

Ruimtelijke kwaliteitsplan

Nieuweweg Vinkenbuurt



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Ruimtelijke kwaliteitsplan

Nieuweweg 15 en nieuwbouwwoning aan Nieuweweg

Concept

Opdrachtgevers

Familie Stegeman
3^e Schansweg 13
7739 PP Vinkenbuurt

Familie Klein
Nieuweweg 15
7739 PP Vinkenbuurt

Opdrachtnemer

Eelerwoude
Postbus 53
7470 AB Goor
T (0547) 26 35 15
F (0547) 26 33 15
E info@eelerwoude.nl
I www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: P7588
Datum: 12-6-2017
Projectleider: Jeffrey Janssen
Opgesteld: Jeffrey Janssen
Gecontroleerd: jj

© Eelerwoude 2017, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude bv.

De opmaak van dit rapport gaat uit van dubbelzijdig afdrukken

INHOUD

1	INLEIDING	5
2	HUDIGE SITUATIE.....	6
2.1	Nieuweweg (slooplocatie)	6
2.2	Oude Zwolseweg	8
3	RELEVANT RUIMTELIJK BELEID.....	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	13
3.3	Uitgangspunten.....	17
4	LANDSCHAP	18
4.1	Ontwikkeling.....	18
4.2	Waarden	19
4.3	Uitgangspunten.....	19
5	INRICHTING	20
5.1	Nieuweweg	20
5.2	Oude Zwolseweg	23
5.3	Ruimtelijke kwaliteit.....	26



1

INLEIDING

De familie Stegeman is woonachtig op het agrarisch erf aan de 3e Schansweg 13 te Vinkenbuurt. Het agrarisch bedrijf zal worden overgenomen door een familielid, wat betekent dat de familie Stegeman de huidige (bedrijfs)woning zal moeten verlaten. De familie Stegeman wil daarbij graag in de eigen, bekende omgeving blijven wonen.

Om in de omgeving te kunnen blijven wonen is de familie Stegeman voornemens gebruik te maken van de rood voor rood regeling. Hiertoe dient 850 m² aan landschapsontsierende schuren te worden gesloopt. Deze oppervlakte aan schuren is gevonden op het erf van de familie Klein aan de Nieuweweg 15 te Vinkenbuurt. Op dit erf bevindt zich 1.200 m² voormalige bedrijfsgebouwen. De agrarische functie van het bedrijf is verdwenen, waardoor de gebouwen geen vervolgfunctie meer hebben.

De familie Stegeman wil graag ook in de toekomst op zichzelf blijven wonen. Daarom ontwikkelen zij een tweede woning, waarin hun zoon zal gaan wonen. Op deze wijze kan in de toekomst mantelzorg worden verleend. De tweede bouwkaavel wordt verantwoord door het laten landen van het zwevend bouwrecht van Landgoed Archem, elders in de gemeente Ommen. Dit zwevend bouwrecht betreft een rood voor rood bouwrecht waarbij op het landgoed schuren zijn gesaneerd. Herbouw van het bouwrecht op de locatie zelf was geen optie vanwege cultuurhistorische redenen.

Beide woningen worden gebouwd aan de Oude Zwolseweg, ten westen van de Nieuweweg 9. Dit is welliswaar niet op de slooplocatie, maar het rood voor rood beleid biedt de mogelijkheid om elders te bouwen, mits onder andere wordt aangesloten bij bestaande bebouwing. Om die reden wordt aangesloten bij de bestaande woningen op Nieuweweg 8 en 9. Deze gronden zijn reeds in bezit van de familie Stegeman.

In dit project wordt op twee locaties geïnvesteerd; zowel op de slooplocatie aan de Nieuweweg 15 als ontwikkellocatie aan de Oude Zwolseweg. Beide locaties zijn dan ook onderzocht in analyses en voor beide locaties is een erfinrichtingsplan gemaakt.

2

HUIDIGE SITUATIE

2.1 Nieuweweg (slooplocatie)

Om gebruik te maken van de rood-voor-rood regeling zullen opstallen aan de Nieuweweg 15 te Vinkenbuurt worden gesloopt. Onderstaand is overzichtsfoto opgenomen waarop de verschillende opstallen zijn aangeduid. De opstallen 1, 2, 3 en 4 worden gesloopt en hebben samen een oppervlakte van 1.075 m². De hooiberg (nummer 5) blijft behouden. In het volgende hoofdstuk wordt een nadere toelichting op deze bebouwing gegeven.



Figuur 1 Overzichtskaat aanwezige bebouwing Nieuweweg 15

Op de volgende pagina zijn foto's van de desbetreffende bebouwing opgenomen.



Figuur 2 Voormalig kippenschuur, nummer 1



Figuur 3 Wagenloods, nummer 2



Figuur 4 Schuur, nummer 3



Figuur 5 Schuur, nummer 4



Figuur 6 Hooiberg, nummer 5

2.2 Oude Zwolseweg

Op de projectlocatie waar beide woningen zullen worden gebouwd, is op dit moment geen bebouwing aanwezig. Het betreft grasland. Wel staan ten oosten van de projectlocatie twee woningen, de Nieuweweg 8 en 9.



