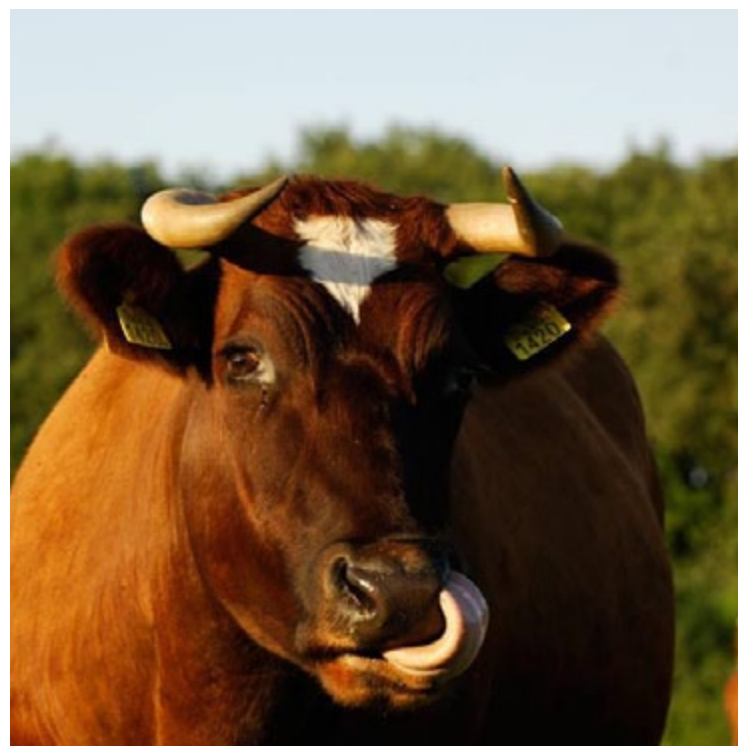


ERFINRICHTINGSPLAN ERF VARSEN



LARINKMARS 4 VARSEN

I N H O U D

1. Inleiding
 2. Analyse plangebied
 3. Beleid en visie
 4. Ruimtelijke ambitie
 5. Ontwerp erfinrichtingsplan
 6. Sfeerbeelden
 7. Beplantingsplan
- Colofon



I. INLEIDING



Plangebied met erf op luchtfoto

Het plangebied is gelegen aan de Larinkmars 4 te Varsen. Het betreft een erf met een in verval geraakte boerderij met bijbehorende opstallen.

Koesafari Varsen is voornemens een deel van de opstallen te slopen en het erf te ontwikkelen tot een erf voor haar Brandrode runderen waarmee natuur in het Vechtdal wordt beheerd. Op het erf worden hiervoor nieuwe gebouwen ontwikkeld en bestaande gesloopt. Het principe van het erf gaat uit van een toekomstige nieuwe boerderij met schuren. In die schuurvolumes worden een horecavoorziening en een nieuwe woning ontwikkeld. Een tweede woonbestemming in de toekomstige boerderij wordt voorlopig niet ontwikkeld maar ruimtelijk wel opgenomen in het erfinrichtingsplan.

Om het plan te kunnen realiseren is een erfinrichtingsplan nodig als onderdeel van de omgevingsvergunning op basis waarvan de gemeente Ommen een vergunning kan verlenen.

Leeswijzer

In dit rapport wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gedaan van het plangebied; de huidige situatie en een beknopte analyse van het landschap. In hoofdstuk 3 wordt inzicht gegeven in beleid en visie vanuit Provincie en Gemeente. Met een ontwikkeling als deze dient daarop aangesloten te worden. In hoofdstuk 4 is de ruimtelijke ambitie omschreven en verbeeld. Op basis van de input uit deze hoofdstukken volgt er in hoofdstuk 5 het ontwerp. Dit gaat met name in op locatie en context. In hoofdstuk 6 wordt het ontwerp verbeeld middels enkele sfeerbeelden en in hoofdstuk 7 wordt tot slot ingegaan op het beplantingsplan voor het erf.



2. ANALYSE PLANGEBIED



Hottinger 1772



1850



1908



2010

Historie van het erf

Het erf 'Dunnewind' ligt aan de rivier de Vecht. Het boerengezin is in het kader van ruimte voor de rivier uitgekocht. Het erf ligt al 12 jaar als stille getuige in het prachtige kleinschalige agrarische cultuurlandschap.

Het erf ligt op een hoge zandkop langs de rivier en kent een rijke historie. Even verderop ligt op dezelfde zandkop een archeologisch monument van de trechterbekercultuur en tekent de lange bewoning en gebruik van de plek.

Het omliggende landschap en de rivier zijn al eeuwenlang onderhevig geweest aan veranderingen. Op de historische kaartenreeks is goed te zien dat de door de mens aangebrachte veranderingen in de loop van de rivier een complete heroriëntatie van het erf veroorzaakt heeft.

Het oorspronkelijke erf 'Dunnewind' ligt op een hogere zandkop tussen Vecht en Regge. Dunnewind komt waarschijnlijk van Dune (duin) en wind (stuiven). Het erf heeft zich altijd aangepast aan de nieuwe omstandigheden: Van schippersherberg in de 18de eeuw tot het boerenerf.

Op de kaart uit 1772 is te zien dat het oorspronkelijke erf zich richt op de oude loop van de Vecht. Het erf met een herbergfunctie ligt in de buitenbocht van de rivier nabij de plek waar de Regge in de Vecht stroomt. Detail is dat het erf hier ten zuiden van de Vecht ligt.

