

Ruimtelijk kwaliteitsplan

De Belte 3 en 3a, Lemele



Ruimtelijk kwaliteitsplan

De Belte 3 en 3a, te Lemele

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

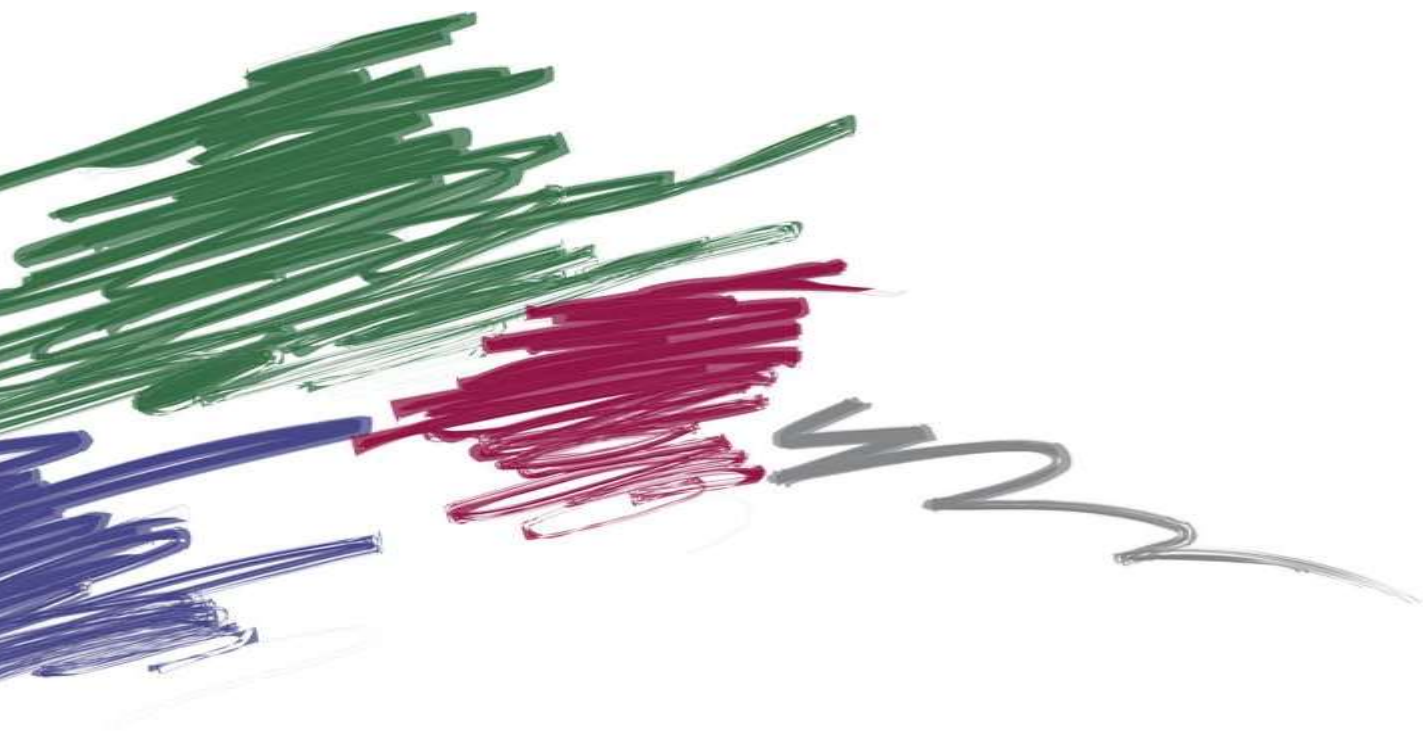
Projectgegevens:

Projectnummer: P7851
Datum: 5-12-2018

© Eelerwoude 2018, 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
1.1	Aanleiding	5
2	HUIDIGE SITUATIE.....	6
2.1	Ligging projectlocatie en aanwezige bebouwing	6
3	PROVINCIAAL BELEID	9
3.1	Omgevingsvisie Overijssel 2018.....	9
3.2	Gebiedskenmerken.....	9
3.3	Ontwikkelingsperspectief	14
3.4	Natuurnetwerk Nederland	15
4	GEMEENTELIJK BELEID.....	16
4.1	Landschapsonwikkelingsplan (LOP).....	16
4.2	Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit	17
5	INRICHTINGSPLAN.....	19
5.1	Landschappelijke context: Een stip aan de horizon	19
5.2	Huidige situatie De Belte	20
5.3	De ontwerprichtlijnen	21
5.4	Het concept.....	22
5.5	Inrichtingsplan de Belte: de vertaling van het concept	23
5.6	Beplanting	26
5.7	Materiaal- en kleurgebruik	28
5.8	Kwaliteitsimpuls Groene omgeving.....	28
5.9	Conclusie	31



1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Belte 3 en 3a is een 1,38 ha groot perceel welke vroeger in gebruik was als loon- annex grondverzetbedrijf. Het object inclusief haar gronden was in eigendom van de provincie Overijssel en is in het verleden door Dienst Landelijk Gebied aangekocht. De gronden rondom het erf zijn aangekocht ten behoeve van realisatie van natuur. Voor het object wordt door DLG gezocht naar een passende vervolgfunctie. Dit betekent echter wel dat de locatie lang niet in gebruik is met als resultaat verloedering van het erf, schuren die in verval raken en onveilige situaties. Daarom is de initiatiefnemer voornemens het erf, nieuw leven in te blazen.

1.1.1 Het beleid biedt ruimte

Deze ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan, daarom wordt gebruik gemaakt van de Rood voor Rood regeling. De Rood voor Rood regeling maakt onderdeel uit van de provinciale regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De voorgenomen ontwikkeling betreft geen klassieke Rood voor Rood ontwikkeling, deze geldt immers alleen voor agrarische bedrijven.

In het kader van de natuurontwikkelingsopgave is in het verleden een deel van de agrarische gronden, aangrenzend aan de Belte, omgevormd tot nieuwe natuur. Hierdoor staat het behoud van deze natuurwaarden in en rondom het plangebied centraal. In de huidige situatie is er aan de Belte 3a een loon annex grondverzet bedrijf gevestigd. Deze functie is, gezien de natuurwaarden, minder passend in dit gebied.

Daarom wordt in de voorgenomen ontwikkeling het loon annex grondverzet bedrijf met ruim 1.600 m² landschapsontsierende opstallen gesaneerd. In ruil hiervoor worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Hiermee wordt afgeweken van de standaard Rood voor Rood regeling waarbij er ter compensatie van de sloop van 850 m² aan landschapsontsierende schuren, een woning bouwkaal worden gerealiseerd.

1.1.2 Een tweede bouwkaal past binnen het plangebied

De grootte van het plangebied laat het ruimtelijk toe een tweede woning (gebouwd onder architectuur) te realiseren, zonder dat hierbij de landschaps- en natuurwaarden worden benadeeld. In dit project wordt geïnvesteerd in een locatie die door zijn transformatie een grote meerwaarde voor de omgeving vormt. Gezien de landelijke / natuurlijke omgeving zal de bebouwing daarbij ondergeschikt zijn aan het landschap. Voor deze locatie is een erfinrichtingsplan opgesteld, welke onderdeel uitmaakt van dit ruimtelijk kwaliteitsplan.

2

HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ligging projectlocatie en aanwezige bebouwing

De Belte is een doodlopende weg richting de Regge in de gemeente Ommen, gelegen nabij het plaatsje Lemele. De locatie kent twee directe burenen; de Belte 2A en de Belte 3. De Belte 3 maakte in het verleden onderdeel uit van het erf van de Belte 3A. De Belte 2A heeft geen directe link met het plangebied maar is er wel direct tegenaan gelegen. Het plangebied ligt zoals de straatnaam al aangeeft verhoogd in het landschap. De verhoging is aangezet met bos, waarbinnen het erf ligt.

Om gebruik te maken van de KGO, worden landschapsontsierende opstallen aan de Belte 3A gesloopt, waardoor een gebiedsvreemde functie verdwijnt. Onderstaand is een overzichtsfoto opgenomen waarop de bedrijfswoning en de verschillende opstallen zijn aangeduid. Deze opstallen zijn duidelijk in het landschap aanwezig en zijn een doorn in het oog. Enkele opstallen staan op instorten en het overgrote deel is voorzien van asbesthoudende daken. Grote pleinen van betonklinkers vormen de verharde verbinding tussen de verschillende opstallen. Kortom de opstallen zijn landschapsontsierende en een gevaar voor de directe omgeving. Op de volgende pagina's zijn enkele foto's van de opstallen en omgeving toegevoegd. De opstallen 2, 3, 4 en 5 worden gesloopt en hebben samen een oppervlakte van 1.625 m². De bedrijfswoning (nummer 1) blijft behouden.