Figuur 7 Overzichtskaat nieuwbouwlocatie

Onderstaand zijn aanzichten vanaf de Oude Zwolseweg op de projectlocatie opgenomen.



Figuur 8 Zicht vanaf Oude Zwolseweg in noordoostelijke richting



Figuur 9 Zicht vanaf Oude Zwolseweg in noordwestelijke richting

3

RELEVANT RUIMTELIJK BELEID

3.1 Provinciaal beleid

De provincie Overijssel heeft in de Omgevingsvisie uit 2009 richtlijnen voor de ontwikkeling in haar provincie vastgesteld. De omgevingsvisie beschrijft vier typen kenmerken, te weten de Natuurlijke Laag, de Laag van het agrarisch cultuurlandschap, Stedelijke laag en Lust en Leisuraag. Deze richtlijnen worden hierna beschreven voor de projectgebieden.

3.1.1 Hoogveengebieden

Beide erven zijn gelegen in de veengebieden (natuurlijke laag), nader gespecificeerd als hoogveengebieden (in cultuur gebracht).

Kenmerken hoogveengebieden

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen. De gronden binnen het plangebied zijn in cultuur gebracht. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van “levend hoogveen” (veenaangroei).

Ontwikkelingen

De grootste delen van het hoogveen zijn afgegraven en als turfblokken verstookt. In een paar kleine hoogveenreservaten wordt de waterstand met kunst en vliegwerk hoog gehouden. Zo kan het hoogveen zich op een aantal geïsoleerde plekken regenereren.

Ambitie

De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

Sturing

Norm

- De hoogveenrestanten krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van levend hoogveen, de waterkwaliteit, waterkwantiteit en de natuurkwaliteit.
- De overige delen van de hoogveengebieden krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op behoud van het nog resterende veenpakket; het waterpeil is hier op afgestemd.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden in de nabijheid van hoogveenrestanten, dan dragen deze bij aan verbetering van de hydrologie om verdroging van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

3.1.2 Veenkoloniaal landschap

Beide erven zijn gelegen in het veenkoloniaal landschap volgens de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

Kenmerken veenkoloniaal landschap

Grootschalig open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden ten behoeve van de turfwinning. Een ontwateringssysteem van kanalen en wijken is typerend voor dit landschap. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Het vergraven landschap werd vervolgens als akkerbouwgebied in gebruik genomen. Inmiddels heeft de melkveehouderij ook in grote delen zijn intrede gedaan. Kanaaldorp als karakteristiek dorpsstype met het kanaal als centrale open(bare) ruimte en drager van de bebouwing.

Ontwikkelingen

- Dragende structuur van kanalen waterlopen wordt veronachtzaamd; kanalen soms gedempt.
- Kwaliteit en identiteit vermindert door dorpsuitbreidingen, infrastructuur aanpassingen, architectuur die zich niet voegt naar het landschap.
- Toenemend verkeer op krap bemeten lokale wegen en met name in linten, waar de weg ingeklemd ligt tussen kanaal en bebouwing, bedreigt het leefkwaliteit.
- De kenkenmerkende architectonische kwaliteit van de bebouwing is kwetsbaar.

Ambitie

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt.

Sturing

Norm

- Het veenkoloniaal landschap krijgt een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting). Het bestaande stelsel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten blijft of wordt daarbij weer gezichtsbepalend en is de plaats waar eventuele ontwikkelingen plaats vinden.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het veenkoloniaal landschap, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van bijzondere architectuur (watererfgoed (sluizen, bruggen e.d.), de bijzondere villa's, buitens, herenboerderijen), de linten door het landschap en de open ruimtes.

3.1.3 Verspreide bebouwing

Zowel het nieuw te realiseren als bestaande erf zijn gelegen in het buitengebied in de stedelijke laag, en vallen daarom onder 'verspreide bebouwing'.

Kenmerken

Van oudsher hebben agrarische erven een hele sterke binding met het landschap. De plaatselijke omstandigheden hebben er in Nederland voor gezorgd dat het landschap is ontstaan volgens een bepaalde wetmatigheid van het toenmalig landbouwsysteem. Elk type landschap had zijn eigen erftype; opbouw, bebouwing, beplanting en relaties met omliggende gronden.

Ontwikkelingen

Bij de transformatie van de erven vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De erven gaan, door diversiteit in handelen, binnen de landschappelijke eenheid steeds meer van elkaar verschillen. Nieuwe functies bepalen het aanzicht: of een erf in agrarisch gebruik is (grote stallen, werklijnen naar het landschap), er een aannemer of autobedrijf zit (kaal erf met een grote plaat verharding er omheen) of dat het bijvoorbeeld een woonerf is geworden (kleine erf, dicht in de beplantingen en een paardenweide).

Ambitie

De ambitie is Levende erven! Opnieuw verbonden met het landschap, gaan de erven een serieus te verkennen alternatief woon/werkmilieu vormen. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling en expressie

Sturing

Norm

- De ontwikkeling van nieuwe erven draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd.

