

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Veldsteeg 2 Arriën



Mark ter Hofte

LANDSCHAPSONTWERP

Colofon

Project:	Ruimtelijk kwaliteitsplan Veldsteeg 2 Arriën
Opdrachtgever	Fam. Jaspers Veldsteeg 2 7735 KL Arriën
Opdrachtnemer	Mark ter Hofte Tuin & Landschap Dr. Eekmanstraat 18 7545 ST Enschede Info@markterhofte.nl +31 (0)6 483 914 95 Kvk: 65505859
Datum van opstellen	9-5-2019
Versie	Definitief ontwerp
Laatst gewijzigd	31-05-2021

Het gebruik van afbeeldingen uit of openbaar maken van dit document enkel met schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of de opdrachtnemer.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Beleid	6
2.1	Beleid provincie Overijssel	
2.2	Beleid gemeente Ommen	
2.3	Samengevat	
3.	Landschappelijke analyse	20
3.1	Historie van de plek	
3.2	Landschap & historie	
3.3	Plangebied	
3.4	Samengevat	
4.	Ruimtelijk Kwaliteitsplan	28
4.1	Uitgangspunten & visie	
4.2	Modelstudie	
4.3	Inrichtingsplan (basisinspanning)	
4.4	KGO	

1. Inleiding

De familie Jaspers heeft een erf met een aantal grote en kleine schuren. Vroeger was dit een varkenshouderij, maar tegenwoordig worden de schuren gebruikt voor opslag en als werkplaats.

De familie Jaspers heeft de wens om de grote schuren en een aantal kleinere schuren te slopen onder de Rood voor Rood regeling. Hiervoor in de plaats wil de familie twee woonkavels terugplaatsen. Omdat dit een gebiedsvreemde ontwikkeling is, is naast de basisinspanning ook een extra inspanning in het kader van de KGO nodig om de nieuwe kavels in te passen.

Het gaat om ca. 1850 m² te slopen gebouwen. Dit maakt het doorgaans mogelijk om twee kavels te realiseren, aangezien de vierkante meters meer dan het dubbele zijn van de te slopen 850 m² per kavel. De bijgebouwen die wenselijk zijn kunnen deels van de resterende vierkante meters worden teruggebouwd, maar om 3 bijgebouwen van 150 m² te bouwen zal er een extra kwaliteitsimpuls uitgevoerd moeten worden. Dit kan door het elders slopen van 300 vierkante meter bijgebouwen of door een extra kgo inspanning die gelijk staat aan de inspanning van het slopen. De invulling van deze KGO wordt in het inrichtingsplan verder toegelicht.



De ligging van het plangebied in de
rationele verkaveling van het kleinschalige
veldontginningslandschap.

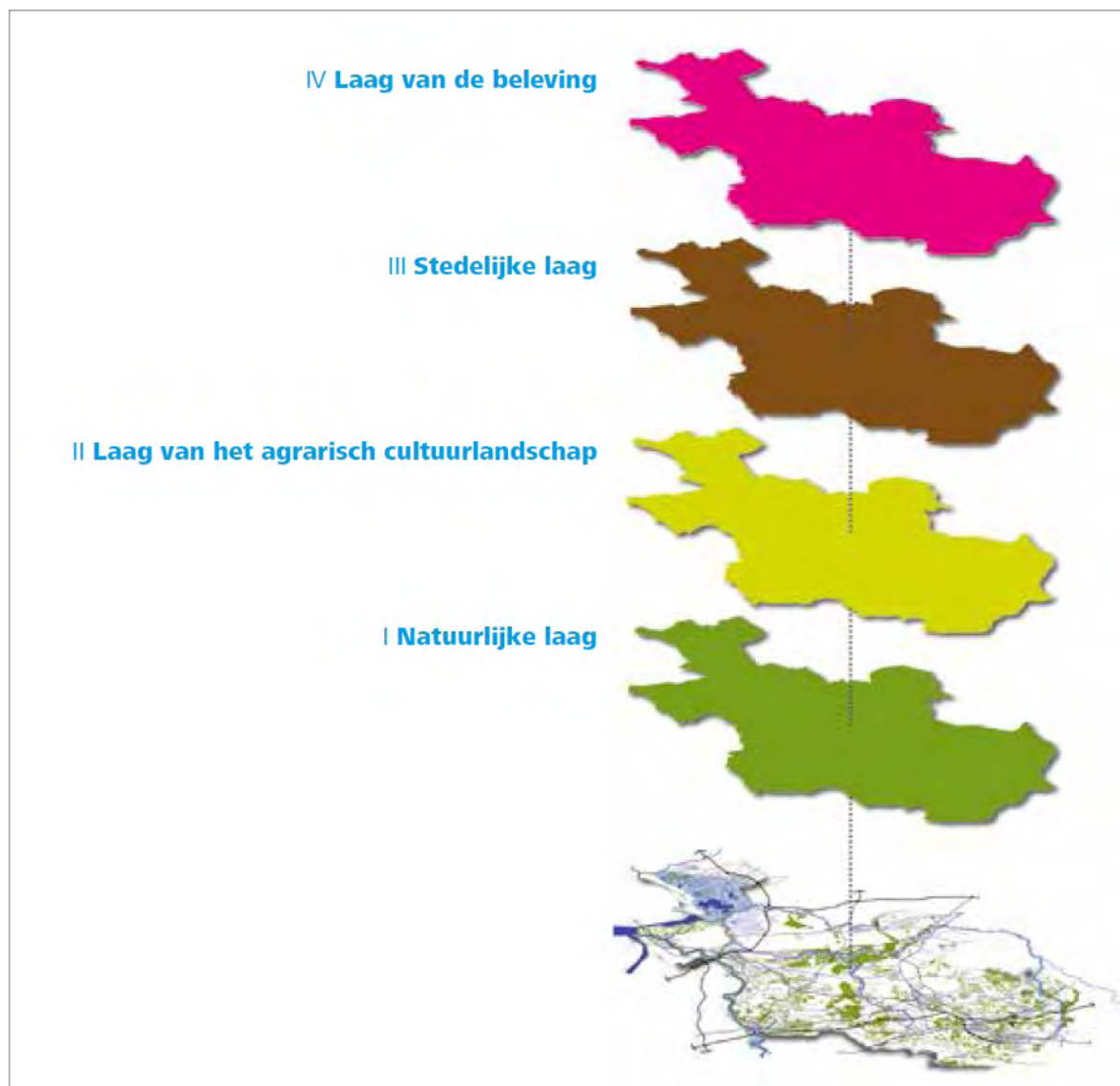
2. Beleid

2.1 Beleid provincie Overijssel

De omgevingsvisie van provincie Overijssel beschrijft de richting van ontwikkelingen in de komende jaren met als doel het behouden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. In de omgevingsvisie zijn ontwikkelingsperspectieven opgenomen. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn.

Het perceel ligt in een gebied met het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Ontwikkeling van wonen, werken en landbouw zijn hier mogelijk, mits dit in harmonie is en versterking geeft aan de landschappelijke, culturele of natuurlijke waarde van de omgeving.

Een nieuw te bouwen woning past goed in de ontwikkelingsvisie van de provincie. Het is daarbij van belang dat de kenmerkende waarden van het landschap worden versterkt, en dat de ontwikkeling geen beperking vormt voor andere toekomstige ontwikkelingen. Om de kenmerken en kwaliteiten van het landschap te omschrijven wordt gebruik gemaakt van de vier lagen van het landschap. Voor het erf aan de Veldsteeg is de laag van de beleving niet van toepassing.