- | | |
|-------------------|-----------------------|
| 1. Bedrijfswoning | (800 m ³) |
| 2. Hal | (475 m ²) |
| 3. Machineberging | (290 m ²) |
| 4. Kapschuur | (650 m ²) |
| 5. Bergschuur | (210 m ²) |



Afbeelding 1. Overzichtskaart aanwezige bebouwing De Belte 3a

Onderstaand zijn foto's van de desbetreffende bebouwing opgenomen.



Afbeelding 2. Voormalige bedrijfswoning nummer 1



Afbeelding 3. hal, nummer 2



Afbeelding 4. Machineberging nummer 3



Afbeelding 5. Kapschuur nummer 4



Afbeelding 6. Bergschuur nummer 5



Afbeelding 7. Beeld vanaf noordzijde perceel in noordwestelijke richting vastgelegd



Afbeelding 8. noordzijde perceel



Afbeelding 9. Beeld vanaf oostzijde perceel



Afbeelding 10. Oostzijde perceel



Afbeelding 11. Beeld van egalisatie en verhardingen op perceel



Afbeelding 12. Overgang Landschap naar de Belte

3

PROVINCIAAL BELEID

3.1 Omgevingsvisie Overijssel 2018

De provincie Overijssel heeft in de Omgevingsvisie uit 2017 richtlijnen voor de ontwikkeling in haar provincie vastgesteld. Deze richtlijnen worden hieronder opgesomd voor het projectgebied aan de Belte 3A te Lemele.

3.2 Gebiedskenmerken

De omgevingsvisie beschrijft vier typen kenmerken, te weten de Natuurlijke Laag, de Laag van het agrarisch cultuurlandschap, Stedelijke laag en Laag van de Beleving. Vanuit elke laag zijn relevante aandachtspunten te herleiden, deze hebben gediend als input voor het ontwerp.

3.2.1 Natuurlijke laag: Zandgebieden

Afbeelding 13 bevat de natuurlijke laag, deze kaart doet vermoeden dat de locatie zich in de beekdalen en natte laagtes bevindt. Feitelijk is de Belte een dekzandkop en dient deze onder Dekzandvlakte en ruggen te vallen. Dit is onder ander terug te zien in de hoogtekaart (afbeelding 21) afgebeeld in hoofdstuk 5.1. Landschappelijk gezien is de locatie zeer markant omdat het een hoge kop is in een inmiddels open landschap.



Afbeelding 13. Natuurlijke Laag

Kenmerken dekzandvlakte en ruggen

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. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

Ontwikkelingen

In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

Ambitie

De ambitie 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.

Sturing

Norm

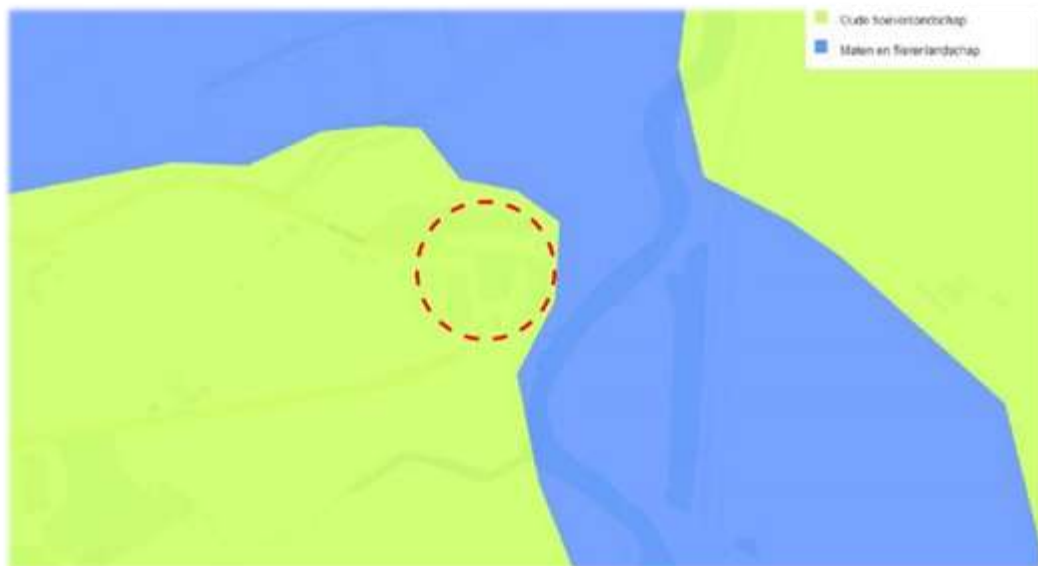
- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting;
- Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

3.2.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In afbeelding 14 is een uitsnede opgenomen van de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Het erf is gelegen in het oude hoevenlandschap.



Afbeelding 14. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Kenmerken oude hoevenlandschap

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Ordening vanuit de erven, die de 'organische' vormen van landschap volgt. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven. Contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen. Daartussen: kleinere (boven)lopen van beken.

Ontwikkelingen

- Samenhang erven/ essen/ flanken/heide(ontginningen) / laagtes verdwijnt.
- Open karakter van de essen wordt bedreigd door toename bebouwing, en grondgebruik bij voorbeeld boomteelt;
- Vanwege de kleinschaligheid van het hoevenlandschap is dit landschapstype gevoeliger voor verandering dan bij voorbeeld het essenlandschap;
- Schaalvergroting in de landbouw en toename van burgererven veranderen het karakter van dit kleinschalige werklandschap.

Ambitie

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.

Sturing

Norm

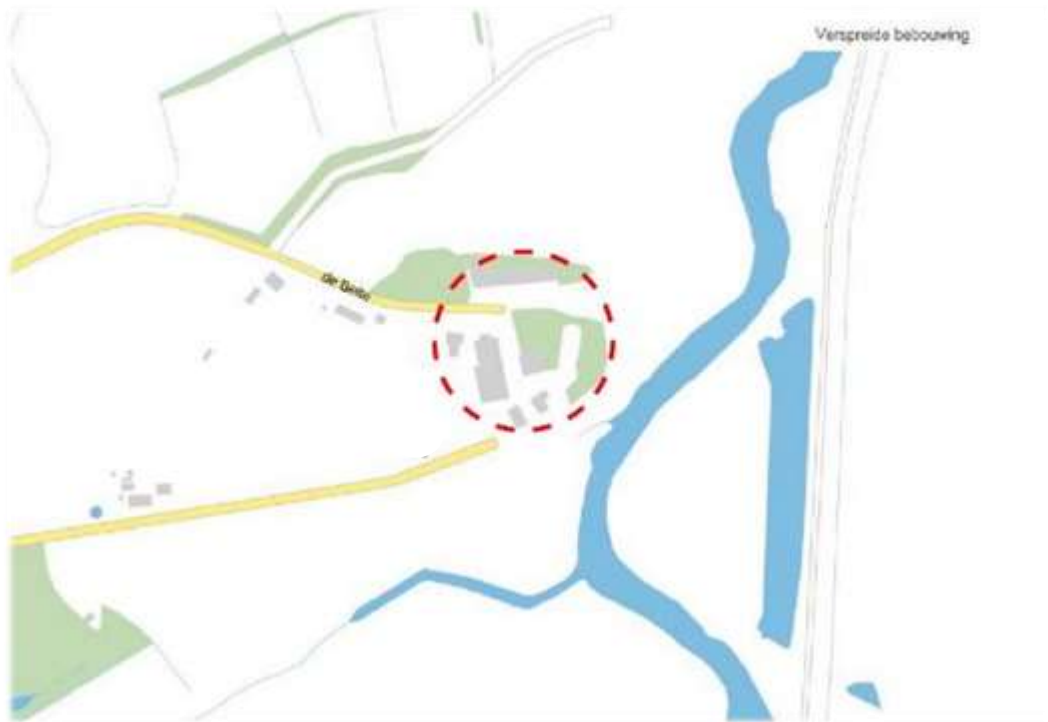
- De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

3.2.3 Stedelijke laag

Het erf is gelegen in het buitengebied, en valt daarom in de stedelijke laag onder 'verspreide bebouwing'.



Afbeelding 15. Stedelijke laag, verspreide bebouwing'

Kenmerken

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erf type heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan.