3.1.4 Donkerte

Voor beide locaties gelden geen specifieke aspecten met betrekking tot lust- en leisure. Wel is het zo dat het gebied aangewezen is als 'donkerte' gebied (zie figuur 13).

Kenmerken

De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Ontwikkelingen

- Autonomo wordt het steeds lichter doordat het bebouwd oppervlak steeds uitbreidt, door verlichte wegen, uitbreiding van kassencomplexen en door de toename van de woon- en werkfuncties verspreid in het landschap.
- Steeds meer maatschappelijke aandacht voor vermindering van lichthinder en onnodige uitstraling naar boven

Ambitie

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. 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 verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten.

Sturing

Richting

- In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.
- Veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

3.1.5 Landbouwontwikkelingsgebied

Beide locaties zijn gelegen in het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied met het accent op productie', specifiek een landbouwontwikkelingsgebied (LOG).

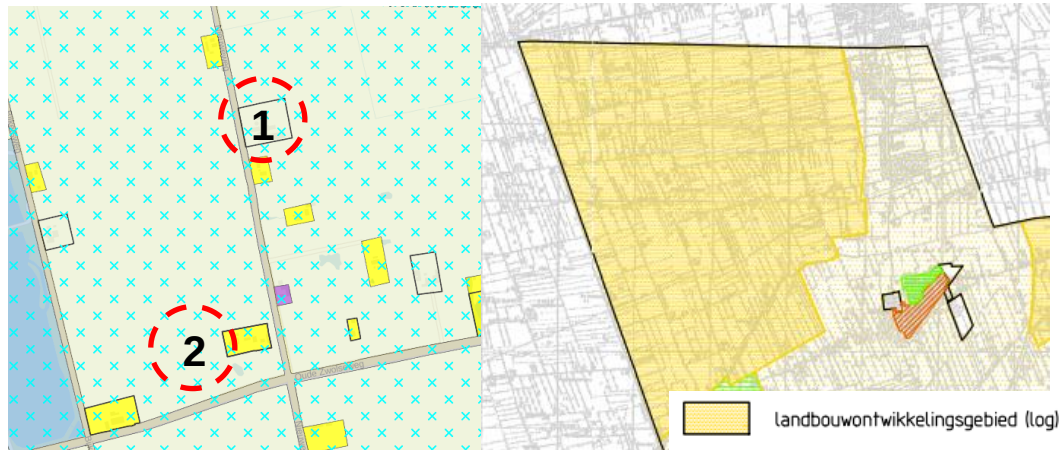
In de LOG is ruimte is voor ontwikkeling van intensieve veehouderij. Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren. In de LOG's -sturen we via gebiedskenmerken eveneens op versterking van de landschappelijke contrasten.

Het ontwikkelen van een nieuwe woonerf ligt in principe niet in lijn met de ambities voor het landbouwontwikkelingsgebied. Echter, de ontwikkeling betreft het ombestemmen van een voormalig agrarisch erf naar wonen en het ontwikkelen van een nieuw woonerf direct naast bestaande burgerwoningen. Het dichtbijzijndste agrarische bouwblok (Bijkersweg 2) is op ruim 300 meter afstand gelegen. Daarnaast zijn de andere erven in de omgeving reeds bestemd als wonen. Deze belemmeren dan ook al de mogelijkheden voor de eventuele vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf. Om deze redenen vormt het ontwikkelen van het woonerf en omvormen van het agrarisch erf naar woonerf geen probleem.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Agrarisch gebied met landschappelijke openheid

Beide locaties zijn gelegen in het Bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 18 februari 2010). Ze zijn gelegen binnen de zonering 'agrarisch gebied met landschappelijke openheid: zone Ao'. Daarnaast geldt meer specifiek dat het gebied is aangewezen als LOG (Figuur 10).



Figuur 10 Uitsnede bestemmingsplan buitengebied Ommen

Deze zone kenmerkt zich door landschappelijke openheid in combinatie met grondgebonden landbouw. De ontginningsgeschiedenis is duidelijk herkenbaar in het rationele verkavelingen wegenpatroon. De bebouwing is in een regelmatig patroon verspreid langs deze wegen gesitueerd. De agrarische bedrijven zijn relatief groot en hebben een gunstige verkaveling. De ontwatering is goed.

Toekomstperspectief

Het toekomstperspectief in deze zone is gericht op de ontwikkeling van een duurzame grondgebonden landbouw en het behoud van de landschappelijke kenmerken. Aan de grondgebonden landbouw wordt zoveel mogelijk ruimte geboden voor een verdere optimalisering van de bedrijfsvoering. Het handhaven en verder versterken van een gezonde agrarische structuur is niet alleen vanuit sociaaleconomisch oogpunt van belang, maar vormt bovendien een randvoorwaarde voor behoud van de landschappelijke kwaliteit.