Omgevingsvisie Overijssel: gebiedskenmerken aan de hand van de vier lagen van het landschap.

De natuurlijke laag

Dekzandvlakte en ruggen

Het plangebied ligt in het gebied van dekzandvlaktes en ruggen. Dit gebied was van nature reliëfrijk. In de loop der jaren zijn veel van deze gebieden en het reliëf verdwenen door ontginning.

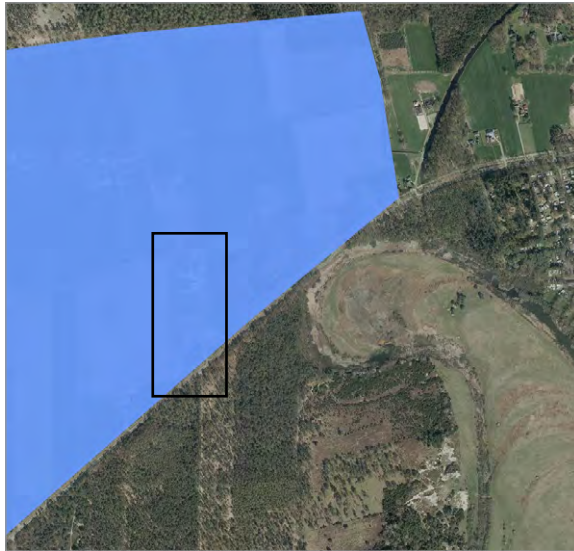
Ook in de directe omgeving is er weinig merkbaar van het reliëf; de gronden zijn grotendeels ontgonnen ten behoeve van landbouw. Aan de voorzijde van het erf ligt een aangelegde natuurlijk poel. Hieraan is te zien hoe hoog de grondwaterstand in dit gebied is.

De ambitie binnen de natuurlijke laag is om natuurlijke plantsoorten te gebruiken en natuurlijk water, zoals de poel, meer beleefbaar te maken.

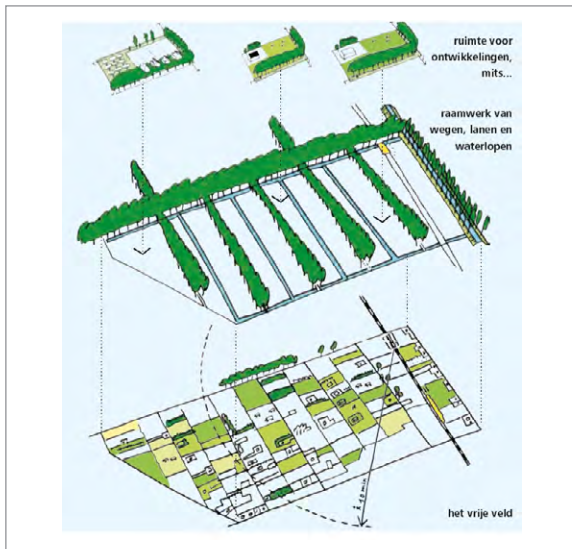
Omgevingsvisie Overijssel: de vier lagen van het landschap.



De poel aan de voorzijde is een punt van herkenning betreft de historie en laagte van het gebied.



Het plangebied in het maten- en flierenlandschap



Het raamwerk van weg- en erfbeplanting in combinatie met de landschapsrichting is een belangrijke structuurdrager in het maten- en flierenlandschap

De laag van het agrarisch cultuurlandschap

Maten- & Flierenlandschap

Het maten- en flierenlandschap is van oudsher een kleinschalig landschap. De type landschap is de contramal van het essenlandschap; waar essen op de hogere delen ontstonden, ontstonden in de lagere delen de maten.

Het maten- en flierenlandschap kent een oud en nieuw type landschap. In dit geval gaat het om een nieuwer landschap dat sterk samenhangt met het jonge ontginningslandschap. De overeenkomsten zitten vooral in de grootschaligere structuren, rationele opbouw en contrasten tussen open en gesloten.

Ontwikkelingen in dit gebied zijn versterkend voor deze opbouw en volgen de richting van het landschap.

De stedelijke laag

Verspreide bebouwing

Het perceel valt onder de stedelijke laag van verspreide bebouwing. Door ontwikkelingen in de landbouw zijn de erven en de functies door de tijd veranderd. De schaal en opzet van het erf is vaak in relatie tot die van het landschap. Dit is ook te zien aan de opzet van het huidige erf; een grootschalig en functioneel opgezet erf.

Voor het nieuwe erf is het de ambitie om de schaal te verkleinen, maar met behoud van de verspreide bebouwing en de rationele erfopzet die kenmerkend is voor het landschap. De nieuwe bebouwing zal hierdoor meer relatie met het landschap moeten krijgen.



Nieuwe bebouwing sluit aan op de landschapsstructuren en draagt bij aan een versterking van de kwaliteiten van het landschap



De grootschalige en rationele erfopzet moet terugkomen in de nieuwe ontwikkeling, evenals het onderscheid tussen voor- en achtererf



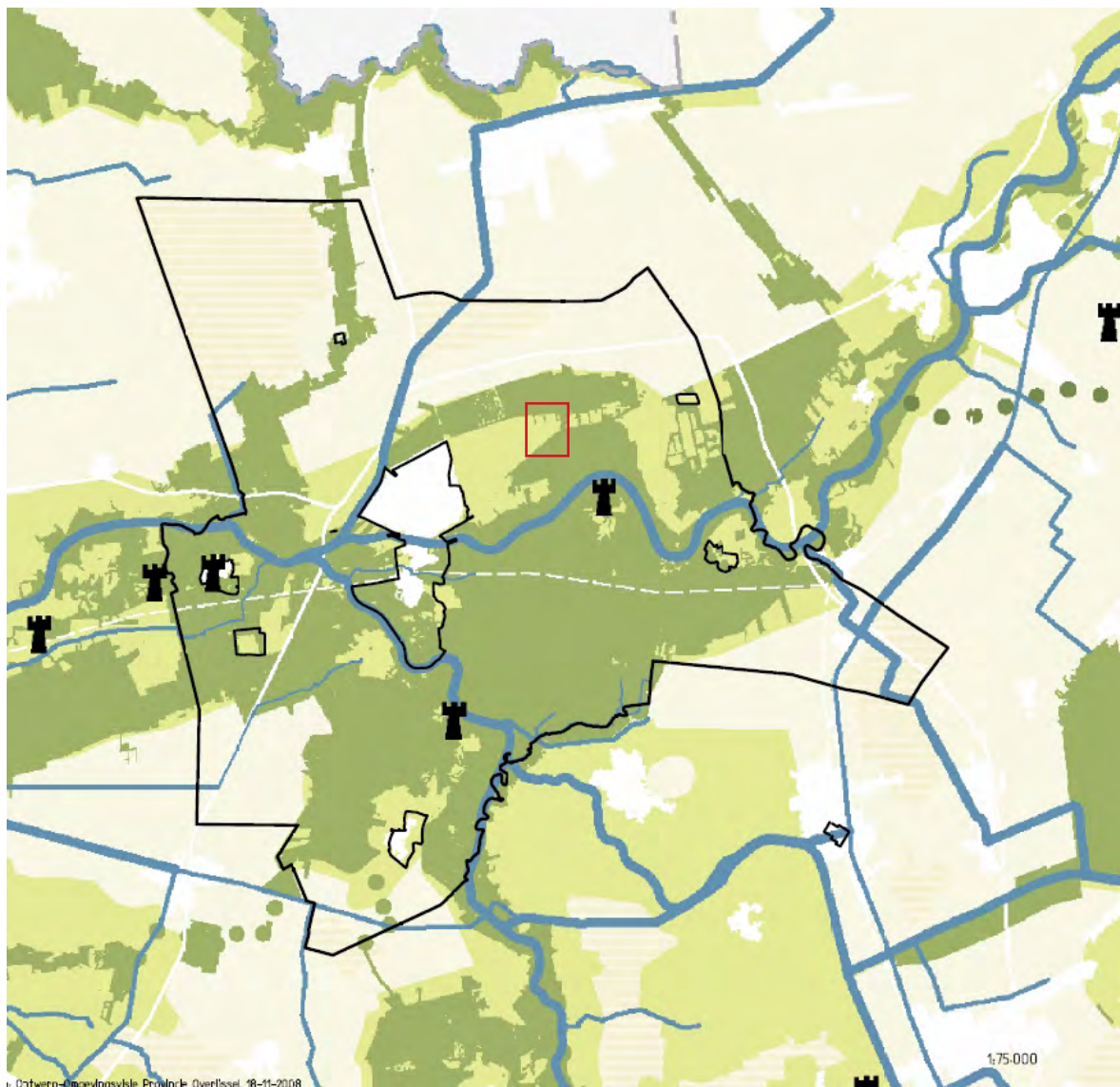
De Veldsteeg kent een duidelijk contrast tussen open delen en gesloten bosranden. De landschaprichting is hier goed herkenbaar in de richting van de Veldsteeg.