Ontwikkelingen

Bij de transformatie van de erven vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. Daarbij heeft de oorspronkelijke 'eenheid in handelen', waarbij iedereen ongeveer hetzelfde deed, plaats gemaakt voor 'diversiteit in handelen'. 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 (klein erf, dicht in de beplantingen en een paardenweide). Deze verschillen zijn zowel in het landschap - als op luchtfoto's - heel goed te zien.

Ambitie

De ambitie is Levende erven! Opnieuw verbonden met het landschap, gaan de erven een serieus te verkennen alternatief woon/werkmilieu vormen. De erven die vrijkomen worden steeds groter, met zoveel bebouwing en opstallen dat ze voor individuele burgers vaak te groot zullen zijn. Sloop van de stallen is in bepaalde situaties een optie en kan ruimte bieden aan ontwikkelingen elders. 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.

Gebiedsgewijze aanpak van herstel erven en bebouwing volgens het 'Streekeigen huis en erf' concept.

Sturing

Norm

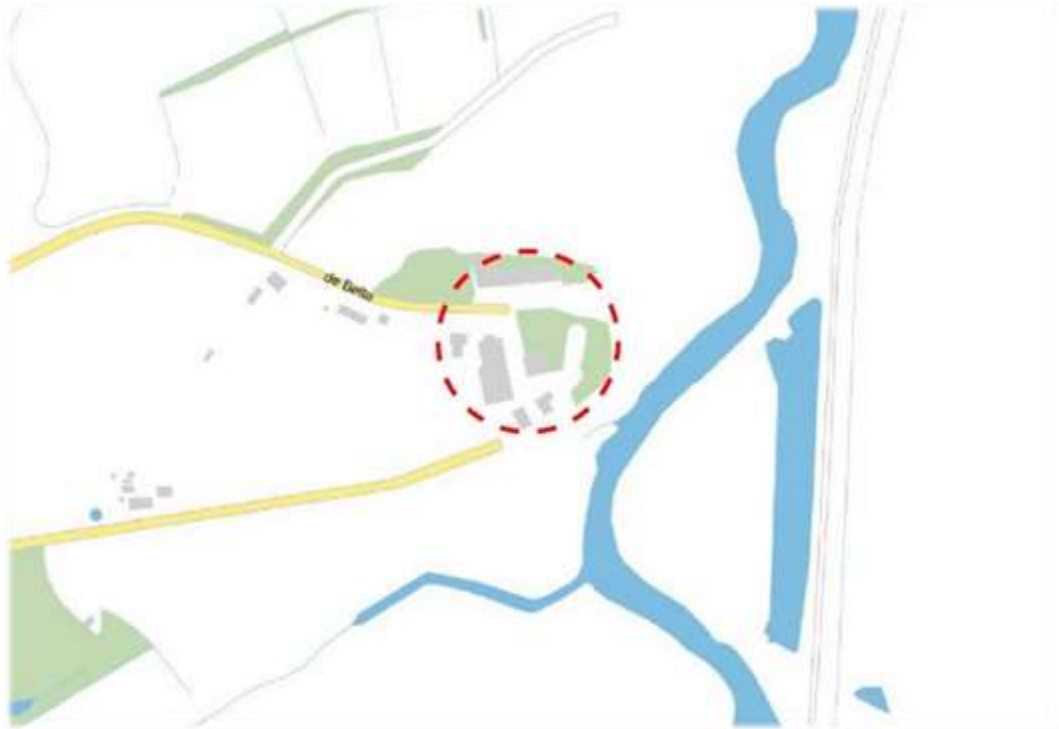
- De ontwikkeling van nieuwe erven draagt bij aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

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.

3.2.4 Laag van de beleving

Voor de locatie geldt geen specifiek aspect met betrekking tot de laag van de beleving. (zie afbeelding 16).

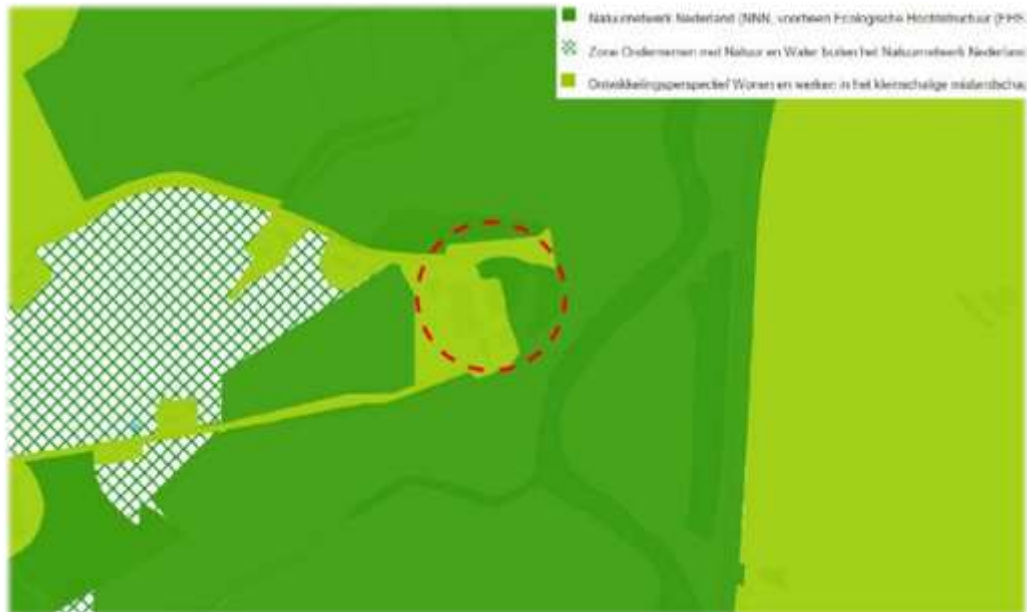


Afbeelding 16. Uitsnede laag van de beleving

3.3 Ontwikkelingsperspectief

3.3.1 Wonen en werken in een kleinschalig mixlandschap

De locatie is voornamelijk gelegen in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in een kleinschalig mixlandschap'. Een deel van het erf valt onder het Natuurnetwerk Nederland.



Afbeelding 17. Ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in een kleinschalig mixlandschap'

Ruimtelijke kwaliteitsambities

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Strekking van beleid

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken.

Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Uitvoering / instrumenten

In het geval van grootschalige ontwikkelingen of uitbreiding van agrarische bedrijven, verwachten we van de initiatiefnemer het plan te ontwikkelen in samenspraak met de omgeving. Zo ontstaat draagvlak en, als omwonenden en omliggende bedrijven bijvoorbeeld bij realisatie van een windturbine ook participeren in financiële zin, worden de lusten en lasten die gepaard gaan met de ontwikkeling op een redelijke wijze verdeeld. Participatie in financiële zin is vooral van toepassing op collectieve energieprojecten, zoals een windturbine bij het dorp of een zonneveld.

Regels in de verordening

- Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Zie paragraaf 5.7

3.4 Natuurnetwerk Nederland

Het erf wordt omringd door het Natuurnetwerk Nederland. Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen negatieve effecten op de kwaliteit van de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN verwacht. Door de voorgenomen ruimtelijke en landschappelijke impuls zullen deze juist versterkt worden. De waardevolle bomen en bosje blijven gehandhaafd en worden versterkt voor nieuwe groenstructuren (zie ruimtelijk kwaliteitsplan). Tevens worden landschapsontsiering bebouwing gesloopt en zal het bebouwingsoppervlak afnemen. Ook de samenhang blijft intact, werkzaamheden vinden plaats op het bestaande erf en hebben geen invloed op de samenhang van de aanwezige en omliggende NNN.