Voor de intensieve veehouderij is het volgende van belang. In twee landbouwontwikkelingsgebieden uit het reconstructieplan Salland-Twente, die beiden gelegen zijn binnen de zone Ao en voorzien zijn van een nadere aanwijzing (log) mogen bestaande intensieve veehouderijbedrijven uitbreiden en is hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven mogelijk. Vanuit het voorzorgbeginsel is binnen de LOG's, zoals recentelijk ook met hoogspanningsmasten door het Ministerie van VROM is bepaald, gekozen voor een minimale afstand van uit te breiden en nieuw te vestigen intensieve veehouderijen ten opzichte van gevoelige objecten/funcities en andere intensieve veehouderijen van 500 m. Hierbij is wel de mogelijkheid opgenomen om een kleinere afstand aan te houden, indien aangetoond kan worden dat vanuit landschappelijke- en ecologische waarden, milieuaspecten en gevaren voor de gezondheidszorg, een kleinere afstand vanuit de geldende wettelijke regelgeving te rechtvaardigen is.

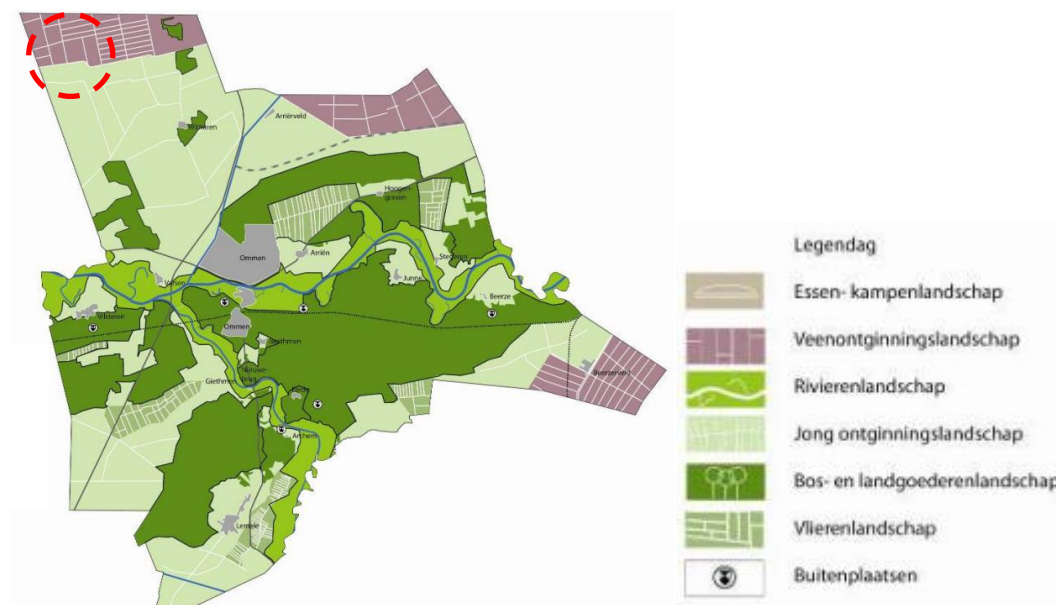
Beleidslijnen

Voor de zone Ao gelden de volgende beleidslijnen:

- behoud en ontwikkeling van de duurzame, grondgebonden landbouw;
- ontwikkeling van bestaande intensieve veehouderij en mogelijkheden voor hervestiging en nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven in de landbouwonwikkelingsgebieden (log);
- het onder voorwaarden bieden van mogelijkheden voor verbrede landbouw;
- het tegengaan van functies die belemmerend kunnen zijn voor de grondgebonden landbouw en de intensieve veehouderij;
- behoud van de openheid van het landschap en behoud van de aanwezige bossen;
- het onder voorwaarden bieden van mogelijkheden voor nieuwe functies in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing;
- ruimte bieden voor het toepassen van de Rood voor Rood-regeling;
- ruimte bieden voor de realisering van robuuste verbindingzones;
- het behoud van de aanwezige kleinschalige landschapselementen zoals bestaande houtwallen.

3.2.2 Veenontginningslandschap

Het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Ommen dateert van 11 mei 2010. De doelstelling van het LOP is om aan te geven hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van kwaliteiten en potenties. Binnen het landschapsontwikkelingsplan is voor beide locaties te zien dat deze zijn gelegen in het Veenontginningslandschap (Figuur 11).



Figuur 11 Uitsnede landschapsontwikkelingsplan (2010)

Landschapsbeeld en cultuurhistorie

- Hoogveenontginningsgebied gelegen in het noorden (Omgeving Ommerschans en De Driehoek en Stegerveld) en oosten (Nieuw Gelderland) van de gemeente;
- Karakteristieke verkavelingstructuren, smalle lange kavels;
- Hoogveenontginningsgebied loopt in het zuiden en het westen over in het heideontginningsgebied;
- Het ontginningsgebied heeft een duidelijke open en grootschalige structuur;
- Grondgebruik is voornamelijk grasland. Verspreid ook bouwland;

- Geen grote hoogteverschillen, hoogte loopt af van oost naar west;
- Beplanting hoofdzakelijk langs de wegen en op de erven;
- Aanwezigheid van lintbebouwing;
- Aanwezigheid cultuurhistorische waarden zoals monumentale boerderijen en Ommerschans.