2.2 Beleid gemeente Ommen

Bestemmingsplan

Het erf aan de Veldsteeg 2 ligt in het mixlandschap. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Ook hier staat de kwaliteitsambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. In dit perspectief moeten de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbonden worden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Grootschalige landbouw krijgt ook hier de ruimte, maar de inpassing in kleinschalige landschappen vraagt om heldere gebruiksregels.

Het ontwikkelen van nieuwe woningen past in het perspectief van dit landschap, mits dit wordt ingepast aan de hand van de kenmerken van het cultuurlandschap.



Omgevingsvisie Provincie Overijssel.
Projectgebied is gelegen in het
mixlandschap

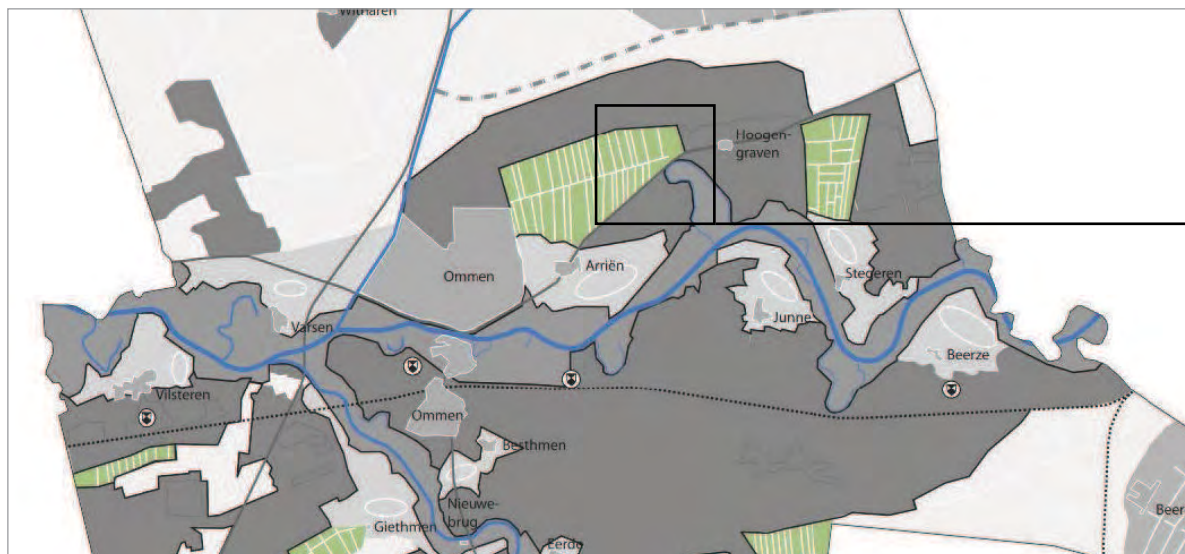
Landschapsontwikkelingsplan

Het landschapsplan van de gemeente Ommen is een instrument om ontwikkelingen te sturen en ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. In het landschapsplan worden de huidige kwaliteiten en ambities omschreven.

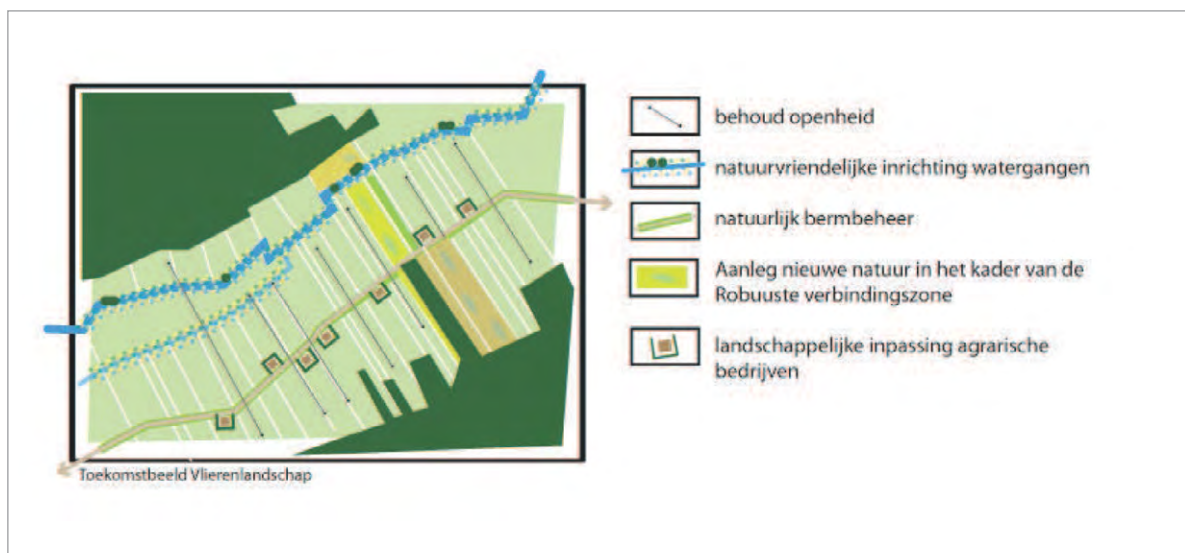
Het plangebied ligt in het ontginningslandschap en valt binnen dit overkoepelende type landschap onder het flierenlandschap. Het is een open, vaak grootschalig landschap waarbij de beplanting zich meestal langs wegen en op erven bevindt. Het heeft een rationeel kavelpatroon dat vaak langwerpig en relatief smal is. Het is een nat gebied wat te zien is aan de vele sloten. De boerderijen zijn zichtbaar in het landschap en een deel van de erfgrans is vaak beplant als houtsingel.