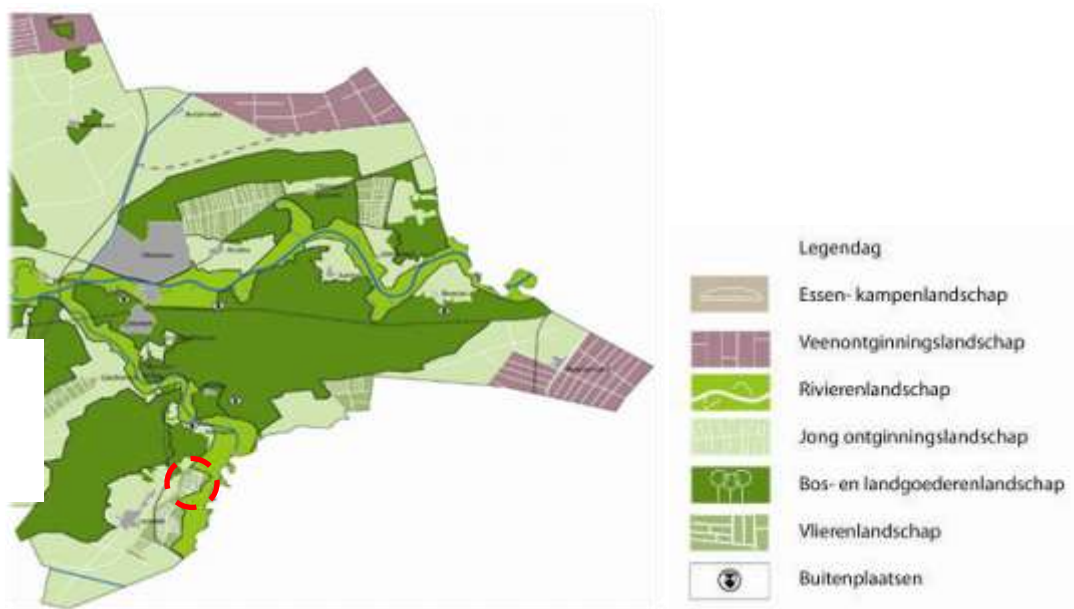
Met betrekking tot areaal zullen er twee woningen gebouwd worden op locaties waarbij 1 woning binnen de begrenzing van NNN ligt en de andere woning net buiten de NNN tussen de twee bosjes is gelegen. Echter de te saneren noordelijke schuur ligt tevens in NNN gebied en is wat betreft oppervlakte groter dan de te bouwen woning. Feitelijk zal hierdoor geen afname van areaal zijn. Tevens zullen er meer bomen toegevoegd worden dan dat er gekapt worden (zowel in aantal als in oppervlak).

4

GEMEENTELIJK BELEID

4.1 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

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 te zien dat de locatie is gelegen in het Rivierenlandschap (zie afbeelding 19).



Afbeelding 19. Uitsnede landschapsontwikkelingsplan

Landschappelijke karakteristieken Rivierenlandschap:

- Vecht en Beneden Regge zijn door maat en ruimtelijke structuur beeldbepalende elementen in het landschap;
- Open uiterwaardenlandschap (groene weides) in contrast met dichte randen van bos;
- Aanwezigheid van oude riviermeanders zowel langs de Vecht als langs de Beneden Regge geven de historische loop van de rivier weer en hebben een hoge ecologische- en landschappelijke waarde. De aanwezigheid van rivierduinen, steile oevers en steilranden zijn relictten van een meanderende rivier;
- Waardevolle landschapselementen, zoals poelen, bosjes, struwelen en solitaire bomen (met name bij oude meanders);
- Weinig tot geen bebouwing in de rivieruiterwaarden;
- Onregelmatige verkaveling structuur.

Bij nieuwe ruimtelijke initiatieven

Hieronder zijn de voor dit project relevante uitgangspunten uit het LOP opgenomen:

1. De schaal van het landschap grotendeels kleinschalig, in combinatie met grotere, open uiterwaarden.

- een nieuw initiatief moet kleinschalig zijn;
- geen lange, rechte bomenrijen maar boomgroepen of losstaande bomen;

2. De compositie van gebouw en landschap zijn met elkaar verweven, de gebouwen staan los gestrooid op het erf, er zijn altijd bomen die hoger zijn dan de bebouwing.

- een nieuw initiatief heeft 1 hoge, groene rand, dan wel een bestaande bosrand dan wel een nieuw aangelegde groep bomen;
- geen naaldbomen, maar loofbomen die de hoogte van de bebouwing overstijgen;
- geen opvallende kleuren, maar kleuren die passen bij de kleur van het landschap;
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm, moderne architectuur is mogelijk;

3. De inrichting van het erf

- een nieuw initiatief heeft een bescheiden, groene inrichting van het erf;
- liever gras dan grote oppervlakken verhardingen;
- geen muren of schuttingen maar een meidoornhaag of bomen;

4.2 Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit

Het doel van het inspiratieboek is het inspireren van iedereen, die bezig is met een ruimtelijke initiatief in het buitengebied van Ommen. Het inspiratieboek beschrijft de karakteristieken van het landschap en oude erven. Voor woningen geeft het daarnaast richtlijnen voor de situering, bouwmassa, verschijningsvorm, erf inrichting en details. Onderstaand de aanvullingen vanuit dit inspiratieboek op de eerder genoemde uitgangspunten. Deze zijn meegenomen in het ontwerp in hoofdstuk 5.

Situering

- Rafelig silhouet;
- Bomen en bebouwing hebben verschillende richtingen, een losse strooiing;
- Deels open, deels gesloten
- Zichtlijnen van en naar het landschap;
- Lage hagen en (solitaire) bomen die het gebouw inkaderen maar niet verstoppen;
- Inheemse plantsoorten

Bouwmassa

- Eenduidige hoofdvorm;
- Zadeldak voert boventoon;

Verschijningsvorm

- Boerenschuur als inspiratiebron voor een nieuwe woning;
- Maar ook: een modern jasje van traditionele materialen met gebruik making van een fraai uitzicht over de Regge.

Erfinrichting

- Erf gaat op in het landschap;
- Solitaire forse bomen;
- Transparante overgang naar het landschap;

- Lage haag, max. 1 meter hoog.

Details

- Wees terughoudend met inrichtingselementen op het erf;
- Beperk verlichting;
- Verhardingen sober en eenvoudig.

5

INRICHTINGSPLAN

5.1 Landschappelijke context: Een stip aan de horizon

De ontwikkelingslocatie is bijzonder door de ligging en de ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden in de omgeving. De omgeving wordt getekend door de Regge en de stuwwal, de Regge is dan ook een gevolg van de stuwwal. Tussen de Regge en de stuwwal ligt het beekdalenlandschap met enkele stuifzandkoppen. De projectlocatie ligt op een van deze stuifzandkoppen (De Belte).

Diverse ingrepen hebben het landschap door de jaren heen doen veranderen. Er is sprake geweest van ruilverkaveling, woningen zijn bijgebouwd en woeste gronden zijn ontgonnen. Groene elementen, zoals singels en houtwallen, zijn verdwenen. Maar de grootste verandering in de omgeving was het kanaliseren van de Regge. Het bosje van de Belte is bij deze kanalisering bespaard gebleven. Als een stip aan de horizon steekt het boven het omliggende landschap uit. De stuifzandkop met eiken en grove dennen maakt het landschap leesbaar en herkenbaar door de voortdurende aanwezigheid in het landschap.

Inmiddels is de Regge weer grotendeels teruggebracht naar zijn loop van omstreeks 1900 en krijgt het landschap langzaam maar zeker haar identiteit weer terug door natuurontwikkelingen in de omgeving.



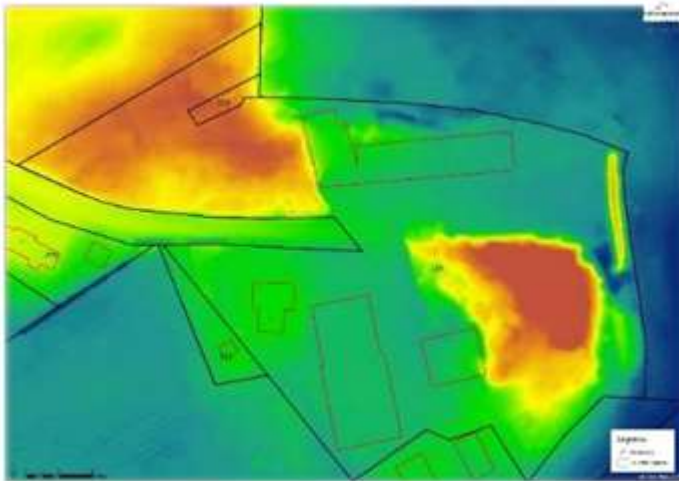
Afbeelding 20. Historische kaarten van 1850, 1900, 1950 en 2000.

De huidige landschapswaarden bestaan uit de afwisseling van massa en ruimte, koppen en dalen en uit de groene elementen die de structuur van het landschap aanduiden. Door de Regge wordt een zekere rust ervaren. De massa en ruimte geven het landschap diepte welke wordt versterkt door groene elementen. Die diepte wordt ervaren door zichtlijnen die voortkomen uit de massa. Het reliëf van de omgeving versterkt dit effect en maakt samen met de Regge de structuur van de omgeving. Rechte lijnen zijn nauwelijks aan de orde.

5.2 Huidige situatie De Belte

Landschap weggeschoven

Op de onderstaande hoogtekarte is te zien dat de Belte een plek is waar de identiteit letterlijk is weggeschoven. Het erf is in de loop der jaren dusdanig ingericht, dat deze zo goed mogelijk kon worden benut voor het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten. Hierdoor zijn delen van de stuifzandkoppen afgesneden en weggeschoven. Door deze verschuiving is het reliëf van het landschap nog steeds goed zichtbaar. Met name vanaf de kant van de Regge is, mede door de volwassen bospartijen én de randomzoming, de kwaliteit van het landschap goed te zien.