De nieuwe gegraven loop van de Vecht heeft zorgt ervoor gezorgd dat de oorspronkelijk loop langzaam is verland. Ook is het erf ten noorden van de rivier komen te liggen en maakt dat het erf redelijk geïsoleerd in het landschap ligt. De route gaat nu vanuit Varsen via de Larinkmars, het cultuurhistorisch monument over het erf weer terug naar Varsen.

In het kader van Ruimte voor de Vecht wordt de recreatieve structuur aan de noordzijde van de Vecht versterkt met een fiets- wandelpad. De Larinkmars wordt hiermee onderdeel van de recreatieve structuur van het Vechtdal.

De plannen voor de Koesafari Varsen versterken de recreatieve structuur van het Vechtdal en schrijven verder aan een nieuwe hoofdstuk voor Erf Dunnewind. Op de volgende pagina's zijn de kwaliteiten en het karakter van het erf in de omgeving in beeld gebracht.



HUIDIGE SITUATIE



Plangebied grenst aan de Vecht.



Cultuurhistorisch monument Trechterbeker.



Zandkoppen, bosjes, struwelen en kruidenrijke natte laagtes maken landschap en natuur divers.



Zicht op noordzijde huidige erf met steilrand.



Zicht langs westzijde erf over de oorspronkelijk loop van de Vecht.



Vergezicht over het landschap met kruidenrijke weilanden waarin laagtes en hogere koppen elkaar afwisselen.





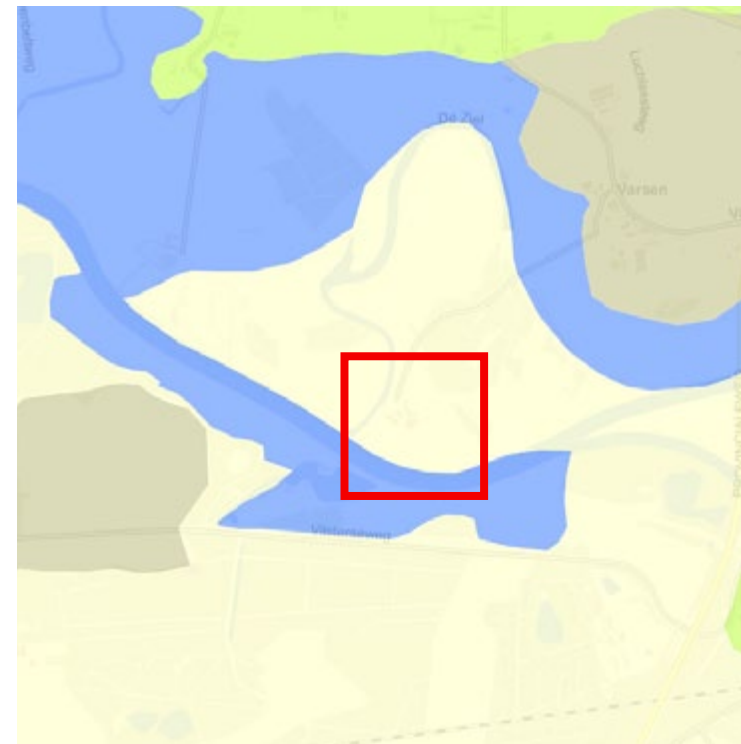
Beelden van het huidige erf: Bij hoogwater in de Vecht (boven) en bij droge omstandigheden vanaf de toegang aan de oostzijde (onder).



3. BELEID EN VISIE



Omgevingsvisie Overijssel, gebiedskenmerken, natuurlijke laag: beekdalen en natte laagtes.



Laag van het agrarisch cultuurlandschap: onderdeel van het jonge heide en broekontginningslandschap met invloeden van het essen-landschap en het maten- en flierenlandschap.



Landschapsontwikkelingsplan Ommen, onderdeel rivierenlandschap.



Vigerend bestemmingsplan.

OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

Natuurlijke laag:

- Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap:

- Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (LOP)

De gemeente Ommen heeft een landschapsontwikkelingsplan waarbinnen ambities omschreven staan ten aanzien van o.a. ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied is gelegen in het rivierenlandschap, met het volgende geschetste toekomstbeeld:

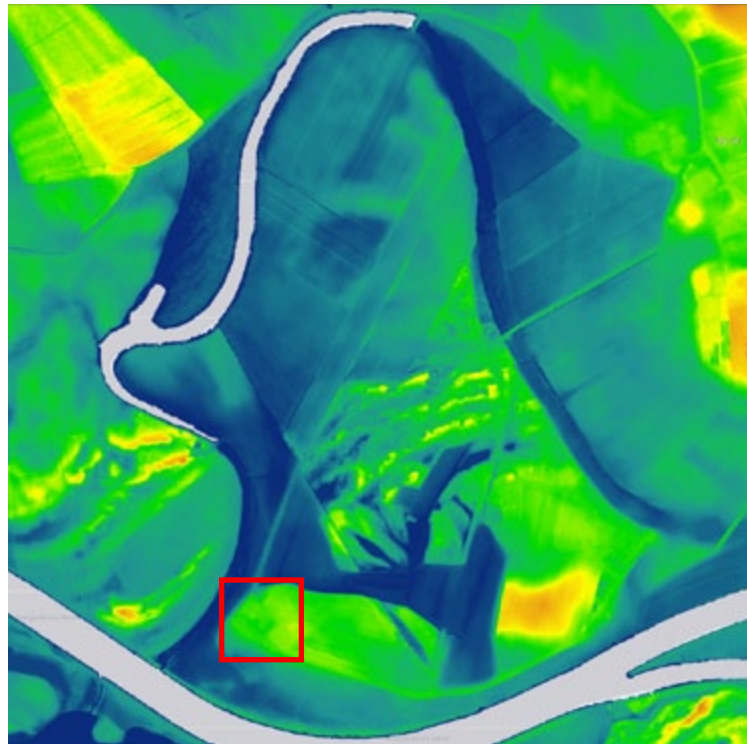
In het open rivierenlandschap heeft de rivier de ruimte gekregen, waardoor natuurlijke processen van meandering en ontwikkeling van natte natuur kunnen plaatsvinden. Het landschap bestaat uit een afwisseling van kruidenrijke (overstromings)graslanden, meanders en karakteristieke landschapselementen, zoals ooibossen, solitaire bomen. Op een aantal plaatsen zijn door natuurlijke processen de rivierduinen zichtbaar geworden. Op plaatsen met hoge natuurwaarden is het landschap beleefbaar vanaf de randen via bijvoorbeeld een uitkijkpunt. De landbouw zorgt door middel van begrazing voor het beheer van natuur en landschap in het rivierenlandschap.

BESTEMMINGSPLAN

In het vigerende bestemmingsplan wordt het plangebied/ bouwvlak omringd door een gebied met de bestemming natuur met een dubbelbestemming 'waterstaat'.



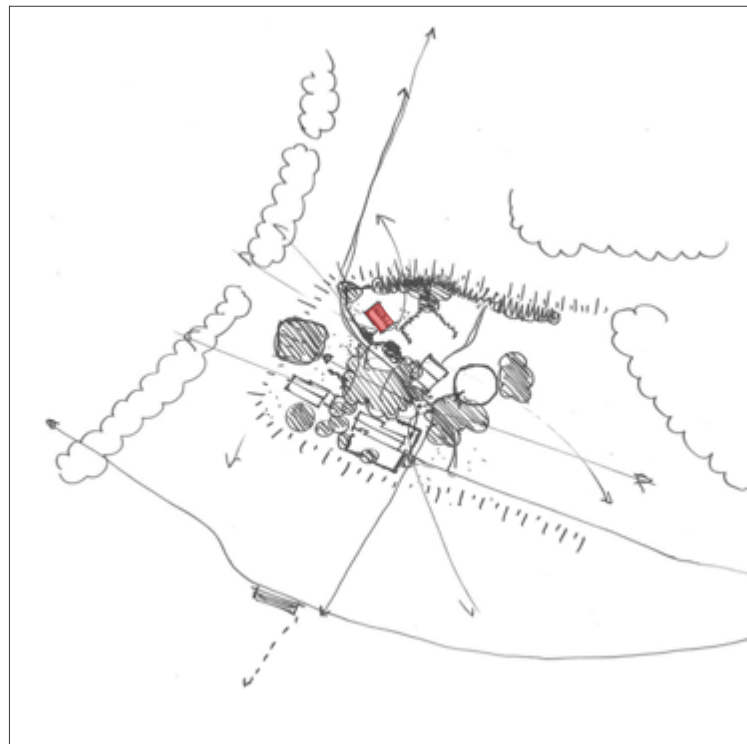
4. RUIMTELIJKE AMBITIE



Hoogteverschil in terrein respecteren en landschap versterken



Ruimtelijk concept respecteert de geomorfologische ondergrond van de rivierduin.



Ruimtelijk concept toekomstig erf. Eindbeeld: boerderij (rood) met schuren in 2 hoofdrichtingen en een groene brink met bomen.



Ruimtelijk concept erf fase 1. Sloop en ontwikkeling van schuren open groene brink en landschappelijke inpassing erf als geheel.

Ambitie

De ambitie is het nieuwe erf te verbinden met het landschap en de recreatieve structuur van het Vechtdal. Het nieuwe erf moet daar als vanzelfsprekend inpassen met respect voor de plek, de geomorfologie en landschapsstructuur. Op de volgende pagina is de verbinding van het nieuwe erf met het Vechtdal en de betekenis van het erf uitgewerkt op de ambitiekaart en door verschillende iconen verduidelijkt. Het nieuwe erf vervult daarin een bijzondere rol waar de Roundhouse voor de Brandrode kudde als natuurbegrazers, de horeca, recreatie en wonen samenkomen op een nieuw erf. Een mooie gedachte dat het erf oorspronkelijk ook een herbergfunctie vervulde in de 18de eeuw en die functie in een eigentijdse vorm terugkomt op het erf. Ruimtelijk verandert er veel op het erf. Een groot deel van de agrarische opstallen worden gesloopt. Twee schuren die asbestvrij zijn blijven gehandhaafd.

