

BURO
STAD
LAND



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Iemelerweg 27 - 29 - 020415



Opdrachtgever	BJZ.nu bestemmingsplannen Almelo
Door:	Buro Stad en Land b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1246
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	12 mei 2015
Bestandsnaam	1246 001 eip -01.indd
Aantal pagina's	12

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	PROVINCIAAL BELEID	2
2.1.	gebiedskenmerken	2
2.2.	ontwikkelperspectief	3
2.3.	toelichting	3
3	GEMEENTELIJK BELEID	4
3.1.	visienota buitengebied	4
3.2.	landschapIdentiteitsKaarten	4
4	HUIDIGE SITUATIE	5
5	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	6
5.1.	landschappelijke inpassing	6
5.2.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	9
6	BEPLANTING	10

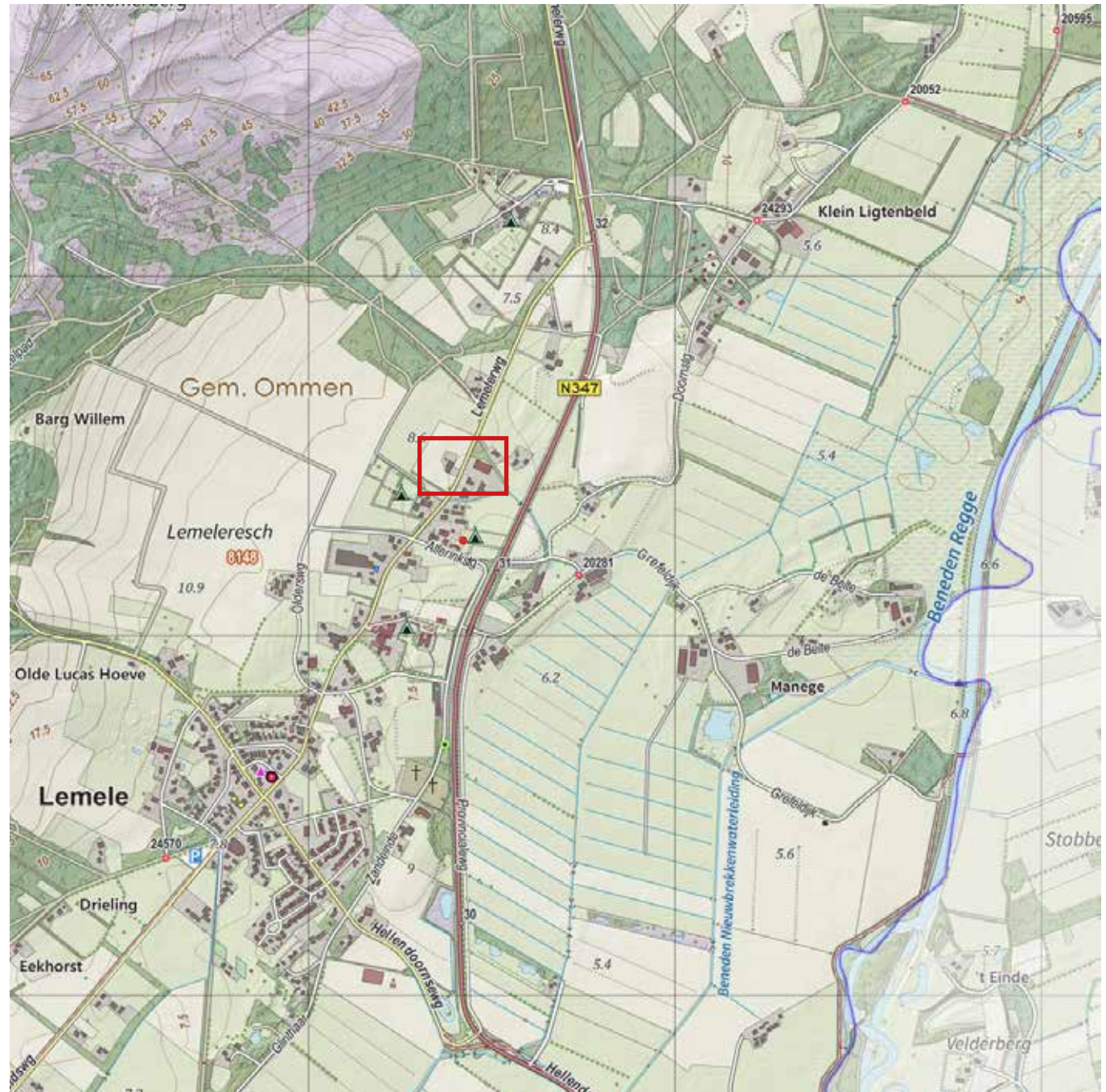
I INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