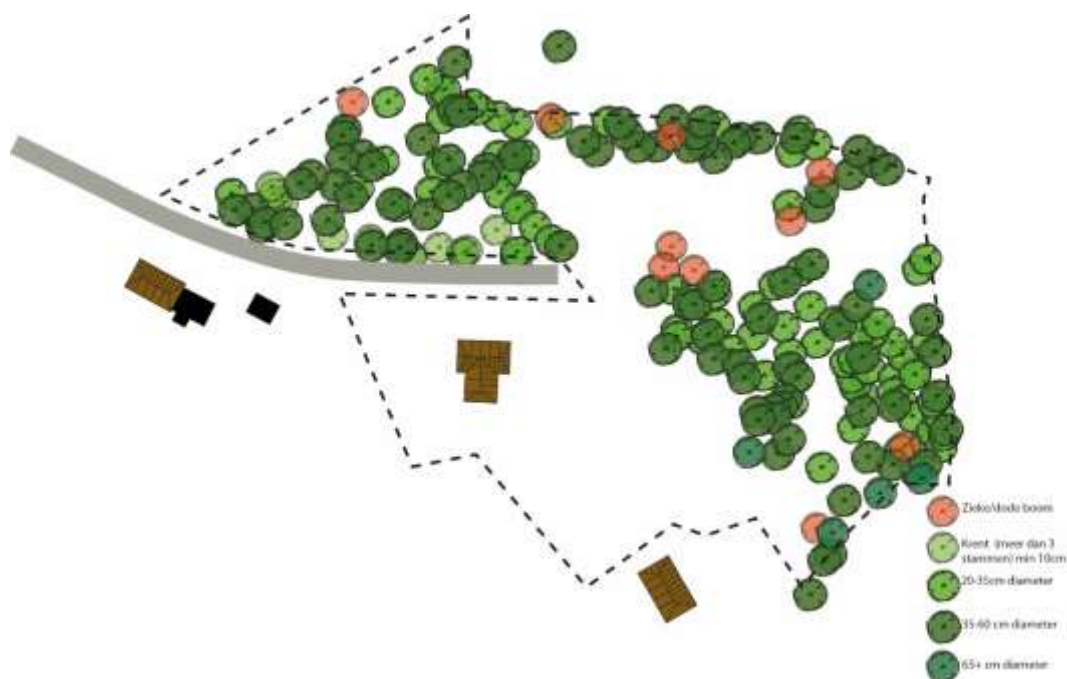


Afbeelding 21. Hoogtekarte De Belte

Ruige zandkoppen wild begroeid

De Belte vormt in de uitloper van het dekzandlandschap en is één van de laatste dekzandkoppen in het beekdalenlandschap. Gelegen naast de Regge is de kop duidelijk aanwezig door de massa in hoogte en vegetatie; de ervaring van deze hoogte blijft achter door de dichte begroeiing. De dekzandkop bestaat voornamelijk uit een begroeiing van eiken, grove dennen en een enkele berk. Als het om natuur gaat is het gebied nauwelijks interessant door het beperkte sortiment en het gebrek aan mantel- en zoomvegetatie. Bijzondere doorzichten blijven weg.

De begroeiing vormt anderzijds een kwaliteit voor de plek en het landschap. Een kwaliteit die nog geoptimaliseerd kan worden. Een inventarisatie van het huidige bomenbestand boven de 20 cm diameter heeft ondersteuning gegeven voor het ontwerp. Uitheemse bomen in de directe omgeving van de woningen zijn gemeden tijdens het inmeten. Hiermee zijn bestaande kwaliteiten maximaal gehandhaafd en bestaande (kwalitatieve) bomen leidend geweest voor het ontwerp. In onderstaand afbeelding is de bomeninventarisatie weergegeven op stamdoorsnede en kwaliteit.



Afbeelding 22. Bomeninventarisatie De Belte

Schuren en houtwallen zijn in contrast met ruig Regge karakter

De aanwezige bebouwingsmassa is zeer aanwezig en zeer landschap ontsierend. Zowel door het grote volume als door positionering, vormgeving en materiaalgebruik. De bebouwing is bewust aan het zicht onttrokken en dat valt op door de verschillende houtwallen. Houtwallen passen niet bij de ruige identiteit van de dekzandkop. Ook de grote vlakte met strakke randen komen de natuurlijke identiteit niet ten goede. Een groot deel van de dekzandkop is geëgaliseerd om de ruimte geschikt te maken voor het loonbedrijf. Door de hoeveelheid verharding en grote schuren is een saaie eentonig oppervlak ontstaan dat afbraak doet aan de landschappelijke waarde.

5.3 De ontwerprichtlijnen

Op basis van de beleidsregels en (landschap)analyse zijn de volgende ontwerprichtlijnen opgesteld. Deze dienen als voor het ontwerp.

Situering van de bebouwing

- De bebouwing vormt of draagt bij aan een rafelig silhouet;
- Bebouwing tegen een hoge groene rand;
- De bebouwing is ondergeschikt aan omgeving;
- Bebouwing staat in verschillende richtingen;
- De bebouwing wordt geplaatst binnen de vormen van de omgeving.

Vormgeving van de bebouwing

- Eenduidige hoofdvorm, moderne architectuur is mogelijk;
- De vormgeving is eenvoudig van opzet;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdgebouw, maar vertonen samenhang met de hoofdgebouwen. Bijvoorbeeld door een overeenkomstig materiaalgebruik. Situering onder een dak is mogelijk.

Ontsluiting van de kavels

- Sober materiaalgebruik;
- Vorm corresponderend met wegvormen in omgeving.

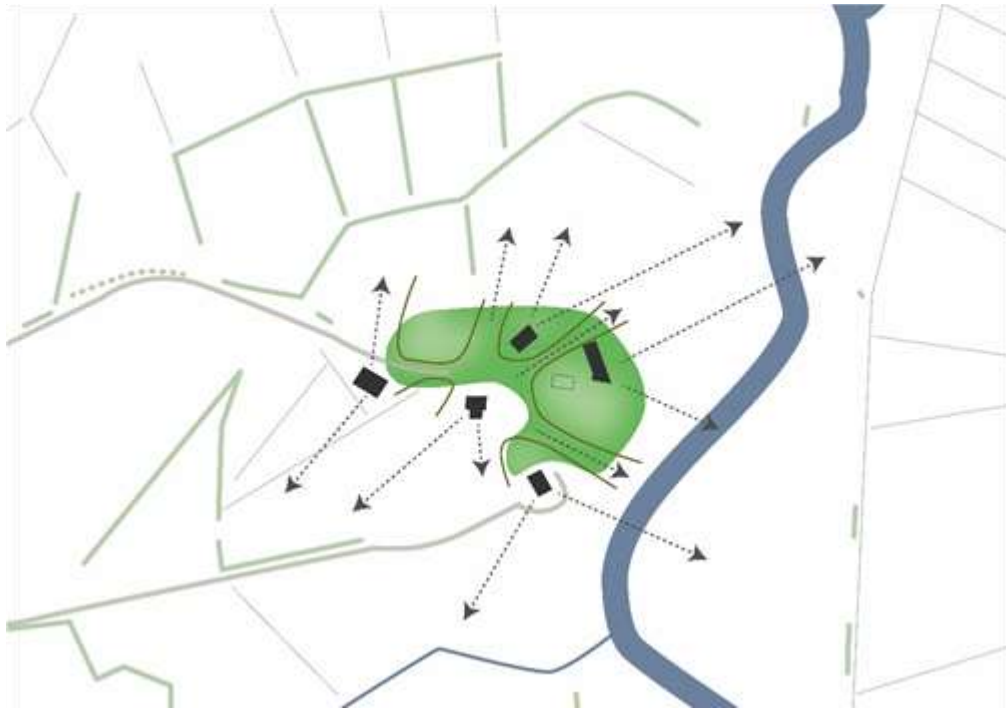
Inrichting van het perceel

- Inheemse ofwel verwilderde soorten toepassen (toepassen van grove den in het bijzonder gezien de kenmerkende functie);
- Beplanting wordt verstrooid aangeplant;
- Door toevoegen van beplanting een geleidelijke overgang naar het landschap creëren;
- Solitaire bomen op het erf toepassen.