Nieuwe erfstructuur

Het toekomstbeeld van het erf bestaat uit een boerderij met schuren in twee hoofdrichtingen met een groene lommerrijke brink. Het erf wordt gekenmerkt door de ligging op de rivierduin met mooie hoogteverschillen en meerdere richtingen van gebouwen 'haaks' op de voormalige loop van de Vecht. In de nieuwe erfopzet is gekozen twee hoofdrichtingen te respecteren. Tussen de gebouwen ontstaat een meer open groene ruimte van een binnenerf die het karakter van een brink heeft. De route (Larinkmars) gaat zoals nu over het erf. De prachtige eik blijft gehandhaafd en krijgt aan de rand van het erf alle ruimte. De groene binnenruimte wordt versterkt met boomgroepen, erfbosjes en gras. Het groenparkeren voor de horeca wordt hier tevens gefaciliteerd. Op de brink bevindt zich eveneens de plek waar de koesaafari begint en het verhaal van het erf wordt verteld.

In de eerste fase wordt de boerderij eerst niet gebouwd en gaat de aandacht uit naar de bouw en verbouwing van de schuren (Roundhouse, horeca, schuurwoning e.d.). De nieuwe en bestaande gebouwen worden door nieuwe opgaande boomgroepen en bomen met elkaar verbonden waardoor een sterk nieuw ensemble met een groen hart ontstaat. Tussen de gebouwen 'vloeit' als het ware het landschap naar binnen waardoor visueel ruimtelijk verbindingen met het landschap ontstaan met een prettige ontspannen sfeer op het binnenerf. Één van de schuren is het horecagebouw in de sfeer van een 'schaapskooi' en oriënteert zich op de recreatieve routes en de Vecht. In dezelfde lijn en uitstraling staat in westelijke richting de nieuwe schuurwoning. De roundhouse heeft een ronde alzijdige vorm en wordt door boomgroepen opgenomen. In het erfinrichtingsplan is het ruimtelijk en functioneel concept verder uitgewerkt.



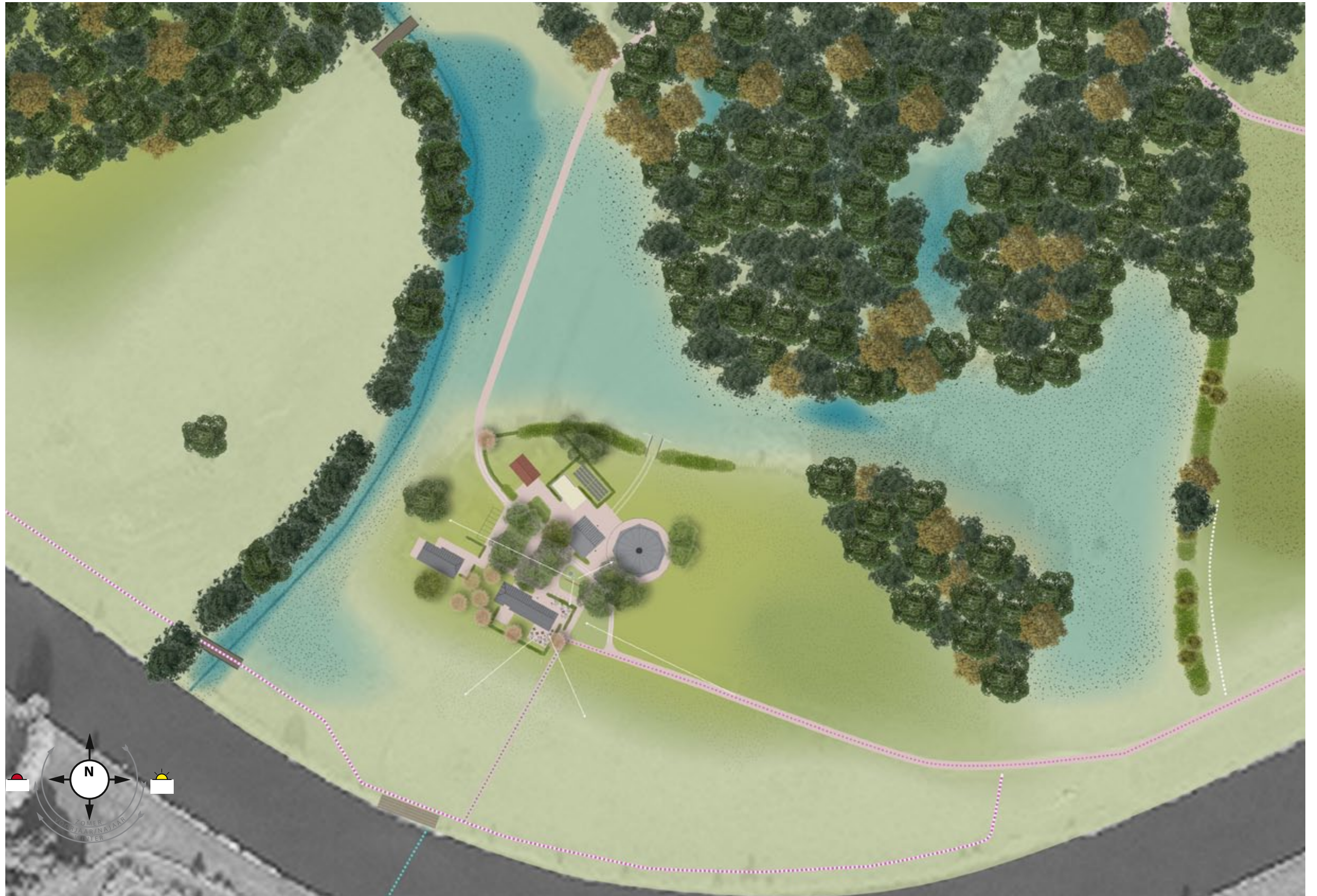
Ambitiekaart Koesafari Erf Varsen in het Vechtdal



