



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Wethouder Petterweg 19 en
Bergweg 26 te Ommen



erfontwikkelaar

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

1874

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

17 augustus 2021

Bestandsnaam

1874-RKP-001.indd

Aantal pagina's

22

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	4
2	VIGEREND BELEID	6
2.1.	omgevingsvisie overijssel	7
2.2.	gemeente Ommen	7
2.3.	advies ervenconsulent	9
3	BESTAANDE SITUATIE	11
3.1.	landschapskenmerken Wethouder Petterweg	12
3.2.	landschapskenmerken Bergweg	12
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	14
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	15
4.2.	samenvatting maatregelen	15
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	15
5	LANDSCHAPSMAAATREGELEN	19

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Wethouder Petterweg 19 te Ommen. Initiatiefnemers hadden op deze locatie een varkenshouderij die inmiddels beëindigd is. Aangezien de stallen geen vervolgfunctie meer hebben zijn deze landschapsontsierend. Middels de rood voor rood regeling kan een compensatiewoning gegenereerd worden ten compensatie voor de sloopkosten. Op het bestaande erf kan deze niet gebouwd worden in verband met het geluid van de provinciale weg N48 en een gastrace dat ten noorden van het erf loopt.

In samenspraak met de gemeente is gekozen om deze compensatiewoning op een bestaand bouwvlak aan de Bergweg 26 te Ommen te realiseren.

De gemeente Ommen wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing (minimaal 850 m²) en deels door het landschappelijk goed inpassen van zowel de slooplocatie als ook het erf waar de compensatiekavel wordt gerealiseerd.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het landschapsontwikkelingsplan en het inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Ommen. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.



slooplocatie en bouwlocatie



Het varkensbedrijf ligt dicht aan de N48. Het bestaat uit een boederij met enkele opstallen.

Legenda

1. Bestaande schuur behouden
2. Te slopen varkensstallen
3. Bestaande woning behouden
4. Te saneren mestput

Totaal te slopen landschapsontsierende
bebouwing is: 1245 m²

Te saneren putten 167 m²

Totaal in te zetten voor rood voor rood:

$1245 + 83,5 = 1328,5 \text{ m}^2$



In totaal wordt
er 1328,50 m²
landschapsontsierende
bebouwing
gesloopt. Ook de
overtollige
verharding wordt
opgeruimd. Een
bestaande schuur
(nr1) blijft
behouden voor de
opslag van
materiaal .



Aan de Bergweg 26 zijn reeds twee woningen met elk twee bijgebouwen (100 m² schuur en 50 m² veldschuur) bestemd. Hier zal de compensatiewoning met het bijgebouw aan worden toegevoegd. Het bouwvlak zal daarbij niet veranderen.

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag
- De laag van de beleving

De stedelijke laag en de laag van de beleving zijn niet van toepassing op beide erven. De natuurlijke laag en de laag van de agrarische cultuur landschappen wordt toegelicht.

Natuurlijke laag:

Beide erven - dekzandgrond.



De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. 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, door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Laag van agrarische cultuurlandschap

Beide erven - Jonge heide- en broekontginningslandschap



Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voor-malige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Landschapsontwikkelingsplan

Kenmerkend voor het Ommer landschap is de grote variatie in landschapstypen. Op relatief kleine schaal wisselen rivieren, bos, heide, open en halfopen agrarisch gebied elkaar af. Concreet zijn de volgende landschappen te onderscheiden:

- het rivierenlandschap;
- het essen- en kampenlandschap;
- het vlierenlandschap;
- het bos- en landgoederenlandschap;
- het jonge ontginningslandschap;
- het veenontginningslandschap.

Het plangebied aan de Wethouder Petter weg ligt in het ontginningslandschap. Het erf aan de Bergweg ligt in het Essen- en kampenlandschap.

Landschappelijke karakteristieken:

open landschap met beplanting voornamelijk langs wegen en op erven;
rationeel kavelpatroon van rechthoekige percelen;
verspreide bebouwing langs wegen;



Het jong ontginningslandschap bestaat uit ruimtelijke structuur van beplante ontginningswegen afgewisseld met grote open ruimten. De grote open ruimtes vormen een contrast met het kleinschalige landschap op de dekzandrug van Witharen. Agrarische bedrijven hebben ruimte tot ontwikkelen in dit landschap. Bedrijfsgebouwen en erven zijn landschappelijk goed ingepast in het landschap en vormen een versterking van de landschappelijke structuur.