De belangrijkste kenmerken die van toepassing zijn op het plangebied zijn:

- o Open landschap met beplanting langs wegen en op erven
- o Smalle lange kavels, met een weg als ontginningsbasis
- o Lager gelegen en natte gebieden in het landschap wat terug te zien is in de sloten
- o Verspreide bebouwing
- o Geen of nauwelijks reliëf



Ligging in het flierenlandschap.



Ambitie voor toekomstige ontwikkelingen in het flierenlandschap

Inspiratieboek Ruimtelijke Kwaliteit

Het inspiratieboek Ruimtelijke Kwaliteit omschrijft de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en hoe er moet worden omgegaan met nieuwe ontwikkelingen binnen dit landschap.

In het flierenlandschap ligt de ambitie om nieuwe initiatieven te laten aansluiten op bestaande structuren en kavels, langs de wegen. De vormen van bebouwing eenvoudig te houden, en de erven groen in te passen in het landschap met accent op de landschapsrichting.

Vanuit dit landschapstype wordt gestuurd op:

- o Grootchalige opzet
- o Gelijke richting van bebouwing, gericht op de weg
- o Richting volgt de omgeving en landschapslijnen
- o Erven meestal direct aan de weg gelegen
- o Groene rand, vaak minstens aan 1 zijde van de kavel zorgt voor inpassing in omgeving
- o Erven als groene eilanden in het landschap
- o Bomen en boomgroepen aan zijkanten van het erf



De goede manier van inpassing, doordat;

- Het is passend in de schaal van het landschap
- Het sluit aan op de verkavelingsstructuur
- Minimaal gebruik van verharding
- Groensingel wordt doorgezet om de bebouwing
- De bomenrij zorgt voor een groene erfgrens



Geen goede manier van inpassing, doordat;

- De bebouwing de verkavelingsstructuur negeert
- Er geen goede groene inpassing is
- Er teveel verharding toegepast is

2.3 Samengevat

Vanuit het beleid van de provincie en gemeente zijn de volgende punten van toepassing op het plangebied:

Nieuwe bebouwing sluit aan op de landschapsstructuren en draagt bij aan een versterking van de kwaliteiten van het landschap. Rationele en eenduidige lijnen zijn hierbij van belang. De landschappelijke lijnen zijn leidend voor de richting van groen en bebouwing. De landschappelijke richting loopt in de richting van de Veldsteeg. Door de bebouwing haaks en / of uit het gelid te plaatsen blijft openheid behouden. Met de groenstructuren kan de landschappelijke richting juist worden geaccentueerd.

Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm, moderne architectuur is mogelijk. Het ensemble blijft als geheel herkenbaar en ligt als groen eiland in het open landschap. Dit betekent dat de bebouwing aan één zijde van de Veldsteeg komt. Belangrijk is om verstedelijking te voorkomen door bebouwing zoveel mogelijk op de huidige locatie van de schuren te plaatsen.

Het gehele erf heeft een groene uitstraling. Het jonge erf dat hier karakteristiek is mag duidelijk naar voren komen. Een groene, rationele opzet is kenmerkend.



3. Landschappelijke analyse

In de landschappelijke analyse worden de omgeving en het plangebied beoordeeld aan de hand van de kwaliteiten en ambities vanuit het beleid van zowel provincie als gemeente.

3.1 Historie van de plek

Het erf aan de Veldsteeg 2 is een relatief jong erf. Het gebied is van nature een nat lager gelegen gebied. Pas rond 1930 werden de eerste ontginningslijnen zichtbaar. Vlak na de oorlog verschenen de eerste boerderijen aan de Veldsteeg. Deze bebouwing was kleinschalig en gekoppeld aan de Veldsteeg, zonder een overduidelijke richting. Rond 1985 verdween de kleinschalige bebouwing en zijn de landbouwgronden vergroot en functioneler ingedeeld. Het erf veranderde mee door grotere bijgebouwen te plaatsen. Pas in de jaren daarna werden de huidige schuren ontwikkeld met de duidelijke oriëntatie op de landschappelijke lijnen.

Historisch gezien was het gebied dus voornamelijk een open gebied met kleinschalige bebouwing. De erven lagen als clusters in het landschap, gekoppeld aan dwarsverbindingen door het landschap. De bebouwing op de erven hadden geen overduidelijke oriëntatie, en de ontwikkeling hiervan volgde logischerwijs de verandering in de verkaveling van landbouwgrond.



In de landschappelijke analyse worden de omgeving en het plangebied beoordeeld aan de hand van de kwaliteiten en ambities vanuit het beleid van zowel provincie als gemeente.

3.2 Landschap & omgeving

Het buitengebied van de gemeente Ommen kent verschillende structuren. In Arriën en omgeving gaat het om een jong ontginningslandschap dat op de nattere gronden is ontstaan; het flierenlandschap. Dit landschap kenmerkt zich door de rationele opzet en de ontginningslijnen die haaks op de Vecht liggen.

Ook in de huidige situatie zijn er groenstructuren aanwezig. Deze lopen langs de Veldsteeg en Coevorderweg, maar ook langs de grenzen van de percelen. De omgeving is enerzijds open (westzijde) en anderzijds dicht (oostzijde). Dit contrast moet behouden blijven om de landschapsstructuur herkenbaar te houden. Dit kan worden versterkt door de groenstructuren langs de landschappelijke richting aan te vullen.



3.3 Het plangebied

Het erf aan de Veldsteeg is duidelijk herkenbaar als één erf. Wij vinden het belangrijk om deze samenhang te behouden en te versterken. De bebouwing ligt aan de westzijde van de Veldsteeg (fam. Jaspers en de burens). Aan de andere zijde is een open grasland met daarachter de bosrand. Deze opbouw is kenmerkend voor het landschap, dat een noord-zuid gericht ontginningspatroon heeft. Vooral langs de Veldsteeg is deze opbouw goed te ervaren; dit moet in de toekomst behouden blijven.

De Veldsteeg heeft het karakter van een eigen weg. In de jaren 80 is het zandpad door 'noabers' verhard met gebakken klinkers. De uitstraling van deze rustige weg geeft een kleinschalige beleving en ligt op de scheiding van de grootschalige bebouwing en het open landschap. Langs deze grens liggen kansen om de vergezichten en landschappelijke lijnen meer beleefbaar te maken door ruimte en openheid te creëren.

Voor de nieuwe ontwikkelingen betekent dit dat de nieuw te bouwen woningen aan dezelfde zijde van de Veldsteeg komen, waardoor de overzijde van de Veldsteeg en de overgang naar het landschap open blijven. Omdat het gewenst is om een rationele opzet te creëren zonder dat er herhaling ontstaat, krijgen de nieuwe gebouwen verschillende nokrichtingen. De groenstructuren zijn daarbij versterkend voor de landschappelijke richting. Tevens zorgt de bebouwingsrichting dat er openheid en zicht blijft. Er ontstaat op deze manier niet een verstedelijking van het erf.



Opbouw van de Veldsteeg: de lange lijnen maken de ontginningslijnen van het landschap beleefbaar. De Veldsteeg heeft een agrarisch karakter en is gerealiseerd door de aanwonende agrariërs. Het is belangrijk om deze beleving te behouden.



Langs het erf ligt een sloot in de lijn van het landschap. Deze rand kan sterker worden aangezet met groen om de overgang en opbouw te versterken.