Toekomstbeeld. Ruimtelijke en recreatieve ambitie in het kader van Brood en Spelen 2018. Aangepast in kader van uitwerking erfinrichtingsplan (ODIN/Koesafari)



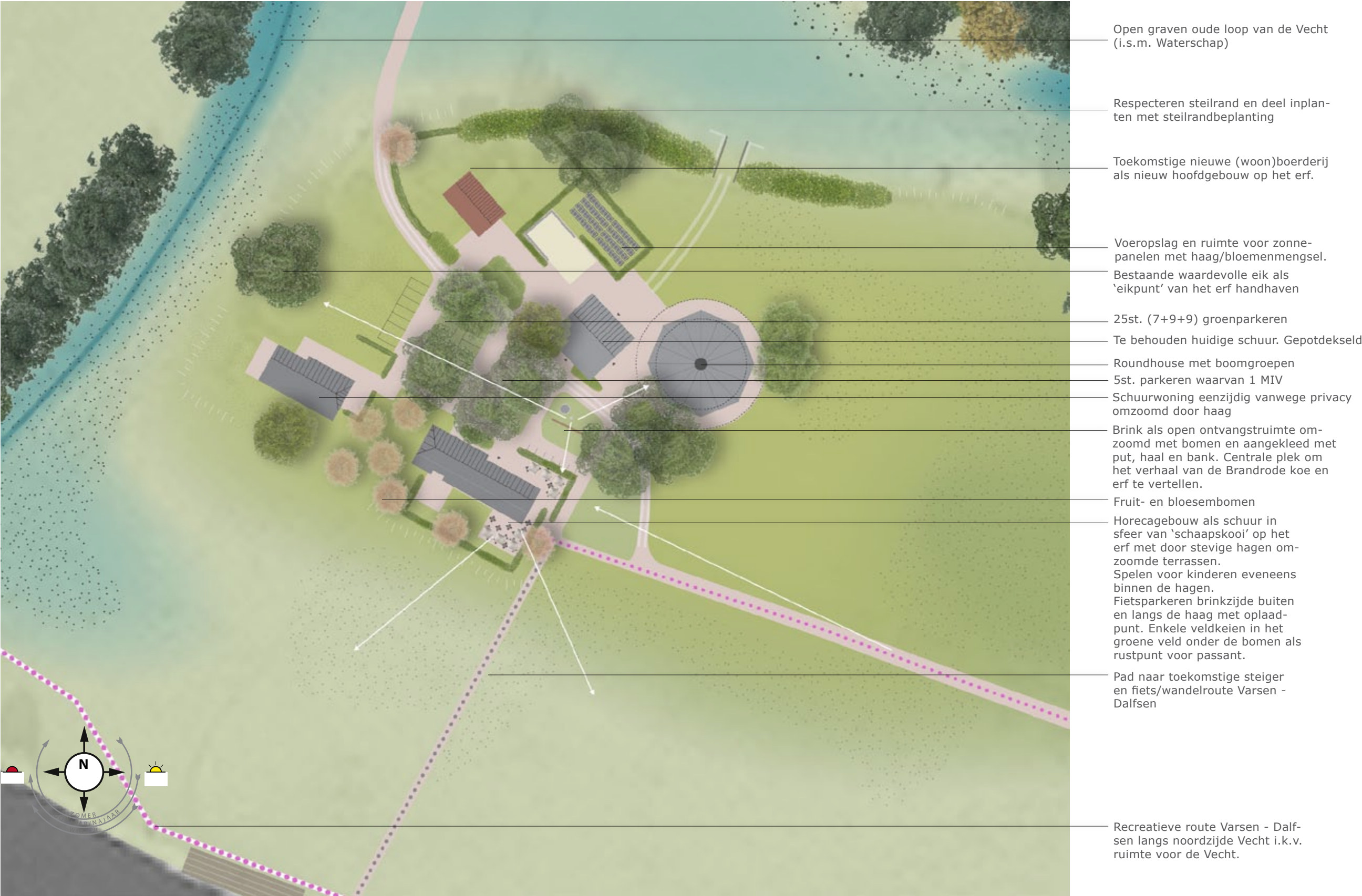
5. ONTWERP ERFINRICHTINGSPLAN



Toekomstbeeld. Ontwerp nieuwe erf schaal 1:2000



ONTWERP ERFINRICHTINGSPLAN (EINDBEELD)



Ontwerp nieuw erf eindbeeld schaal 1:1000



ONTWERP ERFINRICHTINGSPLAN (FASE 1)



Ontwerp nieuw erf fase 1 schaal 1:1000



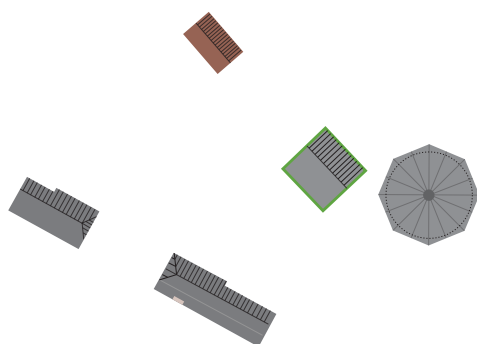
THEMAKAARTJES



Toekomstbeeld erf in relatie tot bouwvlak (rode lijn)



Huidge erf en te behouden gebouwen (groen omrand)



Nieuwe erfensemble.