Buro Stad en Land b.v. is gevraagd om uitwerking te geven aan de erfinrichting als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging op het perceel aan de Lemelerweg 27-29 te Lemele. Het perceel 25c behoeft geen landschappelijke inpassing en zal buiten beschouwing worden gelaten. Op het perceel staan momenteel twee bedrijfsgebouwen en een woning. Een bedrijfsgebouw zal herbestemd worden als woning en het andere bedrijfsgebouw zal samen met de woning een zelfstandig bedrijfsperceel vormen. Voor deze ontwikkeling is een juiste landschappelijke inpassing gewenst. Het erf ligt in het kernrandgebied van de kern Lemele. De percelen vormen gezamenlijk met naastgelegen erven een cluster van gebouwen waar omheen al diverse bomen en singels staan. Het plan zal hierop aansluiten.

Omdat sprake is van functieverandering is een ruimtelijk kwaliteitsplan benodigd. Er is sprake van een bouwplan waarvoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is met Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein. Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente biedt bij de ontwikkeling van particulieren en bedrijven ruimte voor de realisatie van nieuwe functies, (bedrijfs) gebouwen en -bouwwerken.



2 PROVINCIAAL BELEID

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.

2.1. 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 lust en leisure laag



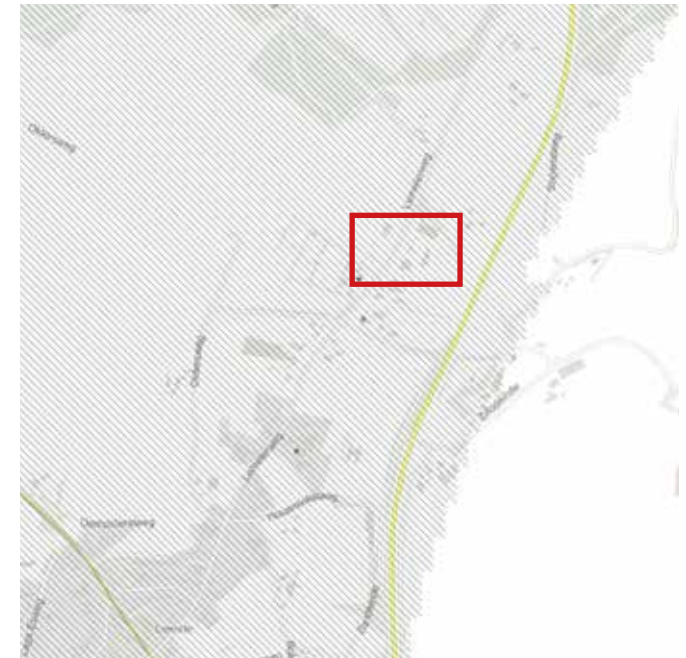
De natuurlijke laag: Dekzandvlakte- en ruggen



De stedelijke laag: n.v.t.