5.4 Het concept

De Belte is een locatie waar natuurbeleving van het Reggedal in optima forma plaats kan vinden. Hoogteverschillen en begroeiing worden ingezet voor het creëren van zichtlijnen en een leesbaar erf. Nieuwe woningen hebben rugdekking en bestaande woningen behouden privacy dat waar mogelijk wordt versterkt. Maximale rust en optimale privacy is het gevolg. Grote bomen worden gehandhaafd. Alle planmatigheid in het landschap, van grote oppervlakte verharding, grondwallen en lange schuren wordt verwijderd.

Nieuwe aanplant is niet planmatig (gestrooid) en inheems. Enkel de bestaande woning krijgt een formelere tuin direct om het huis. De twee compensatiewoningen staan 'midden in de natuur', waarbij de natuur en het zicht op het landschap de tuin vormt. Het zicht op de Regge maakt deze plek uniek. Bovenstaande is vertaald in onderstaand concept.



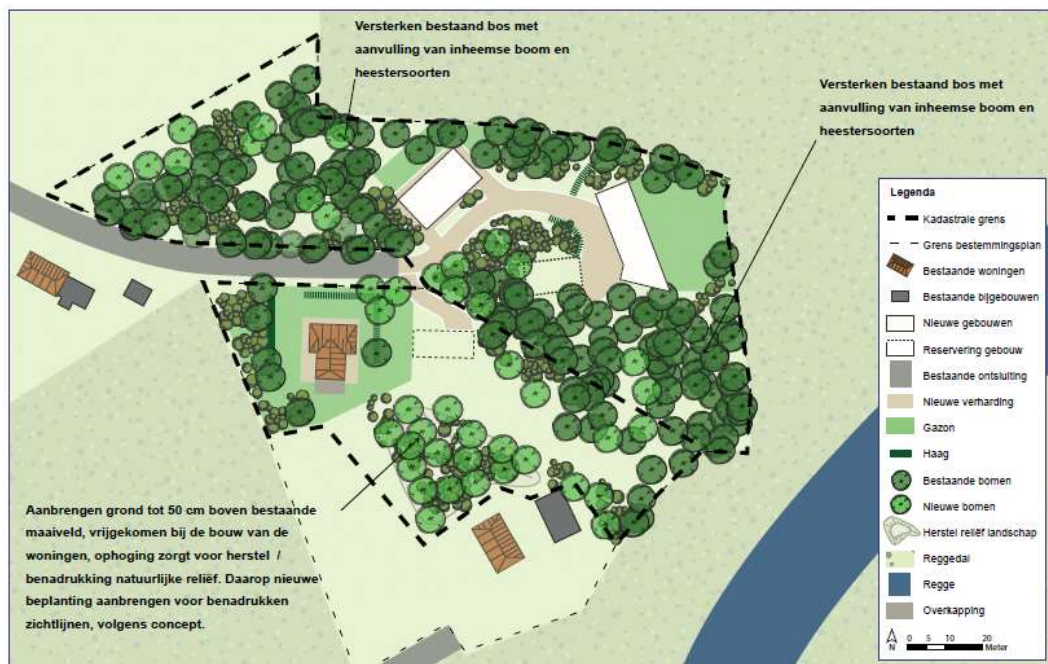
Afbeelding 23. Concept De Belte

5.5 Inrichtingsplan de Belte: de vertaling van het concept

Het ontwerp maakt gebruik van de aanwezige landschapswaarden en heeft als doel deze waarden te versterken. De bestaande bedrijfswoning blijft intact. De twee nieuwe kavels zijn zodanig gepositioneerd dat de landschapsbeleving optimaal is. Dit maakt dat de toekomstige situatie een natuurlijke beleving krijgt. Zowel vanaf de weg als op de kavels. Om de unieke ligging in het Reggedal te benadrukken is de positionering zo gekozen dat vanaf elke woning de Regge zichtbaar is. Voor de locatie van de nieuwe kavels wordt voor de woningen gebruik gemaakt van de aanwezige vlakke ondergrond. Dit in overeenstemming met de genoemde landschapskarakteristieken van het LOP. Het ontwerp is opgesteld op basis van de in paragraaf 5.3 beschreven uitgangspunten, vervat in een aantal kernwaarden, deze worden op de hierna volgende pagina's nader toegelicht.

5.5.1 Kernwaarden

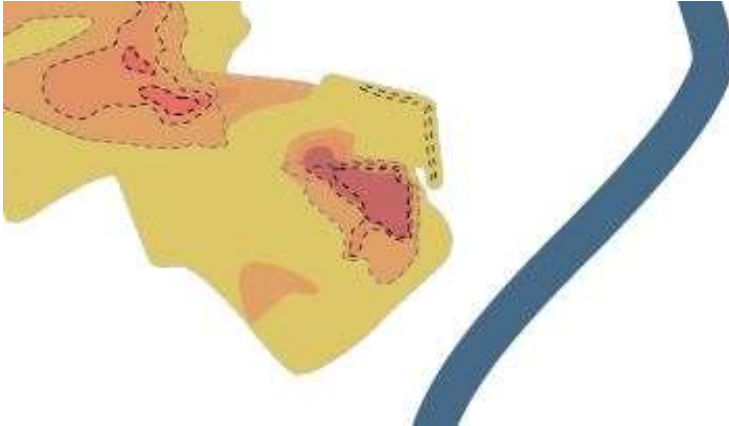
- Identiteit als dekzandkop herstellen;
 - Door hoogteverschillen beleefbaar te maken
 - Door storende elementen te verwijderen wordt het zicht op en vanuit het landschap weer fraai
- Doorzichten naar het omliggende landschap (natuur, agrarisch cultuur);
- Aanwezige afwisseling in groene massa met bij het gebied passende beplanting;
- Ingesloten ruimtes met privacy en rugdekking.



Afbeelding 24. Erfinrichting planlocatie de Belte

5.5.2 Vormgeving van de locatie

Om de locatie karakter terug te geven zijn de grote geëgaliseerde vlakken opgeheven en is reliëf teruggebracht. Steile onnatuurlijke randen zijn waar mogelijk vloeiend gemaakt en de harde randen gecreëerd door zandwallen zijn opgeheven en versterken nu het reliëf van de locatie. Ook de grond vrijgekomen uit het cunet moet bijdragen aan het reliëf om zo met een gesloten grondbalans te werken. Dit in het kader van de duurzaamheid en het terugbrengen van de identiteit op de locatie.



Afbeelding 25. Barrières van hoogte zijn opgeheven, ruimtes zijn gecreëerd (de stippellijn vormt bestaand reliëf)

5.5.3 Situering van de bebouwing

De bebouwing is bewust niet gebundeld. Dit voorkomt dat het de uitstraling van één groot bouwblok krijgt, zoals nu het geval is. Bij de meest oostelijke kavel wordt het bijgebouw gestrooid gesitueerd in het landschap. Dit geeft een rustiger en groenere uitstraling. Als het hoofd- en bijgebouw los van elkaar worden gerealiseerd dient de nokrichting gevarieerd te zijn, zodat een losse strooiing van gebouwen ontstaat. Het nieuwe hoofdgebouw meer westelijk gelegen zal wel gecombineerd worden met een bijgebouw. Deze nieuwe bebouwing is gepland op de plek van een van de huidige schuren.

Beide situaties dragen bij aan behoud van het karakter van het landschap. Bij het afrijden van de Belte wordt het doorlopende einde van de weg bekroond met een stedenbouwkundig hoogstandje. De architectonische houten woning, deze wordt sterkt verankerd in het landschap.

Grote bomenmassa's in de nabije omgeving van de bebouwing maken dat de bebouwing hier tegen en achter weg valt en ondergeschikt is aan het landschap. Door enkele bomen op te kronen blijft zicht hier onderdoor gegarandeerd.

5.5.4 De nieuwe bebouwing

Woning 01 - Een architectonische special

Een innovatieve, hedendaagse woning, welke terughoudend is vormgegeven en opgaat in de schoonheid van het omliggende Reggelandschap.

Bij het afrijden van de Belte wordt de doodlopende weg bekroond met een architectonische special. Grotendeels verscholen achter de aanwezige boompertjes, verschijnt in de architectonische platte houten door, welke sterk verankerd is in het landschap. Deze woning ligt met een zijde tegen het talud van de historische dekzandkop. De woning heeft een panoramaview, waardoor een indrukwekkende natuurbeleving ontstaat.