Huidige situatie



3.4 Samengevat

Kansen vanuit het beleid en de landschapsanalyse zijn:

- o Versterken groenstructuur in landschappelijke richting
- o Bebouwing rationeel opgezet, zonder 'nieuwbouwwijk gevoel'
- o Relatie tussen erf en landschap versterken
- o Behoud van landschappelijke structuren in ontginningsrichting
- o Behoud van agrarisch karakter Veldsteeg
- o Versterken overgang van erf en vergezichten naar het open landschap

Bedreigingen

- o Verstedelijking (bebouwde zijde moet open delen houden/bebouwing moet wegvallen in groen, oppassen voor herhaling en 'nieuwbouwgevoel')

Visie



4. Ruimtelijk kwaliteitsplan

4.1 Uitgangspunten & visie

Inpassen nieuwe kavels

De nieuwe kavels worden zoveel mogelijk op de plek van de huidige bebouwing geplaatst. Hierdoor blijft het één erf en wordt de landschapstructuur niet verstoord. De andere zijde van de Veldsteeg blijft open, waardoor de landschappelijke structuur sterk zichtbaar blijft. Belangrijk is om aan de bebouwde zijde van de Veldsteeg genoeg ruimte en doorkijk te behouden om verstedelijking te voorkomen.

Landschapsstructuren versterken

De landschapsstructuren (richting van de Veldsteeg) worden versterkt met duidelijke groenstructuren. Het zicht vanaf de Coevorderweg wordt daarbij meer open en gericht langs deze structuren.

Bebouwingsrichting

De bebouwingsrichting wordt eenduidig en haaks op de Veldsteeg. Op deze manier ontstaat er een samenhang met de bebouwing in de omgeving en wordt voorkomen dat er een 'muur' van gevels ontstaat (verstedelijking).

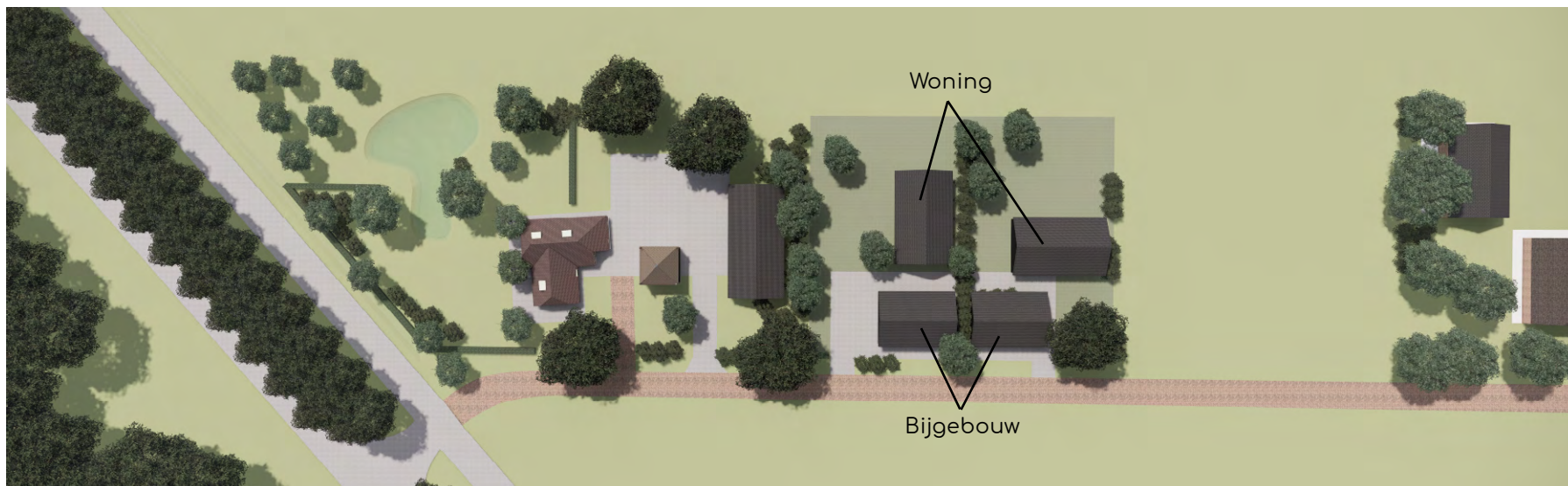
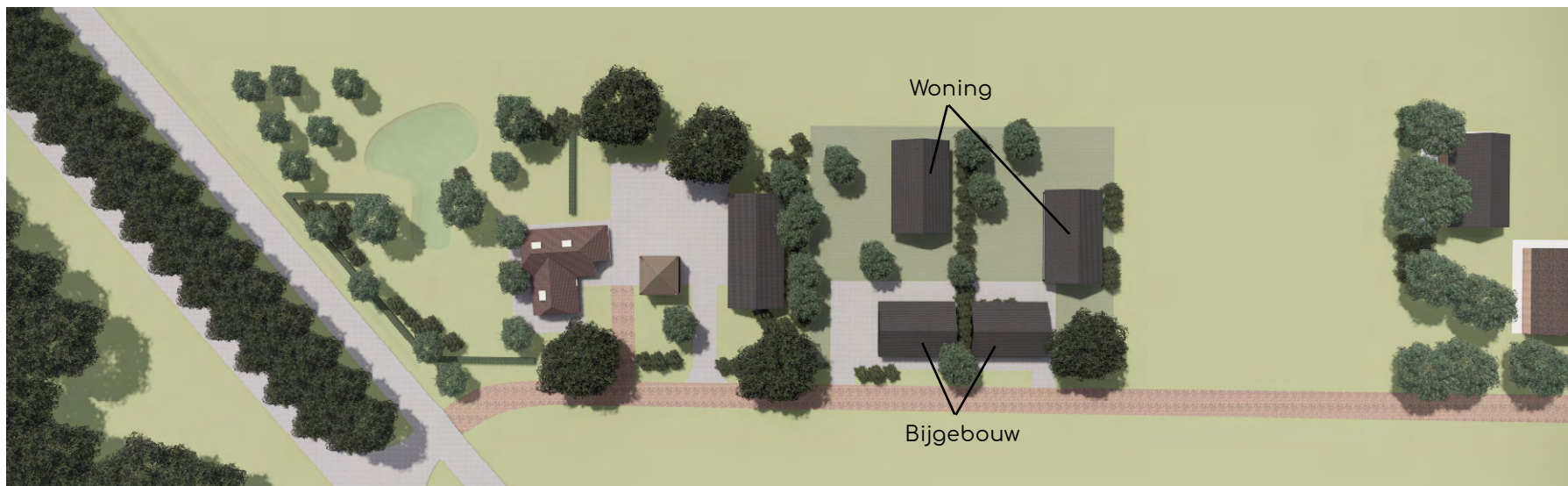
4.2 Modelstudie

Om de ruimtelijke effecten van de plaatsing van de woningen en bijgebouwen in beeld te brengen is een modelstudie gedaan. In deze studie zijn twee verschillende situaties bekeken, waarbij de buitenste woning een kwartslag is gedraaid.