Verhardingsstructuur



Landschappelijke inpassing en beplantingen





3D impressie brink met put, nieuwbouw horeca en gerenoveerde schuur met zwarte gepotdekselde gevels





3D impressie compositie van het nieuwe erf met groen hart (brink) en landschap dat naar binnen vloeit.





3D impressie zicht op de groene en lommerrijke brink met links het nieuwe horecagebouw en rechts de Roundhouse



6. SFEERBEELDEN

LANDSCHAP



Hagen en steilrandbeplantingen zijn streekeigen en inheems.



Brandrode kudde als natuurbeheerder



Bomen en boomgroepen geven erf landschappelijke inpassing.



Natuurlijke afrastering van gekloofde houten palen en draad.



Hoogstamfruitbomen op het erf tussen de schuren. (horeca en woning)



Ambitie: Kudde drinkt uit open gegraven oorspronkelijke loop van de Vecht.



ERF



Lommerrijke sfeer op de Brink



Omhaagde voortuin bij toekomstige boerderij. (n.t.d.)



Groene uitstraling parkeren en hoogwaardige passende materialen



Bestaande eik handhaven



Diverse streekeigen hagen



Put op de brink met haal



ERF



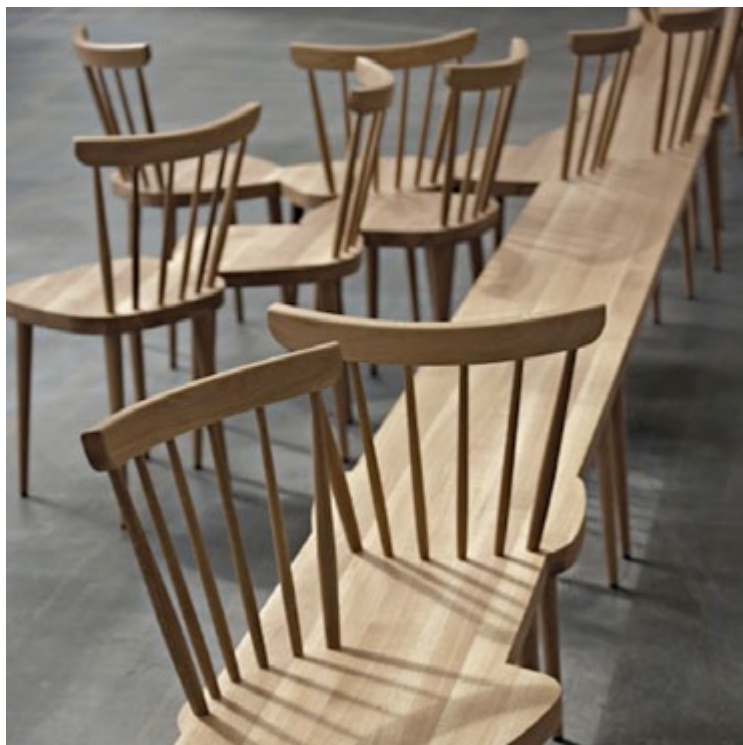
Sloepje varen - Koetje kijken!