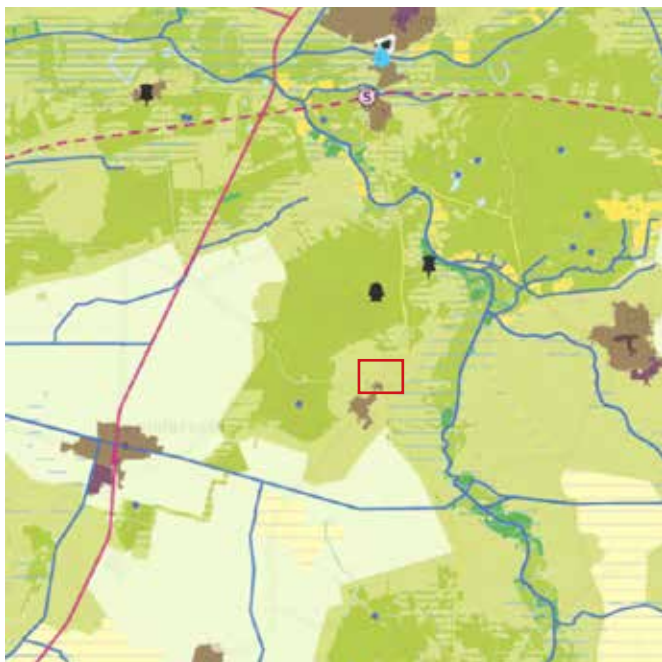


Het agrarisch cultuurlandschap: Oude Hoevenlandschap



De lust en leisure laag: Donkerte

2.2. ONTWIKKELPERSPECTIEF



Ontwikkelperspectief: Mixlandschap

2.3. TOELICHTING

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Het oude hoevenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven).

Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkop-

pen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

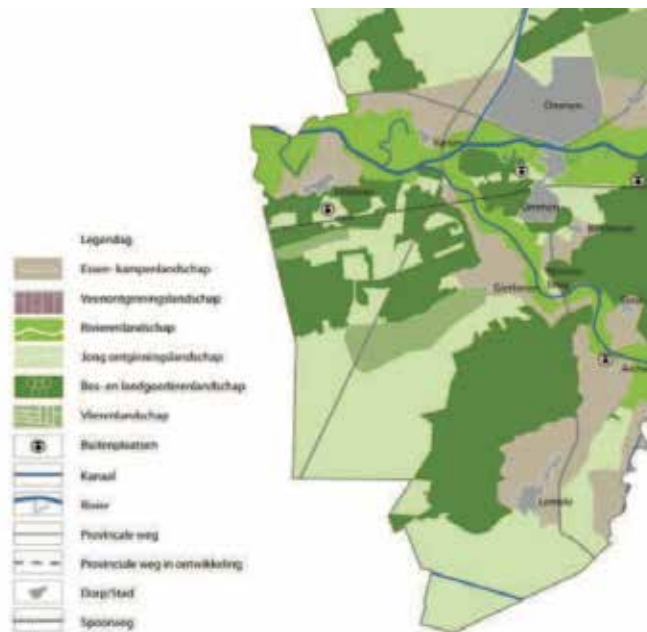
De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief in-zetten en 'richten' van kunstlicht. Veel aandacht moet er zijn voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

In de ontwikkelingsperspectieven wordt het gebied met 'mixlandschap' aangemerkt als belangrijkste ontwikkelingsrichting. Dit betekent dat ruimte voor landsbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid wordt geboden.

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN GEMEENTE OMMEN

Het LOP geeft aan hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van bestaande kwaliteiten en potenties. Daarbij komen zowel de maatregelen in het landschap als geheel, als de maatregelen in zes onderscheidende gebieden aan bod. Naast het LOP is een inspiratieboek Ruimtelijke kwaliteit Buitengebied opgesteld. Het boek vormt een inspiratiekader voor de landschappelijke inpassing van ruimtelijk initiatieven.



Deelgebied gemeentelijk beleid: Essen- kampenlandschap

GEBIEDSKENMERKEN

Landschapstype: essen- en kampenlandschap

Landschapskenmerken

- 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 bolgelegen gebieden (essen) met veel microreliëf (steilranden) zijn waardevolle objecten;
- aanwezigheid van kleine buurtschappen, die een sterk verbondenheid hebben met het landschap zijn kenmerkend voor historie van het gebied;
- bebouwing geclusterd in een buurtschap
- onregelmatige verkavelingstructuur.

Toekomstbeeld:

Het landschap bestaat uit een ruimtelijke afwisseling van open en besloten delen met essen, kampen, boerderijen, bosjes en houtwallen. Deze afwisseling vormt een belangrijke landschappelijke kwaliteit van dit landschap. De ecologische waarden worden vergroot door het behoud en versterken van landschapselementen, akkerranden, en verschransen van bermen. De landbouw heeft een functie die past binnen dit kleinschalige landschap. Tevens is er ruimte voor kleinschalige functies.

Maatregelen:

Het ontwikkelen van nieuwe natuur dient bij te dragen aan de landschappelijke karakteristieken in de vorm van bosjes, houtwallen en struwelen.