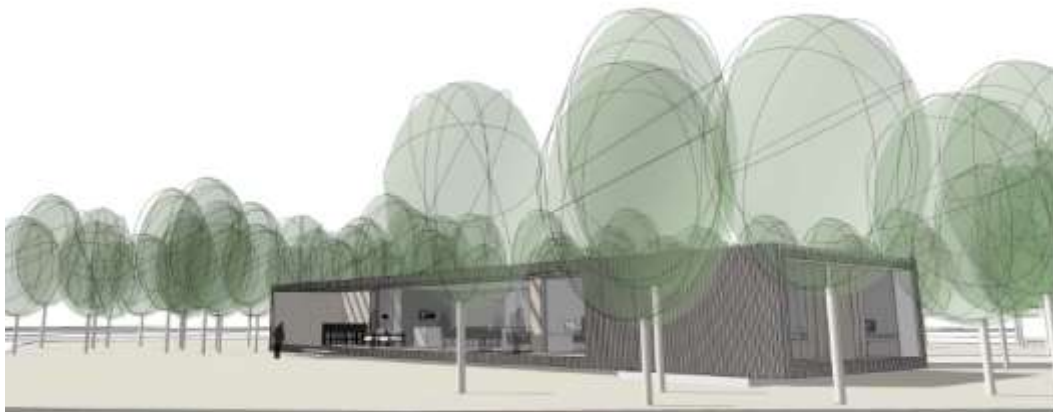
Afbeelding 26. Impressie woning 01, een architectonische special

Vormgeving

Door de hoofdmassa in plat dak uit te voeren en het geheel met vergrijsde houten delen te bekleden, ontstaat een sterke elementaire houtmassa die opgaat tussen de bestaande eiken. Hierdoor vormt de woning als ware een vergrijsde liggende houten stam. De woning is geïnspireerd op de kwaliteiten van het landschap en sluit daar dan ook feilloos op aan.

Indeling

De woning heeft een sterk gesloten karakter richting de Belte en staat als het ware met de rug naar de Belte gekeerd. Hierdoor lijkt de woning als vergrijsde stam te liggen in het landschap. De oriëntatie van de woonvertrekken zijn door het landschap ingegeven. Zo zijn de gevels van woonkamer en keuken omlijnt met een glazen gevel. Hierdoor ontstaat het zicht op het Reggedal.



Afbeelding 27. Impressie woning 01, woonvertrekken georiënteerd op het Reggedal

Kortom: woning 01 grijpt niet sentimenteel terug op het verleden, maar vormt een eigentijdse architectonische vertaling van een eenvoudig woonvolume, ondergeschikt aan het landschap.

Woning 02

De tweede woning ligt langs de Belte, ter plaatse van de te slopen schuur. De positionering van deze woning is vrij gestrooid in de omgeving. De woning wordt omzoomd met bestaand groen, wat wordt versterkt met nieuwe beplanting. Hierdoor zal de woning een terughoudende verschijning zijn in het landschap. Deze woning zal binnen de vigerende welstandsnota Ommen worden ontworpen en gerealiseerd. Hierbij wordt ingezet op streekeigen vormtaal, materialisering en detaillering. Deze woning sluit ook aan bij de huidige woningen gelegen langs de Belte.

5.5.5 Ontsluiting van de kavels

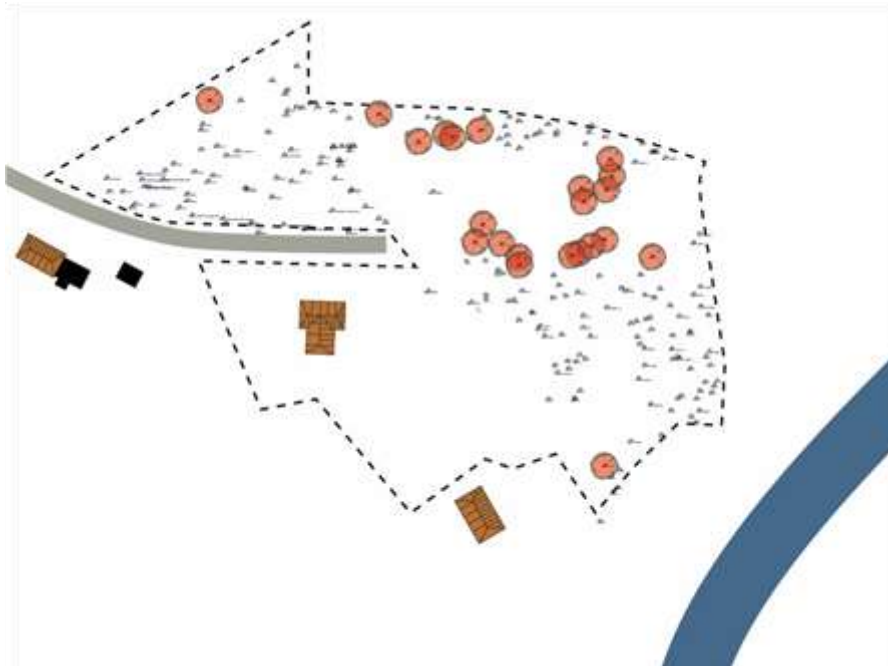
Zowel de bestaande woning als de nieuw te bouwen woning worden ontsloten aan de bestaande weg de Belte. De vormgeving van de paden correspondeert met de vorm van de weg de Belte, een slingerende weg die de krommingen van de verkaveling volgt. Voor de verharding van de paden worden bestaande betonklinkers gebruikt om zo dicht mogelijk bij een gesloten balans te komen. Dit in het kader van duurzaamheid en om aan te sluiten bij het landschappelijke karakter.

5.6 Beplanting

De bebouwing wordt veelal ingepast met bestaande beplantingsstructuren welke puntsgewijs worden versterkt. Karakteristiek voor de locatie zijn de eiken en grove dennen op de stuifzandkop. Deze tekenen de locatie en bieden beschutting voor de woningen. Enkele grotere en zieke bomen worden gekapt om zo meer licht te geven aan onderbegroeiing en zo verjonging mogelijk te maken. Vooral in de buurt van de verharding zijn bomen te vinden die een risico vormen. Enkele bomen wijken ten behoeve van een woning, een oprit of erf. Beeldbepalend en bomen met een monumentaal karakter blijven behouden. Beplanting wordt toegevoegd ten behoeve van de identiteit en geborgenheid op de locatie. Dit gebeurt op nieuwe- en aangevulde zandkoppen. De rand van de dekzandkop blijft intact, zo wordt een zachte overgang naar het beekdal geborgd. In onderstaande figuren een kapkaart en een aanplantkaart voor boomvormers vanaf 20cm doorsnede (aanplant vanaf maat 16-18).



Afbeelding 28. Bomen geven de locatie waarde, beeldbepalende eiken en dennen zijn ingemeten en blijven bewaard. Zij vormen het uitgangspunt voor het ontwerp.



Afbeelding 29. Te verwijderen bomen (incl. Zieke/dode bomen)



Afbeelding 30. Toe te voegen bomen en heesters t.b.v. beeldkwaliteit

5.6.1 Plantsoorten en aantallen

Hieronder is een overzicht weergegeven van de soorten en aantallen voor de nieuw aan te leggen beplanting. Met het gebruik van deze gebiedseigen soorten worden de landschappelijke kenmerken van de Belte versterkt.

Plantlijst	Inheems in specifiek gebied	Inheems in Nederland				
Haag 1 m breed - 44meter1	Latijnse naam	Percentage	ST/m1	Maat	Aantallen	
Zuurbes	Berberis vulgaris	25%	4	30-50	44	
Wilde liguster	Ligustrum vulgare	60%	5	80-120	132	
Meidoorn	Crataegus monogyna	15%	5	80-100	33	
Totaal aantal					209	
Sierheesters	Latijnse naam			Maat	Aantallen	
Beklede heggerroos	Rosa tomentosa			50-100	8	
Amerikaans krentenboompje	Amelanchier Lamarckii			60-100	5	
Gewone vlier	Sambucus nigra			50-100	3	
Totaal aantal					16	
Inheems bosplantsoen 433m2	Latijnse naam	Percentage	ST/m2	Maat	Aantallen	
Hazelaar	Corylus avellana	15%	0,66	60-100	43	
Hondsroos	Rosa canina	10%	0,66	50-100	29	
Spokehout (vulboom)	Rhamnus frangula	25%	0,66	50-100	71	
Sleedoorn	Prunus spinosa	25%	0,66	60-100	71	
Zwarte bes	Ribes nigrum	15%	0,66	30-50	43	
Gewone hult	Ilex aquifolium	10%	0,66	60+ p8	29	
Totaal aantal					286	
Bomen	Latijnse naam			Maat	Aantallen	
Zomereik	Quercus robur			16-18	25	
Ruwe Berk	Betula pendula			16-18	10	
Flintpar	Picea abies			10	2	
Grove den	Pinus sylvestris			50	6	
Totaal aantal					43	

Afbeelding 31. Aanplant heesters en hagen

5.7 Materiaal- en kleurgebruik

Er wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van bestaande en natuurlijke materialen die waarde aan de plek toevoegen. Gebruik van schreeuwende kleuren en exoten wordt vermeden. Van hekwerk is geen sprake, erscheiding geschiedt enkel met hagen.