Halfronde boombank bij eik



Terrassen in het groen



Keukenstoeltjesbank op de Brink



Educatie en ontdekken



Route van Vecht naar erf



ERF



Veldkeien als informele rustplekken in het gras



Na een lange wandeling is het goed toeven op het terras in Varsen



Laadpaal e-bikes



Duurzaam fietsparkeren bij horeca fabrikant Groundlevel



Ingetogen indirecte verlichting op het erf



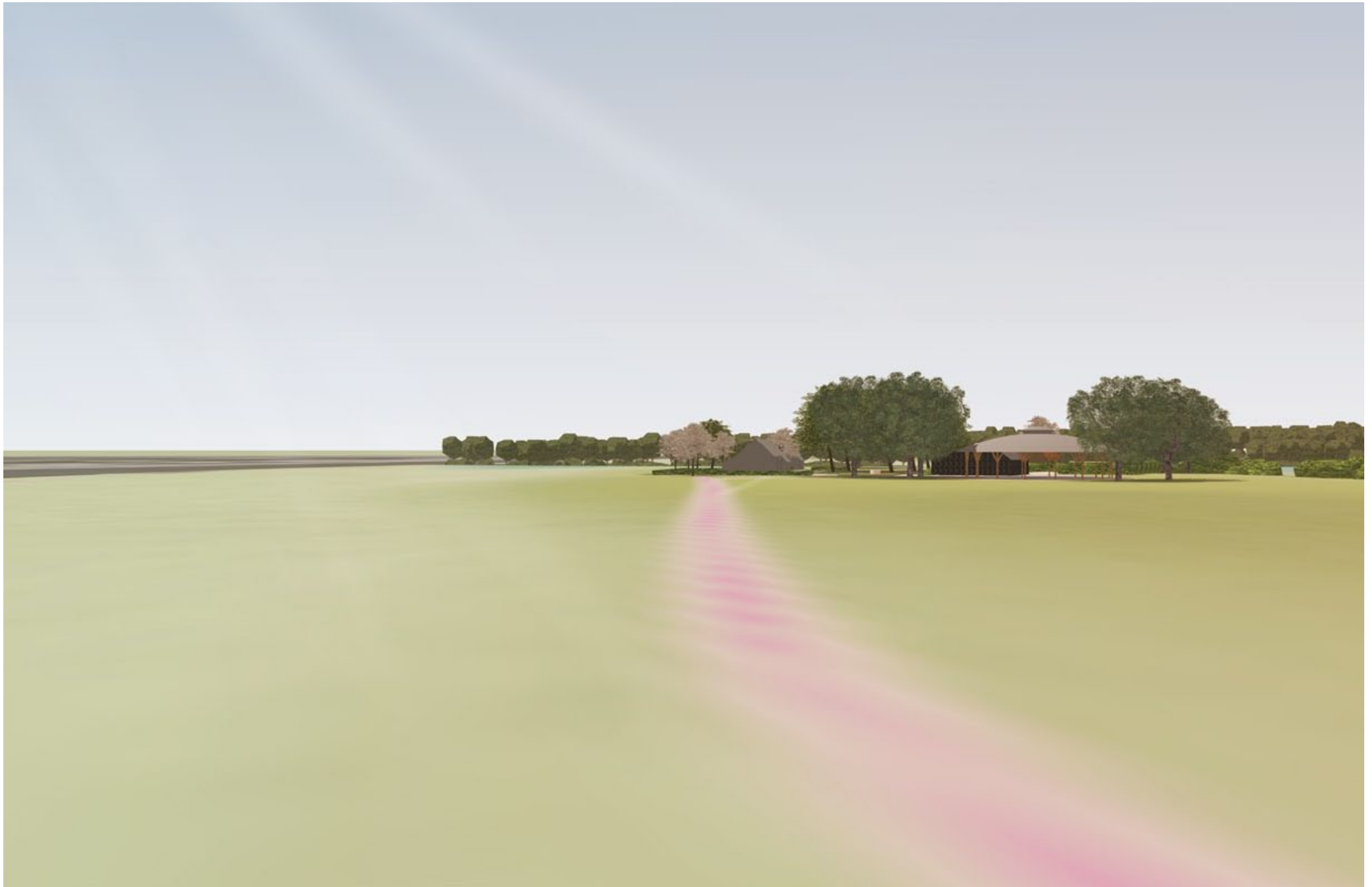
Vechtdal vlaggen op het erf





Vogelvlucht kijkend in westelijke richting. (Toekomstbeeld)





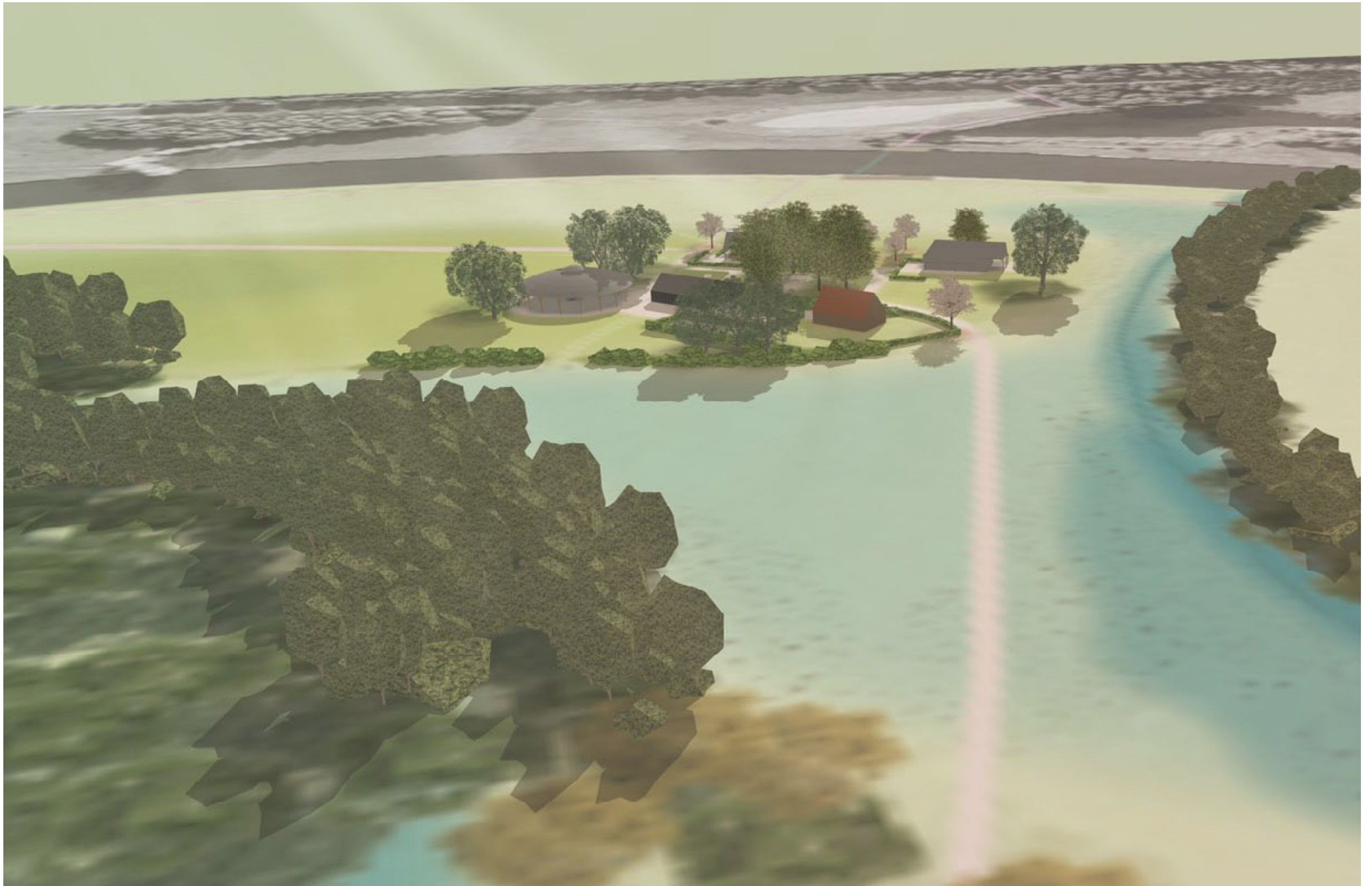
3D impressie: aanzicht erf kijkend in westelijke richting. (Toekomstbeeld)