Ommerschans

- De wegen en waterlopen, zoals Schansweg, Zelhorstweg, Nieuwe Weg, Stenendijk zijn, recht, rationeel van aard en haaks op de Zwolseweg;
- Oudere boerderijen op smalle kavels: slagenverkaveling. Zoals omgeving Ommerschans;
- Ommerschans is ontginningsnederzetting die is ontstaan rond de verlaten schans uit 1623;
- Restanten van perceelbeplanting aanwezig (grotendeels verdwenen);
- Streng rechthoekig patroon van wegen, vaarten en sloten;
- Het samenspel van bebouwing en groen dat voortkomt uit de historische aanleg is nog altijd beeld bepalend voor het gebied.

Ecologie en water

- Over het algemeen soortenarme cultuurlanden met meer variatie langs slootkant en perceelsranden;
- Waardevolle bomen langs de wegen (veelal eiken);
- Een aantal graslandpercelen is kruidenrijk met Veldzuring en Witbol. Valeriaan en Pinksterbloemen nabij de sloten;
- Holpijp en Waterviolier geven aan dat er lokaal sprake is van kwel;
- Open weidevogelgebied. Aan de westzijde matige dichtheid aan weidevogels als Kievit, Grutto en enkele Tureluur en Wulp. Veldleeuwerik wordt schaarser;
- Beschermde watergebonden soorten, zoals modderkruiper.

Kansen

- Schaalvergroting landbouw (LOG's);
- Grote landbouwgebieden als "rustgebied" voor fauna (weinig menselijke verstoring);
- Beleving vergezichten langs houtopstanden haaks op ontginningsbasis;
- Natuurlijke inrichting watergangen

3.2.3 Inspiratie

Het doel van het 'Inspiratieboek Ruimtelijke kwaliteit' van de gemeente is het inspireren van iedereen, die bezig is met een ruimtelijke initiatief in het buitengebied van Ommen. Het beschrijft de karakteristieken van het landschap en oude erven. Voor woningen geeft het daarnaast richtlijnen voor de situering, bouwmassa, verschijningsvorm, erfinrichting en details.

Situering

- Erven meestal direct aan de weg gelegen;
- Groene rand, vaak minstens aan 1 zijde van de kavel zorgt voor inpassing in omgeving;
- Bomen en bebouwing hebben dezelfde richting, evenwijdig aan de verkaveling of haaks op de wegrichting;
- Erven als groene eilanden in het landschap, vooral in veenontginningslandschap

- Bomen en boomgroepen aan zijanten van het erf;
- Gras en soms lage haag aan voorzijde van het erf.

Bouwmassa

- Eenduidige hoofdvorm;
- Bijgebouwen ondergeschikt en niet gelijk aan hoofdgebouw.

Verschijningsvorm

- Groninger boerderij, typerend voor de veenontginningen ten noorden van Ommen;
- Verschillende kleuren en dakvormen mogelijk;
- Transformatie of uitbreiding van traditionele vormen in een modern jasje.

Erfinrichting

- Open voorerf, gras en haag, in combinatie met dichte groene rand aan de zijkant van de kavel;
- Achterkant van het erf, open naar het landschap.

Details

- Wees terughoudend met inrichtingselementen op het erf, geen poorten of grote hekwerken;
- Beperk verlichting;
- Verhardingen sober en eenvoudig.

3.3 Uitgangspunten

Op basis van gegeven ruimtelijk relevant beleid zijn de volgende uitgangspunten of ontwerprichtlijnen opgesteld. Deze dienen als basis voor de opgestelde inrichtingsplannen voor beide projectlocaties in Hoofdstuk 5.

3.3.1 Nieuweweg

Situering bebouwing

- Sloop van de bedrijfsmatige bebouwing op het achtererf.
- Positie van de nieuwe schuur achter de bestaande bedrijfswoning.
- Compacte indeling van het erf door de nieuwe schuur met de zijgevel op de Nieuweweg te oriënteren.

Vormgeving bebouwing

- De nieuwe schuur is eenvoudig van opzet.

Ontsluiting bouwkavels

- De huidige inrit blijft gehandhaafd.

3.3.2 Oude Zwolseweg

Situering bebouwing

- De bebouwing is geordend rondom een gemeenschappelijk erf.
- De hoofdgebouwen presenteren zich richting de openbare wegen.
- De bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie op het erf.

Vormgeving bebouwing

- De hoofdgebouwen hebben een beeldbepalend dakvlak.
- De vormgeving is eenvoudig van opzet.
- Bijgebouwen kunnen een afwijkende vormgeving hebben, maar vertonen samenhang met de hoofdgebouwen. Bijvoorbeeld door een overeenkomstig materiaalgebruik.

Ontsluiting bouwkavels

- Er is sprake van één gezamenlijke ontsluiting.