Sturen:

- openhouden aanwezige akkercomplexen
- kleinschalige structuur in stand houden
- karakteristieke en historische bebouwing koesteren en waar nodig herstellen, waardoor de cultuurhistorie van de plek behouden blijft;
- rode ontwikkelingen, die mogelijk zijn volgens het bestemmingsplan Buitengebied, dienen bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke karakteristieken van het essen- en kampenlandschap door de nieuwe ontwikkeling landschappelijk in te passen. Het inspiratieboek Ruimtelijke kwaliteit Buitengebied vormt hiervoor het ideeënkader.

3.2. INSPIRATIEBOEK RUIMTELIJK KWALITEIT

Het erf en het landschap

- oude erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven;
- erven liggen soms geclusterd, soms verspreid rondom de essen en kampen;
- bebouwing ligt ordeloos gesitueerd ten opzichte van de weg;
- gebouwen gaan op in het landschap door hun situering;
- een losse strooiing van hoofd- en bijgebouwen op het erf;
- jongere ensembles liggen meer als groene eilanden in het landschap.

Gebouwen op het erf

- karakteristieke historische bebouwing, bijvoorbeeld kapschuren en hooimijten;
- grote dakvlakken;

- zadeldak met lage goten, evt wolfseinden of een dak-schild;

De inrichting van het erf

- Een 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 op het erf, bijvoorbeeld een kastanjeboom;
- markante erfafscheidingen komen niet voor.

- Erven gaan op in het landschap
- Gebouwen zijn altijd waar te nemen tegen een groene achtergrond van boschages of boomgroepen.



Extra functies als parkeren en verblijfsplekken ten behoeve van de nieuwe functie moeten met hagen en bomen worden ingepast.



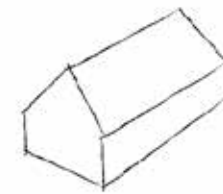
Wees terughoudend met inrichtingselementen op het erf, beperk verlichting en verhardingen



Gebakken klinkers



Functieverandering in de stijl van het gebouw



Eenduidige hoofdvorm
Zadeldak voert boventoon
Lage goothoogte, grote dakvlakken
Bijgebouwen ondergeschikt en niet gelijk aan hoofdgebouw



De boerenschuur als inspiratiebron voor een nieuwe woning



Maar ook... een modern jasje van traditionele materialen en vormen geïnspireerd op de agrarische historie



traditionele voorzijde, verrassende achterzijde



Zo niet...



Een houten hekwerk is hier beter



Bebouwing past niet in het landschap



Te stedelijke architectuurvorm

Beeldkwaliteit volgens het inspiratieboek gemeente
Ommer

4 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt op een belangrijke toegangsweg naar Lemele. Het erf maakt onderdeel uit van het Essen- en hoevenlandschap. Het ligt op de flank van de es en maakt onderdeel uit van het karakteristieke kleinschalige mozaïek van beplantingen en bebouwing. Rond 1900 was de locatie veel dichter beplant dan in de huidige situatie. Een bosje aan de weg en houtwallen rondom het erf zorgden voor een besloten plek. De noord-zuidverbinding tussen Ommen en Hellendoorn liep oorspronkelijk door het dorp Lemele, waardoor de structuur van het dorp in de loop der jaren een enigszins langgerekte vorm kreeg.

De zandwegen naar de hoger gelegen heidevelden en de lager gelegen madelanden vormen een fijnmazig netwerk in een spinragstructuur. In de huidige situatie is nog veel herkenbaar van de oude karakteristieke structuren. Zowel de essen als de madelanden zijn nog tamelijk gaaf aanwezig. De bebouwing langs de esrand is toegenomen, terwijl het lijkt of de beplanting is afgenomen. De noordwestzijde van het dorp staat nog steeds in relatie met het omringende landschap.