Vogelvlucht kijkend in noordelijke richting. (Toekomstbeeld)





Vogelvucht kijkend in zuidelijke richting. (Toekomstbeeld)





3D impressie kijkend in zuidelijke richting. (Toekomstbeeld)

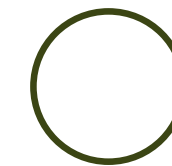


7. BEPLANTINGSPLAN

BOMEN



Ontwerp schaal 1:1000



Bestaande eik

NIEUWE BOMEN

- biodiversiteit in soorten
- Incl. 2 boompalen en boomband
- bomen in weide voorzien van afrastering van gekloofd eiken palen + draad/gaas



Prunus avium 'Landscape Bloom'
Zoete kers
1st. levermaat 20-25



Fagus sylvatica
Beuk
3st. levermaat 20-25



Tilia cordata 'Rancho'
Winterlinde
4 st. levermaat 20-25



Ulmus laevis
Fladderiep
8st. st. levermaat 20-25



Hoogstamfruitbomen
Oudhollandse rassen
7st. st. levermaat 12-14

2st. Malus d. 'Notarisappel'
2st. Malus d. 'Schone van Boskoop'
(Goudreinette)
1st. Malus d. 'Groninger Kroon'
2st Pyrus d. 'Giesser Wilderman'
(Stoofpeer)



BOMEN



Ulmus laevis - Fladderiep



Fagus sylvatica - Beuk



Prunus avium 'Landscape Bloom' - Zoete kers



Tilia cordata - Winterlinde



Hoogstamfruitbomen



Oude fruitrassen zoals bijvoorbeeld de Notarisappel



HAGEN - HEESTERS - STRUWEEL



Ontwerp schaal 1:1000

STEILRANDBEPLANTING

Inheems bloeiend en besdragend struweel goed voor de biodiversiteit!

Plantverband struweel: driehoeksverband. Plantafstanden: 1,0 meter in de rij
1,5 meter tussen de rijen (3 rijen)
Beschermd met gekloofd eiken palen + draad/gaas.
100% gemengd planten
Levermaat 80-120cm bosplantsoen.

20% *Carpinus betulus* - haagbeuk
15% *Prunus spinosa* - sleedoorn
15% *Crataegus monogyna* - meidoorn
10% *Acer campestre* - veldesdoorn
15% *Prunus padus* - vogelkers
15% *Viburnum opulus* - Gelderse roos
10% *Rosa canina* - hondsroos

VOGELBOSJE OP ERF

Inheems bloeiend en besdragend struweel goed voor de biodiversiteit!

Plantverband struweel: driehoeksverband.
Plantafstanden: 1,0 meter in de rij 1,5 meter tussen de rijen. 100% gemengd planten
Levermaat 80-120cm bosplantsoen.

40% *Syringa vulgaris* - boerensering
20% *Ligustrum vulgare* - Liguster
15% *Crataegus monogyna* - Meidoorn
25% *Amlanchier lamarckii* - Krent

HAGEN

Haagbeukenhaag horeca + schuurwoning (stoer en robuust)
100% *Carpinus betulus* - Haagbeuk
Driedubbele rij met paal en glad draad. 9st. per m1.
Levermaat 80-100cm haagplantsoen.

Beukenhaag toekomstige boerderij
100% *Fagus sylvatica* - Beukenhaag
Dubbele rij met paal en glad draad. 6st. per m1.
Levermaat 80-100cm haagplantsoen.

Haag bij zonneveld/voeropslag 100% gemengd planten
50% *Carpinus betulus* - Haagbeuk
50% *Crataegus monogyna* - Meidoorn
Dubbele rij met paal en glad draad. 6st. per m1.
Levermaat 80-100cm haagplantsoen.

SOLITAIRE HEESTER

2st. *Syringa vulgaris* - Gewone sering
Levermaat 150cm-op meerstamming.





COLOFON

Project:	Erfinrichtingsplan Erf Varsen Larinkmars 4 Varsen
Projectnummer:	0503
Opdrachtgever:	Koesafari Varsen
Uitvoering:	ODIN Landschapsontwerpers BV Ernst Machstraat 2 Postbus 115 7440 AC Nijverdal Ramon Postma MLA Ronald Koerhuis BNT Maureen Fiat BA
In samenwerking met:	Bouwbureau Jansman BJZ.nu
Datum:	14 mei 2019
Status:	Definitief