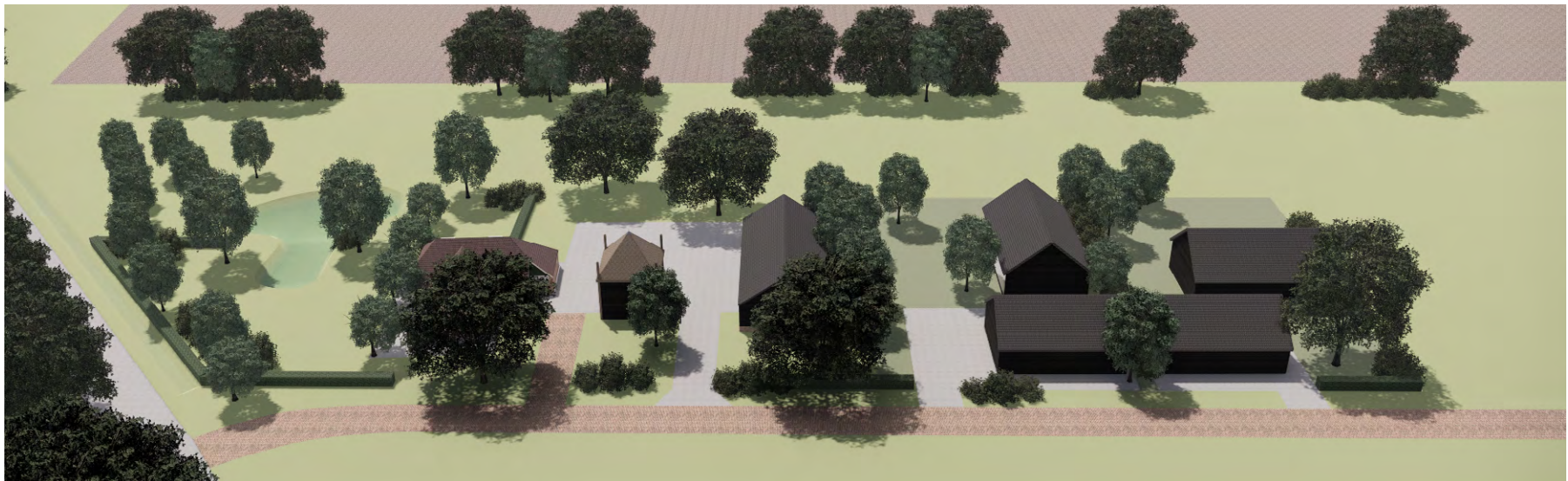
Het belangrijkste uitgangspunt is de één- erf-gedachte die als basis dient voor de opzet. Door de bebouwing zoveel mogelijk op de huidig bebouwde grond te plaatsen, ontstaat een duidelijk ensemble, waarbij de hoofdwoning duidelijk als zodanig herkenbaar is. Het risico van dit model is de verstedelijking. Het is daarom van belang om ruimte en doorzichten te houden (voldoende afstand van burens) en de landschappelijke lijnen en vergezichten te versterken en open te houden. Ook de architectuur speelt een grote rol. Door de bebouwing subtiel en ondergeschikt te maken, wordt verstedelijking geminimaliseerd. In de KGO wordt hier dieper op ingegaan.

De basisgedachte achter de opzet van de modelstudie is om het erf compacter te maken, maar met behoud van een passende schaal in het jonge ontginningslandschap. Hierbij is het doel om de landschappelijke lijnen meer beleefbaar te maken en het historische agrarische karakter van de Veldsteeg te behouden. De beleefbaarheid van deze punten is voornamelijk georiënteerd op en vanaf de Coevorderweg. Voor de zijde van de Veldsteeg geldt dat de bebouwing zichtbaar mag zijn, en dat deze de landschappelijke richting benadrukt. Voor de zijde van het open landschap geldt dat het erf als een groen eiland in het landschap ligt, waarbij de nadruk op de hoofdwoning moet liggen, en de nieuwe bebouwing wegvalt in het groen.

In de volgende beelden zijn beide varianten verbeeld in impressies vanuit verschillende standpunten.







In de modelstudie zijn de twee varianten met elkaar vergeleken. De variant waarbij de laatste woning een kwartslag is gedraaid zorgt voor minder zicht op de bebouwing en voorkomt het 'nieuwbouwgevoel' door de rationele maar speelse opzet. De variant met beide woningen haaks op de Veldsteeg zorgt voor meer eenduidigheid.

In beide varianten blijven twee belangrijke punten behouden, namelijk het kenmerkende historisch agrarische karakter van de Veldsteeg (bijgebouwen als één schuur evenwijdig aan de Veldsteeg), en het vergezicht en de landschappelijke richting op de overgang naar het open landschap (groen langs landschappelijke lijnen en bebouwing onopvallend in het groen).

Op basis van deze studie is de variant met één gedraaide woning uitgewerkt in een inrichtingsplan.





4.3 Inrichtingsplan

Landschappelijke richting versterken

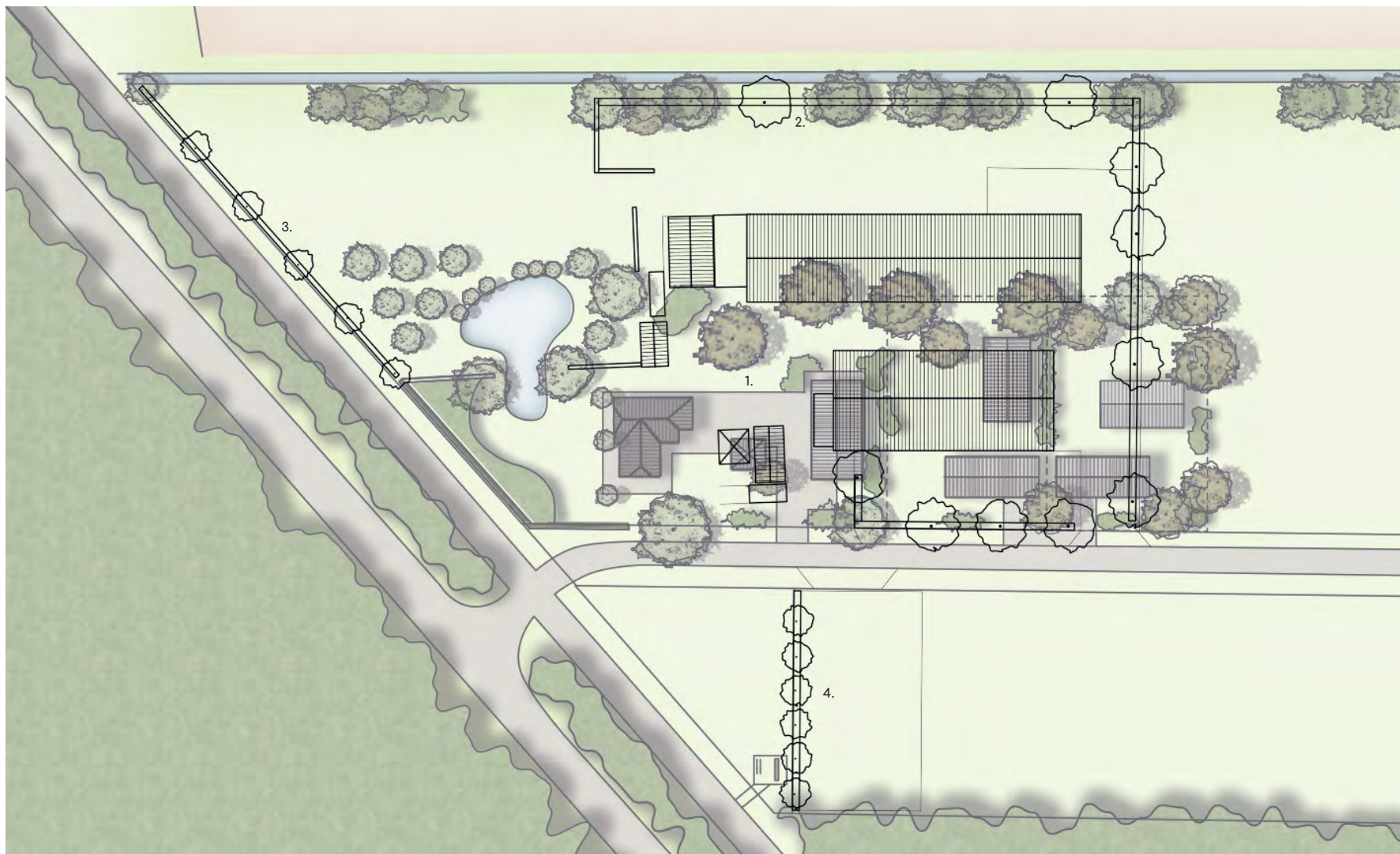
Als basis voor het plan staat de landschappelijke richting en de één erf gedachte voorop. Door het erf relatief compact te houden is er meer ruimte voor het landschap en de herkenbare structuren.