De ruimtelijke karakteristiek van het esdorp langs de rand van de Lemelerberg is zowel cultuurhistorisch gezien als in de ruimtelijke beleving zeer waardevol. De open ruimtes

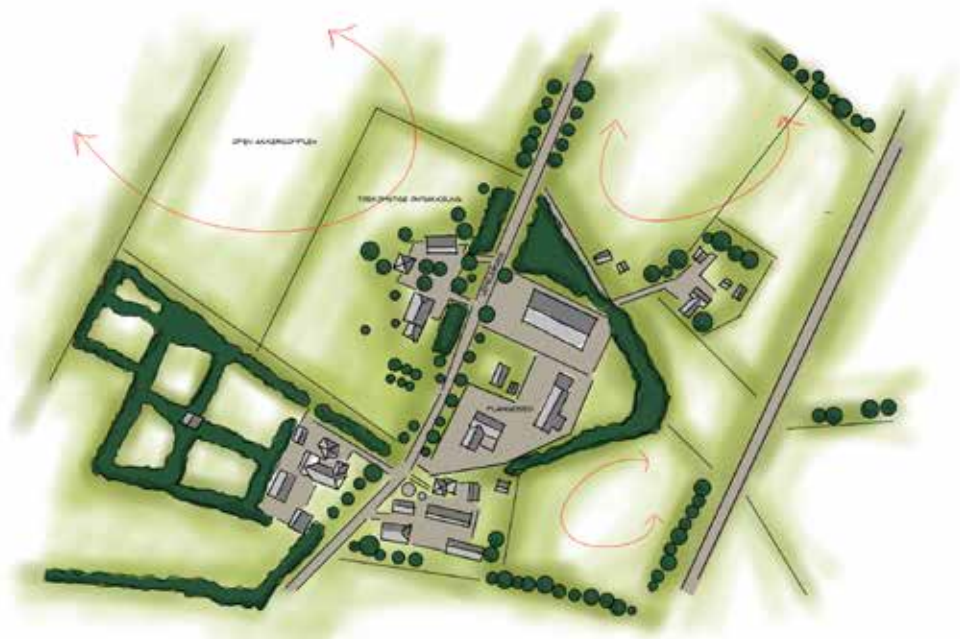
tussen de bebouwing langs de Lemeleresch zijn van groot belang voor de ruimtelijke verwevenheid tussen het dorpsgebied en de es. Het plangebied bestaat uit twee bedrijfsgebouwen, een woning en veel verharding. Rondom de woning is een bescheiden siertuin voorzien. Veel gebiedsvreemde beplanting in combinatie met buitenopslag en de verschillende bebouwing geven het erf een rommelig aanzicht. Met de herontwikkeling van de locatie moet gezocht worden naar een rustige, ingetogen inrichting. Een heldere structuur en eenheid in materialen en beplanting geven de ruimtelijke kwaliteit de gewenste kwaliteit.

UITGANGSPUNTEN BIJ DE INRICHTING VAN HET ERF

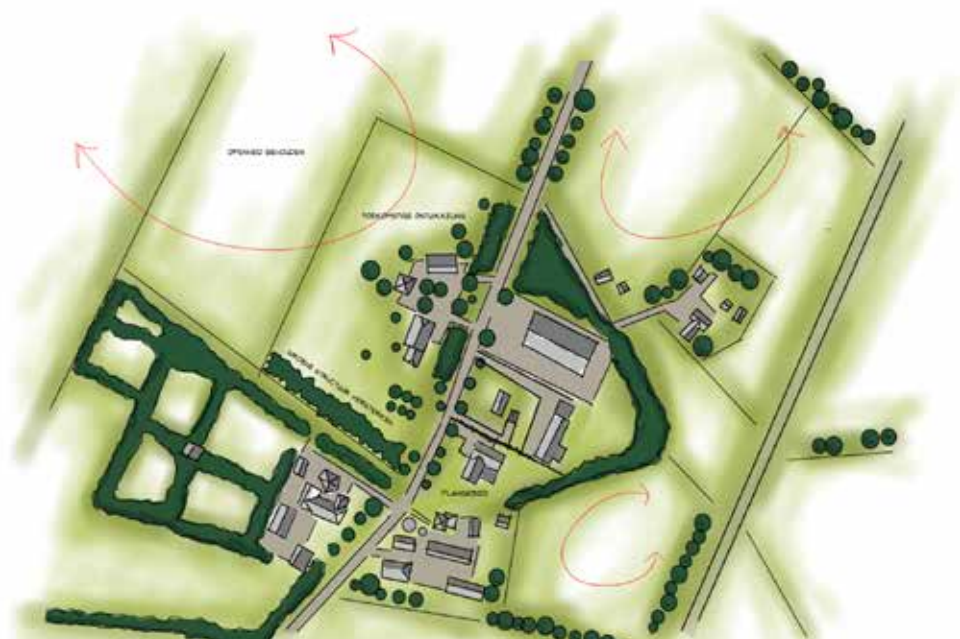
- De karakteristiek van het essenlandschap behouden;
- toevoegen van gebiedseigen groen is wenselijk;
- ondanks de twee aparte kavels moet het erf zich als een eenheid presenteren;
- deels zicht op het erf behouden;
- het erf moeten aansluiten op de bestaande landschapspelijke structuren;
- rekening houden met verschillende functies op het erf;
- oriëntatie(voorzijde) erf richting Lemelerweg
- keren en parkeren op eigen erf;
- streekeigen, gesloten beplantingen, bomen en hagen op het erf;
- drie ontsluitingen.