4

LANDSCHAP

4.1 Ontwikkeling

Gedurende de 20^e eeuw heeft het landschap rondom de plan- en slooplocatie een flinke veranderingen ondergaan (zie historische kaarten). In 1850 bestond het gebied rondom de Nieuweweg nog uit woeste grond (ruig, nat en onontgonnen). Ten oosten hiervan was sprake van een strak verkaveld landschap: De Kolonie. Dit gebied bestond uit noord-zuid gelegen ontginningswegen met erven. Tussen de erven was sprake van een ruime onderlinge afstand en het landschap bestond uit gelijke rechthoekige verkavelde percelen. Rond 1900 is het gebied rondom de Nieuweweg grotendeels ontgonnen. Hierbij is sprake van een zeer gevarieerd landschap. Tussen de Nieuweweg en De Kolonie is aan de noordzijde het landgoed Dalvoorde gelegen, in het midden zijn smalle percelen ontgonnen met een oost-west richting en zuidelijk aan de Koloniedijk is sprake van smalle noord-zuid verkavelde percelen. Aan de westzijde van de Nieuweweg is het landschap ontgonnen vanaf de Koloniedijk in smalle noord-zuid gerichte percelen. Er is sprake van relatief weinig bebouwing, die veelal in kleine oost-west linten bij elkaar gelegen is.

Gedurende de 20^e eeuw heeft een vervlakking van het landschap plaatsgevonden. Dit betekent dat de contrasten verzwakt zijn en het gebied sterker bepaald wordt door enkele hoofdstructuren. Het groene en kleinschalige karakter heeft plaats gemaakt voor openheid en weidsheid. Bebouwing heeft zich sterker gesitueerd langs de rechte wegen, waarbij de Oude Zwolseweg is ontstaan als verbinding tussen de lange noord-zuid gelegen ontginningswegen (zoals de Nieuweweg). De smalle strokenverkaveling heeft plaatsgemaakt voor meer blokvormige percelen (georiënteerd op de Nieuweweg).



Figuur 12 Historische kaarten omstreeks 1850, 1900 1950 en 1990

4.2 Waarden

De huidige landschapswaarden bestaan uit de openheid van het landschap, met een groen raamwerk van bomenlanen waaraan de erven gelegen zijn. Karakteristiek aan de noord-zuid gelegen wegen is de ruimte tussen de erven, waardoor er altijd contact en zicht blijft op het landschap. Deze kenmerken (Figuur 13) zijn karakteristiek voor het veenontginningslandschap (Landschapsontwikkelingsplan gemeente Ommen, 2010).



Figuur 13 Huidige landschapswaarden

4.3 Uitgangspunten

De landschapswaarden van het veenlandschap vormen het vertrekpunt voor de inrichting van beide locaties. Hiermee borduren we voort op de bestaande kwaliteiten en karakteristieken van de locaties met een rijke landschappelijke historie. Het veenlandschap is een rechtlijnig landschap dat door de jaren heen in beweging is en waarbinnen in de toekomst mogelijkheden blijven bestaan. De inrichtingsplannen in Hoofdstuk 5 gaan uit van de karakteristieke openheid van het groene landschap met daarin compacte erven.

5

INRICHTING

5.1 Nieuweweg

De sloop locatie aan de Nieuweweg wordt in hoofdzaak een erf met een mindere (negatieve) ruimtelijke impact op het landschap dan voorheen (Figuur 14). De samenhang tussen erf en landschap wordt hiermee hersteld wat een kwaliteitsverbetering genereert. Het hoofdgebouw presenteert zich centraal op het voorerf duidelijker naar de weg. Schuren worden gesloopt, het erf wordt verkleind en de afstand tot het naburige erf wordt verkleind. De karakteristieke openheid en grootschalige structuur van het veenontginningslandschap met gras is meer beleefbaar voor bewoners en gebruikers.

De erfstructuur is gebaseerd op de verdeling van het erf in een groen en representatief voorerf en een 'bedrijfsmatig' en sober achtererf. Het voorerf, beleefbaar vanaf de weg krijgt een representatievere groenere uitstraling door middel van extra beplanting. Aan de noordzijde van de woning komt een nieuwe fruitgaard als cultuurhistorisch waardevol element van erven in het veenlandschap. In de bestaande situatie staan aan de zijde van het woonhuis vier kleine bomen. De bestaande inrit wordt geleidt door een laantje van kleine bomen. Deze worden aangevuld over de lengte van het zijerf, waardoor het zijerf een groen aanblik krijgt. De noordelijke haag geeft het voorerf een representatievere uitstraling door de rand van de rijbak te begeleiden met een lage haag.

Op het achtererf wordt op een ondergeschikte positie een nieuwe schuur van 200 m² gebouwd die grotendeels uit het zicht valt vanwege de ligging achter het woongebouw. Als zichtbaar element van het erf blijft de hooiberg behouden en wordt de beplanting ervoor afgezet zodat de vorm van de hooiberg vanaf de openbare weg beleefbaar is. Nieuwe struikengroepen verkleinen het negatieve effect op de ruimtelijke kwaliteit van de dichte gevel en het plaatmateriaal, deze hebben een maximale hoogte tot 3 meter. Een nieuwe groene haag op het achtererf markeert de overgang van het compacte erf naar het grootschalige open landschap.