Compact erf

De nieuwe kavels komen compact bij elkaar te liggen. Vanaf de Veldsteeg is een duidelijke eenheid te zien tussen de oude en nieuwe bebouwing. Door het erf compact te houden blijft er voldoende ruimte behouden om te voorkomen dat het geheel verstedelijkt. Ten opzichte van de huidige situatie ontstaat er meer ruimte en een kleiner erf. De woningen worden zowel haaks als gedraaid op de Veldsteeg gesitueerd, waarbij de bijgebouwen evenwijdig worden geplaatst. De bijgebouwen worden zo gepositioneerd, dat ze in één lijn liggen en samen een geheel vormen. De Veldsteeg wordt gezien als onderdeel van het erf en een verbindende factor. De nieuwe woningen krijgen een compacte oprit tussen de Veldsteeg en de bijgebouwen. Hierdoor blijft er voldoende ruimte voor de groenstructuren die rondom het erf komen.

Groene inpassing

De nieuwe kavels krijgen een groene inpassing in de vorm van singels. Deze singels zorgen er voor dat het erf als een groen eiland in het landschap komen te liggen. Tevens zorgt het voor samenhang, zodat het erf als geheel herkenbaar is.



Te verwijderen onderdelen

Basisinspanning

De basisinspanning bij rood voor rood bestaat uit twee belangrijke onderdelen. Het slopen van de landschapsontsierende bebouwing en het erf inpassen in het bestaande landschap.

1. In deze situatie zullen de meeste schuren en bijgebouwen gesloopt worden. Hierdoor worden de grote verhardingsvlakken ook opgeven. Daarnaast zal de hooiberg met streekeigen uitstraling worden teruggebouwd.
2. Om het erf in te passen worden de grootschalige structuren overbodig. De haag die op de kavelgrens staat wordt verwijderd. Enkele bomen worden verwijderd. De structuur wordt binnen de KGO aangevuld met een lossere structuur die beter binnen dit landschap past.
3. Om de landschappelijke openheid en herkenbare structuren te versterken zullen de haag en de bomen die vanaf de tuin tot de kavelgrens lopen verwijderd worden. Hierdoor ontstaat er vanuit de Coevorderweg een mooi open zichtlijn richting de Arrierflierweg
4. De paardenbak aan de overkant van de Veldsteeg met daar omheen een haag en bomenrij zal verwijderd worden. Hierdoor wordt de openheid langs de Veldsteeg versterkt.



Herbouwen karakteristieke hooischuur

In de huidige situatie is een karakteristieke hooischuur aanwezig. Deze hooischuur zal iets verplaatst en herbouwd worden met een karakteristieke uitstraling (zie impressie). De hooischuur vormt samen met de overige bebouwing een duidelijk ensemble.

De hooischuur krijgt een duidelijke hoofdvorm; een vierkant vloeroppervlak met schilddak. De materialisatie wordt rustig, maar mag afwijken van de overige bijgebouwen. Een combinatie van hout en zwart plaatmateriaal (of planken) past goed in het gewenste beeld. De functie van het bouwwerk mag naar eigen wens worden ingevuld, mits dit niet ten koste gaat van de uitstraling van het geheel.



Passende architectuur

De nieuwe bebouwing en bijgebouwen moeten passen in het landschap. Daarbij moeten ze ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw (de huidige woning). Om dit beeld te bereiken wordt een aantal eisen aan de architectuur gesteld.

1. Eenduidige vorm

De hoofdvorm van de bebouwing wordt simpel en eenduidig. Dit betekent een rechthoekig bouwvlak in verhouding tot het landschap en de kavel. De nieuwe bebouwing mag niet te breed worden in verband met verstedelijking van het geheel. Er moeten doorkijken behouden blijven. De dakvorm zal een zadeldak zijn, al dan niet met wolfseind.

2. Rustige materialen

De nieuwe gebouwen bestaan uit rustige materialen. Dit betekent vooral geen felle kleuren of opvallende details. Het principe van de schuurwoning kan hier worden aangehouden. Voorbeelden van materialen zijn zwart plaatmateriaal, hout of een ingetogen baksteen. Daken kunnen bestaan uit zwarte dakpannen of riet.

3. Bijgebouwen gelijkwaardig en passend

De bijgebouwen krijgen eenzelfde uitstraling als de woningen. Het is belangrijk dat de gebouwen zichtbaar bij elkaar horen. Dit kan zowel in hoofdvormen als in materialisatie. Voor de materialen geldt hetzelfde als de woningen; rustig materiaalgebruik zonder felle kleuren of opvallende details.



Bepanting inrichtingplan

Latijnse naam	Ned. naam	Aantal	Maat	Toepassing
1. Aanvullen bomen en losse wilde heggen				
Tilia x europaea	Hollandse linde	3st	12-14	afstand 12 meter
Frangula alnus	Sprokehout	20%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m ²
Viburnum opulus	Gelderse roos	30%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m ²
Crataegus monogyna	Meidoorn	30%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m ²
Rosa canina	Hondsroos	20%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m ²
2. Bepanting op nieuwe kavels				
Houtsingels op kavelgrenzen 240 m²				
Amelanchier lamarckii	Krentenboompje	30%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m ²
Corylus avellana	Hazelaar	20%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m ²
Crataegus monogyna	Meidoorn	30%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m ²
Lonicera periclymenum	Wilde kamperfoelie	20%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m ²
Frangula alnus	Sprokehout	20%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m ²
Rosa canina	Hondsroos	20%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m ²
Solitaire bomen				
Malus domestica	appelboom	2 st	12-14	Min afstand 6 meter
Pyrus domestica	perenboom	1 st	12-14	Min afstand 6 meter
3. Solitaire boom				
Juglans regia	Walnoot	1 st	16-18	Min afstand 6 meter
4. Boomgroep weiland				
Castanea sativa	Tamme kastanje	2 st	12-14	Min afstand 6 meter



4.4 KGO

KGO op eigen grond

Voorwaarde voor het realiseren van twee nieuwe kavels is een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving op eigen grond. De KGO in het plan richt zich op de volgende onderdelen:

Versterken landschappelijke structuren, Beleefbaar landschap & water (natuurlijke poel), Passende architectuur (beeldkwaliteit), Herbouwen karakteristieke hooischuur & verkleinen verhard erf

1. Versterken landschappelijke structuren

Het versterken van de landschappelijke structuren gebeurt door middel van het versterken van de groenstructuren in de landschappelijke richting. De aanwezige gecultiveerde bomenrij en haag worden hier omgevormd naar een natuurlijke een steekeigen structuur. Hiervoor wordt de haag verwijderd en de bomenrij aangevuld met andere soorten. Hierdoor ontstaat een duidelijke structuur die past bij de schaal van het landschap. Tevens dient het als een 'buffer' tussen het erf en het landschap.