Kleinschalige landschap rondom plangebied; 'Veel opgaand groen en waardevolle zichtlijnen.



bestaande situatie



nieuwe situatie

5 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

5.1. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het erfinrichtingsplan is weergegeven op pagina 8.

Het landschap rondom het erf bestaat uit clusters bebouwing met beplanting, met daartussen mooie vergezichten. Langs de Lemelerweg staan bomen. De enkele erven in het gebied liggen besloten in het landschap. Beplanting komt op de erven en aan de flanken van de essen voor. Vanaf de N347 die ten oosten langs het erf loopt is de bebouwing afgeschermd met groen.

Met de functieverandering zal het bebouwde oppervlak op het erf niet veranderen. Wel wordt het erf opgedeeld in twee aparte eenheden. Met de inrichting van het erf moet hierop gereageerd worden. De inritten worden verlegd om een duidelijke en logische ontsluiting te voorzien. Op het erf, met name aan de westzijde, komt al enig groen voor in de vorm van bomen. Deze bomen blijven behouden. Op het erf zullen enkele solitaire linden en kastanjes aangeplant worden. Rondom het cluster erven komt al een houtsingel voor. Deze schermt de gebouwen af. Aan de zuidzijde van het erf komt eveneens een singel voor. Op het erf kan hierdoor volstaan worden met enkele beukenhagen rondom de tuin. De groene elementen laten de woning met bijgebouwen opgaan in de omgeving.

Om enige afscherming tussen de tuinen te hebben zal er een beukenhaag geplant worden. Schuttingen moeten vermeden worden in het buitengebied. De tuinen kunnen naar eigen inzicht aangelegd worden. De voorkeur bestaat wel om gebiedsvreemde grote heesters te voorkomen (coniferen, laurierkers). Beter is om te kiezen voor meer passende beplanting als hortensia, rhododendron, vaste planten en kruiden.

BASISINSPANNING

- **Realisatie/behoud zichtlijnen naar en structuur van het omliggende landschap;**
- **karakteristieke erfopbouw blijft behouden;**
- **het totale erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren;**
- **het oppervlakte verharding neemt fors af;**
- **een strakgeschoren haag geeft het erf een duidelijke voorkant;**
- **de gemengde hagen op het erf schermen af zonder dat het erf zijn eenheid verliest;**
- **waardevolle bomen blijven behouden;**
- **op het erf worden enkele solitaire bomen geplant;**
- **keren en parkeren op eigen erf.**



Erfinrichting ingezoomd als bijlage op schaal toegevoegd

5.2. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

De invulling van de KGO is verbeeld op pagina 8.

De mate van de kwaliteitsimpuls hang van drie criteria af:

- Kent het een gebiedsvreemde of gebiedseigen functie;
- schaal van de impact op de omgeving;
- eigen belang of algemeen belang.

In dit geval is er sprake een gebiedsvreemde functie (maar in de kernrandzone) zonder impact op de omgeving, waarmee een eigen belang wordt gediend. Vermindering van de milieudruk (verkleinen niet agrarische bestemming in een woonbestemming) kan onder de KGO worden geschaard.