Figuur 14 Erfinrichting slooplocatie

Situering bebouwing

Achter het bestaande woonhuis en de hooiberg wordt een nieuwe schuur gerealiseerd die vanwege zijn ondergeschikte functie met de zijgevel (lengte) georiënteerd is op de Nieuweweg. De bebouwing en het erf behouden zoveel mogelijk de ligging aan de Nieuweweg en de compacte indeling van het erf wordt versterkt. De nieuwe schuur doet door deze oriëntatie vrijwel geen inbreuk op de openheid van het landschap en is niet beeldbepalend door de aanwezigheid van woonbebouwing en erfbeplanting op het voorerf.

Vormgeving bebouwing

De nieuwe schuur is eenvoudig van opzet vanwege de ondergeschikte functie op het erf.

Ontsluiting kavels

De huidige inrit direct gekoppeld aan de woonfunctie blijft gehandhaafd. Op het achtererf ontstaat hierdoor een centrale ruimte waaraan de gebouwen gelegen zijn. Achter de paardenbak is sprake van erfverharding ten behoeve van het gebruik van het achtererf. Deze verharding is door de ligging van de paardenbak en het toevoegen van erfbeplanting op het voorerf nagenoeg niet zichtbaar.

Materiaal- en kleurgebruik

Vanwege de ondergeschikte functie van de nieuwe bebouwing dient deze een ingetogen en rustige uitstraling te hebben. Grote of opvallend gekleurde hekken en andere elementen doen afbreuk aan de uitstraling van het landschap en zijn niet gewenst.

Bepantingsplan

Aanplant hagen:

- Soort: *Fagus sylvatica* – beukenhaag
- Lengte: 180 meter
- Aantal: 800 stuks (5 stuks per meter)
- Plantverband: enkele rij

Aanplant kleine bomen:

- Soort: *Catalpa bignonioides* 'Nana' - boltrompetboom
- Aantal: 13 stuks
- Onderlinge afstand: 5 meter

Aanplant fruitbomen:

- Soort: keuze uit diverse soorten hoogstam fruitbomen:
 - Appel (*Malus*);
 - Peer (*Pyrus*);
 - Pruim (*Prunus*);
 - Kers (*Prunus*).
- Aantal: 4 stuks
- Onderlinge afstand: 5-6 meter

Aanplant struweel:

- Soort: mix van soorten:
 - 60% *Viburnum opulus* – Gelderse roos
 - 20% *Euonymus europaeus* – Wilde kardinaalsmuts
 - 10 % *Rosa canina* – Hondсроos
 - 10 % *Ilex aquifolium* - Hulst
- Plantvak: 10 meter lang / 5 meter breed
- Plantverband: driehoeksverband
- Plantafstand: 1 meter

5.2 Oude Zwolseweg

Het doel van de inrichting van de nieuwe kavel is een zo optimaal mogelijke inpassing bereiken voor nieuwe ontwikkelingen in een eeuwenoud landschap. De gemaakte inrichtingskeuzes zijn gebaseerd op gebiedseigen landschapswaarden en de opgestelde uitgangspunten. Binnen het open en grootschalig veenlandschap wordt een groen compact erf gerealiseerd dat geen afbreuk doet aan deze karakteristieken van het veenlandschap. De bouwkavels en ensemble van bebouwing sluit aan bij het bestaande erf met bebouwing en beplanting aan de Nieuweweg 8 en 9 waardoor de beleving van openheid vanaf de Nieuweweg behouden blijft. De opzet van het nieuwe erf gaat uit van de historisch waardevolle opzet van het erf met een representatieve groene rand/voorkant en een sober (achter)erfgedeelte voor ondergeschikte functies. Een groene enclave in een open landschap met doorzichten van en naar het open landschap.

De zuidzijde van het erf met krijgt een forse groene uitstraling door middel van een fruitgaard en een nieuwe groene haag op een ondergrond van gras. Hierdoor wordt de overgang van de kavel naar het landschap gemarkeerd en het geheel geeft het erf een rustige uitstraling passend in het open veenlandschap. De oostelijke erfgrans wordt aansluitend op het groene naastgelegen erf met struweel aangeplant voor een eenduidig groen beeld gezien vanuit het open landschap. In combinatie met de nieuwe hagen wordt het beeld en de entree van het groene erf versterkt. De oprit zonder beplanting legt de nadruk op de bestaande beplanting in de omgeving en nieuwe erfbeplanting en behoud het open beeld. De oprit eindigt op het groene erf, de gebruiker draait hier af naar het gemeenschappelijke erf. De noordelijke en westelijke erfgrans krijg een opener karakter door de aanplant van bomen. De overgangen naar het open landschap worden hiermee verduidelijkt en extra privacy wordt gewaarborgd. Tevens worden de nieuwe (bij)gebouwen hiermee uit het zicht genomen van de burens.