5.8 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

Ontwikkelingen in de groene omgeving worden als volgt benaderd: er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd. In hoofdstuk 3 van dit ruimtelijk kwaliteitsplan is nader ingegaan op deze aspecten. Aan de geboden ontwikkelruimte worden voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen (zoals de Belte) de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling (basisinspanning). Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen danwel in voldoende mate gecompenseerd.

Toetsing initiatief aan uitgangspunten van de regeling 'Kwaliteitsimpuls groene omgeving'

Schaal en impact van de ontwikkeling

Het huidige loon- annex grondverzetbedrijf heeft een relatief grote verkeersaantrekkende werking en heeft daarmee een grote (negatieve) impact op de omgeving. In de nieuwe situatie worden alle bedrijfsactiviteiten gestaakt en wordt de bestemming gewijzigd naar natuur en wonen. De natuurontwikkeling sluit aan op het omliggende natuurgebied. Daarnaast is de woonbestemming een extensieve vervolgfunctie die beter aansluit op de natuurfunctie dan een grondverzetbedrijf. In de nabijheid van het plangebied zijn meerdere woningen aanwezig, waardoor de functie passend is in de omgeving.

Er wordt ruim 1.600 m² aan landschapsontsierende schuren (gedeeltelijk met asbestdaken) gesloopt, in ruil hiervoor worden twee woningen gebouwd. Deze zijn qua omvang een stuk kleiner dan de huidige opstallen, worden bovendien ingepast in het landschap én de erven worden voorzien van nieuwe groenelementen. Daarnaast wordt een grote hoeveelheid erfverharding verwijderd en wordt de oorspronkelijke routing van de Belte hersteld. Door de landschappelijke inpassing is, vanuit ruimtelijk oogpunt, de impact op de omgeving zeer beperkt.

Gebiedseigen versus gebiedsvreemd

De Belte ligt midden in het NNN-gebied en grenst aan het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied. Het plangebied wordt deels omringd door gronden met een agrarische bestemming, maar voornamelijk door gronden met een natuurbestemming. Verspreid in de omgeving liggen percelen met woonbestemmingen. Het loon- annex grondverzetbedrijf wordt gezien als een gebiedsvreemde functie, die zeker niet past bij de natuurfuncties. In de voorgenomen ontwikkeling wordt de gebiedsvreemde intensieve functie opgeheven. In ruil hiervoor worden twee nieuwe woningen gerealiseerd, dit wordt gezien als een gebiedseigen extensieve vervolgfunctie. Deze ontwikkeling past binnen het ontwikkelperspectief "Wonen en werking in een kleinschalig mixlandschap". Daarnaast voorziet de ontwikkeling in het versterken van de huidige natuur- en landschapswaarden in en rondom het plangebied. De ontwikkeling is in lijn met het ontwikkelingsperspectief "Natuurnetwerk Nederland".

Eigen belang versus maatschappelijk belang

De voorgenomen ontwikkeling dient hoofdzakelijk een eigen belang, in dit geval het belang van de initiatiefnemer. Daarnaast draagt de ontwikkeling ook bij aan een maatschappelijk belang; er wordt een gebiedsvreemde intensieve functie uit het gebied verwijderd en een extensieve vervolgfunctie gerealiseerd. Daarnaast heeft de Rood voor Rood regeling (onderdeel van de KGO) als doel de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te versterken. Deze maatregelen komen gedeeltelijk ten goede van het maatschappelijk belang.

Basisinspanning en extra kwaliteitsimpuls

Er wordt op verschillende manier geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit aan de Belte. Hierbij wordt in de KGO onderscheid gemaakt in basisinspanningen en extra kwaliteitsimpuls. De maatregelen worden in de volgende paragraaf nader toegelicht.

Basisinspanning

De woonerven met bijbehorende bestemming zijn zo compact mogelijk ingetekend en beperken zich strikt tot de woningen en de bijbehorende erfindeling. De woonfunctie is daarmee duidelijk ondergeschikt aan de natuurbestemming. De nieuwe erven worden landschappelijk ingepast, denk hierbij aan de aanleg van hagen en inheemse bomen (in paragraaf 5.5 van dit ruimtelijk kwaliteitsplan is dit nader beschreven).

Doordat de natuurbestemming in en om het plangebied de overhand heeft is het wenselijk om verdere verstening zoveel mogelijk te beperken. Daarom wordt het oppervlak van de bijgebouwen bij de twee nieuw te realiseren woningen beperkt tot maximaal 75 m². In het vigerend bestemmingsplan zijn bijgebouwen tot 150 m² mogelijk. Hier wordt dus een aanzienlijke ontwikkelruimte ingeleverd. Deze maatregelen vormen de basisinspanning in het kader van de KGO, daarnaast worden er nog extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit gedaan.

Extra kwaliteitsimpuls

Het plangebied aan de Belte ligt gedeeltelijk in het Natuurnetwerk Nederland. De omliggende gronden zijn omgevormd tot natuur en als dusdanig bestemd. Het inrichtingsplan vindt haar basis in het huidige landschap, wat inhoudt dat de aanwezige natuurwaarden worden behouden of versterkt. Het behoud van deze waarden wordt op erfniveau geborgd door de inpassing van de erven. Daarnaast worden er een aantal extra investeringen gedaan, deze worden hieronder nader toegelicht.

Sanering loon- annex grondverzetbedrijf

De sanering van het loon- annex grondverzetbedrijf is de grootste inspanning die deze ontwikkeling met zich mee brengt. Door dit bedrijf te saneren, verdwijnen er ruim 1.600 m² landschapsontsierende opstallen uit het buitengebied hetgeen een aanzienlijke verbetering is voor de Belte en haar omgeving. Ook wordt een groot deel van de erfverharding verwijderd en wordt de oorspronkelijke routing van de Belte hersteld.

Herstel reliëf van het landschap

De dekzandkop met daarop de bestaande beplanting geldt als drager van de voorgestelde ontwikkelingen. De grond op de plaats van de zuidelijke schuur tussen de Belte 3a en 3, wordt circa 50 cm opgehoogd ten opzichte van het bestaande maaiveld. Deze grond komt vrij bij de bouw van de woningen. Met deze ophoging wordt het oorspronkelijke reliëf van de belt hersteld en benadrukt. Een belangrijk historisch landschappelijk element wordt hiermee versterkt. Deze verhoging wordt voorzien van nieuwe beplanting welke onder andere bestaat uit vlier, Amerikaanse krent, heggenroos en de ruwe berk.

Versterken bestaand NNN

De bosgebieden die buiten het huidige bouwvlak zijn gelegen, worden in de voorgenomen ontwikkeling verder versterkt. In overleg met de bewoners van de Belte 2a, worden deze bospercelen verdicht door aanplant van inheemse boom- en heestersoorten. Deze bossen liggen ook in de toekomst buiten de woonerven en krijgen een natuurbestemming, waardoor dit een extra impuls is voor de omgeving. Hoofdzaak bij de inrichting van de twee kavels is dat de bebouwing opgaat in de aanwezige beplanting door een eenvoudige opzet van bebouwing en erf in het landschap en het gebruik van gebiedseigen (erf)beplanting.

Bouwen onder architectuur

De woning ten oosten van de Belte 3a, vormt een architectonisch kroonstuk. Door de hoofdmassa met een plat dak uit te voeren en het geheel met vergrijsde houten delen te bekleden, ontstaat een sterke elementaire houtmassa die opgaat tussen de bestaande eiken. Hierdoor vormt de woning als ware een vergrijsde liggende houten stam. De woning is geïnspireerd op de kwaliteiten van het landschap en sluit daar dan ook feilloos op aan. Door de woning onder architectuur te bouwen, worden de kenmerken van de omgeving versterkt, waardoor een extra bijdrage wordt geleverd in de natuurlijke kwaliteiten van de omgeving.

5.9 Conclusie

Uit dit ruimtelijk kwaliteitsplan blijkt dat er met de voorgenomen ontwikkeling een forse bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit aan de Belte. Met de realisatie van nieuwe landschappelijke elementen wordt het huidige landschap versterkt. Daarbij maakt een intensieve functie plaats voor een extensieve functie, welke beter past in deze omgeving.