Daarmee is de KGO nog onvoldoende ingevuld. Het voormalige bedrijfspand wordt teruggebracht in authentieke staat (architectuur/cultuurhistorie). Een erfensemble bestond van oorsprong uit een woning met bijgebouwen. De woning nr. 27 kan gezien worden als het hoofdgebouw op het erf. De om te bouwen voormalige showroom zal hiermee qua archetypen onderdanig aan de woning zijn. Aangezien het gehele erf inclusief het mechanisatiebedrijf aan de noordzijde al wordt afgeschermt met een flinke houtsingel kan er op de locatie zelf geen verdere aanplant van groen plaatsvinden. Aan de noord-west zijde zal in de nabije toekomst een oud agrarisch erf getransformeerd worden naar een woonerf met twee wooneenheden. Dit erf ken ruimtelijk gezien een sterke binding met het plangebied. Rondom het plangebied komen brede houtsingels voor. De kwaliteit van het gebied wordt juist bepaald door het contrast in openheid met zichtlijnen op de Lemelerberg. Door aan de noordzijde van het plangebied een brede houtsingel naast een reeds bestaande

camping te planten wordt de entree van Lemele groener en worden zichtlijnen op de Lemelerberg versterkt. De singel versterkt de eenheid van de erven rondom met het plangebied. Wel zal de singel min. 10 meter breed moeten zijn.

KWALITEITSIMPULS

- met de gedeeltelijke functieverandering naar wonen zal een milieuwinst behaald worden;
- het pand nr. 29 zal zijn authenticiteit behouden (zie afbeelding hieronder);
- er wordt een brede houtsingel aangeplant om een groene entree naar Lemele te voorzien.

De woning zal hetzelfde sobere archetypen kennen als het bestaande gebouw





6 BEPLANTING

BOMEN (NUMMER OP TEKENING)	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC.	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
9	Tilia tomentosa	Kleinbladige linde	100%	groep	8 meter	14-16	4
HAGEN (NUMMER OP TEKENING)	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
11	Fagus sylvatica	Beuk	100%	5st/m	20 cm	80-100	800
8 & 13	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	35%	5st/m	driehoeksverband 30 x 50 (cm)	80-100	805
	Prunus spinosa	Sleedoorn	35%	5 st/m	driehoeksverband 30 x 50 (cm)	80-100	805
	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	30%	5 st/m	driehoeksverband 30 x 50 (cm)	80-100	690
HOUSINGEL (NUMMER OP TEKENING)	SOORT	NEDERLANDSE NAAM	PERC	PLANTVERBAND	PLANTAFSTAND	AANPLANTMAAT	AANTAL
14 = 900 M2	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	25%	driehoek	1 meter onderling rijen 1 meter	100-125	225
	Prunus spinosa	Sleedoorn	25%	driehoek	1 meter onderling rijen 1 meter	100-125	225
	Corylus avellana	Hazelaar	20%	driehoek	1 meter onderling rijen 1 meter	100-125	180
	Ilex aquifolium	Scherpe Hulst	10%	driehoek	1 meter onderling rijen 1 meter	100-125	90
	Viburnum opulus	Geldersche roos	20%	driehoek	1 meter onderling rijen 1 meter	100-125	180

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweide door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vreeschade/aanrijfschade/verdichting van de wortelzone;
- element 8 & 13 is een wilde haag, deze haag zal niet geschoren worden maar eens in de 5-10 jaar pleksgewijs tot de grond afgezet worden. De maximale hoogte bedraagt 3 meter. De minimale breedte 2 meter.
- element 11 is een geschoren haag, deze haag zal minimaal eens per jaar geschoren worden. De maximale hoogte van deze haag is 1 meter.

- Legenda:

1. Woonkavel
2. Bedrijfskavel
3. Bestaand bijgebouw
4. Nieuwe inrit naar bedrijfsgebouw
5. Bestaande bomen (Linden en Zomereiken)
6. Bestaande singel
7. Nieuw aan te planten beuken haag 1 meter hoog
8. Nieuw aan te planten gemengde 2 meter hoog
9. Linde
10. Tuin
11. Inrit naar woning met gebakken klinker
12. Bestaand bedrijfsgebouw
13. Nieuw aan te planten gemengde haag
14. Brede houtsingel ter versterking groene dooradering landschap (KGO)
15. Toekomstige inrichting perceel (reeds vastgesteld in ander plan)

schaal 1:500 op A3

12 mei 2015

ontwerp: Herbert Oldehinkel

toekomstige ontwikkeling reeds vastgesteld

10 meter brede houtsingel

architectuur blijft
behouden
bestemming bedrijf
naar wonen geeft milieuwinst

camping de Eskam

Afweersingel

Dijkwalweg