De nieuwe bebouwing wordt ingepast in het landschap door het toevoegen van erfbeplanting en de compacte opzet rond het centrale erf. Dit vanwege het feit dat in veenontginningslandschappen historisch gezien nagenoeg geen beplanting te vinden is buiten de erven en wegen. De gebouwen hebben een geringe impact op het landschap, vanwege de gevarieerde opbouw en beperkte beeldbepalendheid van de bijgebouwen. De bebouwing is geconcentreerd rond het gemeenschappelijke erf waardoor het beeld van de groene rand wordt versterkt en de openheid vanuit de bebouwing beleefbaar is.



Figuur 15 Erfinrichting planlocatie

Situering bebouwing

De bebouwing is geordend rondom een gemeenschappelijk erf en hoofdgebouwen presenteren zich richting de Oude Zwolseweg en Bijkersweg. De bijgebouwen nemen een ondergeschikte positie in op het erf en omkaderen de gemeenschappelijke ruimte. Vanuit het hoofdgebouw is zicht op de openheid van het landschap.

Vormgeving bebouwing

De vormgeving van bebouwing is eenvoudig van opzet (zie inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit). Bij de hoofdgebouwen bepalen royale dakvlakken het beeld met een ingetogen uitstraling richting het landschap. De bijgebouwen kunnen afwijken in vormgeving, maar behouden de samenhang met de hoofdgebouwen door eenheid in de materialisering. Het meest westelijke bijgebouw heeft bij voorkeur een a-symmetrisch dak, richting het landschap is sprake van een beeldbepalend dakvlak en lage goothoogte.

Ontsluiting kavels

Er is sprake van één aansluiting op de Oude Zwolseweg in de vorm van één oprijlaan naar de teruggelegen bebouwing. Deze is aan de zijde van de kavel met opgaand groen van de bestaande bebouwing gesitueerd vanwege de geringe impact op de openheid. De oprijlaan heeft een sobere uitstraling en doet ruimtelijk geen inbreuk aan de bestaande openheid. De ingetogen vormgeving van de oprijlaan zorgt ervoor dat de bebouwing de aandacht vraagt met op de achtergrond bestaande en nieuwe groenstructuren.

Materiaal- en kleurgebruik

Door een ingetogen samenhangend kleurgebruik van hoofd- en bijgebouwen wordt de nieuwe bebouwing ingepast in het landschap. Grote of opvallend gekleurde hekken en andere elementen doen afbreuk aan de uitstraling van het landschap en zijn niet gewenst. In verband met donkerte dient terughoudend omgegaan te worden met verlichting op het erf. Een woonerf zonder onnodig kunstlicht in een donker buitengebied geldt als uitgangspunt. Aanlichten van inrit en de gemeenschappelijke ruimte door middel van lage paaltjes die naar beneden schijnen.

Beplantingsplan

Aanplant haag:

- Soort: *Fagus sylvatica* – beukenhaag
- Lengte: 120 meter
- Aantal: 600 stuks (5 stuks per meter)
- Plantverband: enkele rij

Aanplant fruitbomen:

- Soort: keuze uit diverse soorten hoogstam fruitbomen:
 - Appel (*Malus*);
 - Peer (*Pyrus*);
 - Pruim (*Prunus*);
 - Kers (*Prunus*).
- Aantal: 6 stuks
- Onderlinge afstand: 5-6 meter

Aanplant erfbomen:

- Soort: *Quercus robur* – zomereik
- Aantal: 4 stuks

Aanplant struweel:

- Soort: mix van soorten:
 - 25% *Crateagus monogyna* – eenstijlige meidoorn
 - 25% *Rhamnus frangula* – sporkehout
 - 20% *Prunus spinosa* - sleedoorn
 - 20% *Sambucus nigra* – gewone vlier
 - 10% *Rosa canina* – hondsroos
 - *Sorbus aucuparia* – gewone lijsterbes (3 stuks)
- Plantvak: 20 meter lang / 5 meter breed
- Plantverband: driehoeksverband
- Plantafstand: 1 meter

5.3 Ruimtelijke kwaliteit

De voorgestelde inrichtingsmaatregelen zijn een opwaardering voor de ruimtelijke kwaliteit op de aangewezen locaties. De maatregelen borduren voort op de bestaande karakteristieken en kwaliteiten van de plekken. Elementen die geen recht doen aan waardevolle openheid van het landschap worden verwijderd waardoor de rechtlijnig structuur van het veenlandschap herkenbaarder wordt. Hoofdzaak bij de inrichting van de twee erven is de eenvoudige opzet van bebouwing en erf in het landschap en het gebruik van gebiedseigen (erf)beplanting.

De rechtlijnige opzet van het landschap geldt als drager van de voorgestelde ontwikkelingen. Beide erven vinden binnen deze rechtlijnige structuur hun plek als een eenduidig groen compact element met een oriëntatie naar het open landschap. De vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap wordt versterkt en bebouwing heeft een ingetogen karakter ten opzichte van het landschap.