Houtsingels als onderbegroeiing kavelgrenzen 600 m2

Amelanchier lamarckii	Krentenboompje	30%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m2
Corylus avellana	Hazelaar	20%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m2
Crataegus monogyna	Meidoorn	30%	60/80	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m2
Cornus mas	Gele kornoelje	20%	60/80	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m2

Bomen

Betula pendula	Ruwe berk	4st	14-16	n.v.t.
Alnus glutinosa	Els	3st	14-16	n.v.t.

2. Beleefbaar landschap & water

In het plangebied is een natuurlijke poel aanwezig. Deze poel maakt de laagte van het landschap beleefbaar en is tevens van ecologische waarde. De poel en het natte karakter van het landschap worden meer beleefbaar gemaakt door meer zicht te creëren en door de aanplant van passende beplanting. In deze zone wordt een natuurlijk maai-beheer toegepast.

Beplanting

Malus sylvestris	Wilde appel	5 st	8-10	Min afstand 8 meter
------------------	-------------	------	------	---------------------

3. KGO ter compensatie sloopmeters

In totaal wordt er voor 1850 m² aan schuren gesloopt. 150 m² blijft hiervan beschikbaar voor bijgebouwen. Aangezien de huidige bewoners een nieuw bijgebouw willen in combinatie met de bijgebouwen op de nieuwe kavels, blijft er 300 m² sloopoppervlakte over, die elders vandaan moeten worden gehaald. Gemeente Ommen kent geen kwantificatie in sloopmeters. Daarom vraagt dit om maatwerk.

Het advies is om extra te investeren in ruimtelijke kwaliteit dat het algemeen belang dient. In het gebied is veel recreatie waar een extra impuls qua natuurwaarden voor gecreëerd kan worden. Provincie Overijssel heeft als norm van €25,00/m² sloop. Dit betekent dat er een extra investering van 300x25= €7500 gedaan dient te worden.

Fiets rustpunt op eigen grond in relatie met natuurontwikkeling

Bij dit voorstel is het voordeel dat de ontwikkeling op eigen grond is en hierdoor eenvoudiger te realiseren.

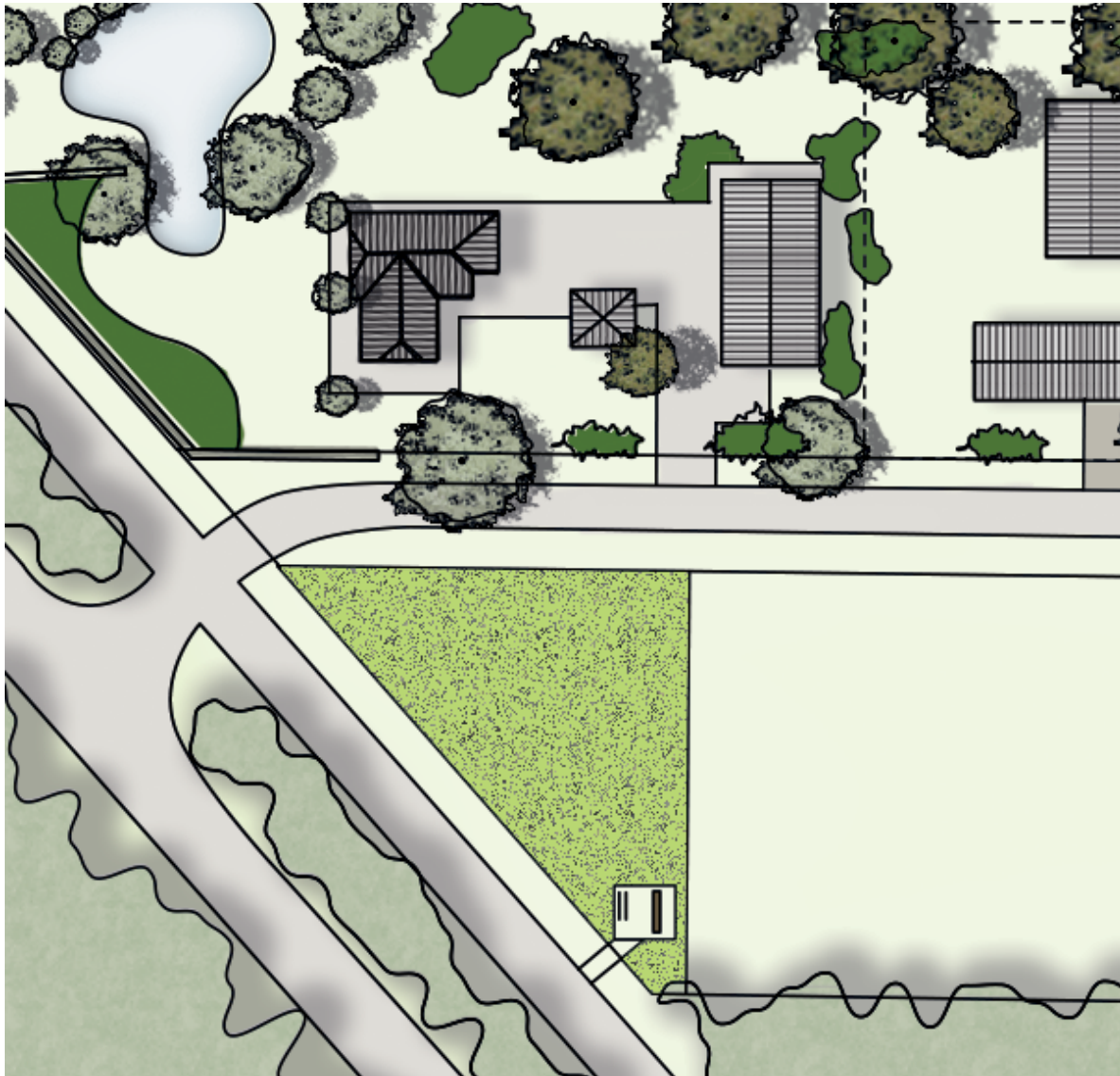
Op de hoek van het weiland, aan de bosrand is het voorstel om een plek te maken met een bankje waar fietsers kunnen uitrusten. Om deze plek aantrekkelijk te maken is het voorstel om dit deel van het weiland in te zaaien met een inheemse wilde bloemen mengsel en ecologisch te beheren. Hierdoor ontstaat er een interessante vegetatie die voor zowel de omgeving als natuurwaarden interessant is.

We adviseren om de volgende leverancier voor het leveren van de inheemse bloemenzaden; 'Cruydhoeck' of 'De Bolderik'

Begroting

• 650 m ² afwaarderen landbouw naar groen	€ 2925
• Voorbereiding	€ 1100
• Inzaaien bloemenmengsel	€ 1200
• Plaatsen bankje en verharding rondom	€ 2600

TOTAAL excl btw	€ 6466.92
TOTAAL incl btw	€ 7825,00



Mark ter Hofte

LANDSCHAPSONTWERP

