aan het landgoed.

Zoals eerder aangegeven kan de Kwaliteitsimpuls worden ingevuld met de basisinspanning (zoals hierboven beschreven) en zijn aanvullende kwaliteitsprestaties niet noodzakelijk.

Stal, kleine stal, hooiberg en duiventil

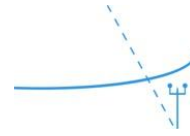
De grote stal, de kleine stal, hooiberg en de duiventil betreft bestaande bebouwing. Deze verkeren in slechte staat. De gemeente heeft daarom besloten deze te herstellen. Er wordt onder andere schilderwerk uitgevoerd en de dakbedekking en gevelbekleding wordt vervangen.

Beplanting

Langs het wandelpad wordt aan één zijde een meidoornhaag (*Crataegus monogyna*) aangeplant zodat het wandelpad niet teveel opvalt en ondergeschikt blijft aan de locatie. Verder wordt er geen beplanting aangebracht. De stadsboerderij wordt namelijk ingepast in een bestaande omgeving met bestaande bomenrijen en beplanting welke worden gehandhaafd.

Verharding

Op het terrein wordt op een aantal plekken verharding aangebracht. Het deel vanaf de weg naar de entree wordt voorzien van halverharding met schelpen. De entree en het terras wordt uitgevoerd in grijze klinkers. Het wandelpad wordt uitgevoerd in beton. Alle verhardingen worden uitgevoerd in grijsinten om daarmee te zorgen voor eenheid.



Hieronder is het inrichtingsplan opgenomen.