Meeliften:

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

behouden van openheid door scherpe grenzen tussen open en dicht te handhaven en te versterken. Verdichting van de openheid door o.a. bos en bebouwing is niet wenselijk;

behouden en zichtbaar maken van het oorspronkelijk reliëf op de dekzandrug van Witharen;

rode ontwikkelingen, dienen bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke karakteristieken van het jonge ontginningslandschap door de nieuwe ontwikkeling landschappelijk goed in te passen.

door middel van erfbeplanting de erven meer onderdeel laten worden van de landschapstructuur. Erfbeplanting bestaat in ieder geval uit inheemse soorten en dan bij voorkeur soorten die in dit landschapstype thuishoren zoals eik, esdoorn en berk.

Inspiratieboek Ruimtelijke kwaliteit

De gebouwen staan evenwijdig aan de kavelrichting en zijn georiënteerd op de weg.

aan de randen van de erven, langs de kavelgrenzen zijn bomenrijen en houtsingels aanwezig die hoger zijn dan de bebouwing

een nieuw initiatief sluit aan bij bestaande bebouwingstructuur en verkaveling

de richting van bebouwing op het erf is gelijk aan elkaar

inheems groen dat de hoogte van de bebouwing overstijgt

gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm, moderne architectuur is mogelijk;

een nieuw initiatief heeft een bescheiden, strakke groene inrichting van het erf;

liever gras dan grote oppervlakken verhardingen;

geen muren of schuttingen maar een lage haag, max. 1 meter hoog;

erven meestal direct aan de weg gelegen

groene rand, vaak minstens aan 1 zijde van de kavel zorgt voor inpassing in omgeving

bomen en bebouwing hebben dezelfde richting, evenwijdig aan de verkaveling of haaks op de wegrichting

erven als groene eilanden in het landschap, vooral in veenontginningsland-schap

bomen en boomgroepen aan zijanten van het erf

gras en soms lage haag aan voorzijde van het erf

Bergweg

Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied ligt in het essen- en kampenlandschap.

verstrooide bebouwing met een afwisselend landschapsbeeld gevormd door kleine- en grote ruimten, begrensd door bomenrijen, bebouwing, singels, houtwallen en bos;

aanwezigheid van kleine- en grote essen met landschappelijke en cultuurhistorische waarden;relatief hoog en bolgelegen gebieden (essen) met veel microreliëf (steil-randen) zijn landschappelijk waardevolle objecten;

aanwezigheid van kleine buurtschappen, die een sterke verbondenheid hebben met het landschap zijn kenmerkend voor historie van de gebieden;

bebouwing geclusterd in een buurtschap;

onregelmatige verkavelingstructuur.

Toekomstbeeld:

Het landschap bestaat uit een ruimtelijke afwisseling van open en besloten delen met essen, kampen, boerderijen, bosjes en houtwallen. Deze afwisseling vormt een belangrijke landschappelijke kwaliteit dit landschap. De cultuurhistorische waarden in de vorm van oude landwegen, boerderijen en bijzondere objecten zijn herstelt en vormen een onderdeel van een lokaal ommetje. De ecologische waarden wordt vergroot door het behoud en versterken van landschapselementen, akkerranden en het verschrompen van bermen. De landbouw heeft een functie die past binnen dit kleinschalige landschap. Tevens is er ruimte voor kleinschalige functies, zoals Bed en breakfast, kamperen bij de boer en verkoop van eigen streekproducten.

Maatregelen:

Meeliften:

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

Sturen:

openhouden van aanwezig akkercomplexen.

kleinschalige structuur in stand houden, ook bij kavelruil.

karakteristieke en historische bebouwing, zoals boerderijen, authentieke kapschuren, hooimijten en dergelijke koesteren en waar mogelijk herstellen, waardoor de cultuurhistorie van de plek behouden blijft.

landschapsgerichte, kleinschalige recreatie en agrotourisme (kamperen bij de boer, Bed & Breakfast, streekproducten) worden gestimuleerd, mits ook wordt bijgedragen aan versterking van het landschap (erfbeplanting en bijdrage aan omgeving)

.rode ontwikkelingen, die mogelijk zijn volgens het bestemmingsplan Buitengebied, dienen bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke karakteristieken van het essen- en kampenlandschap door de nieuwe ontwikkeling landschappelijk in te passen. Het Inspiratieboek Ruimtelijke kwaliteit Buitengebied vormt hiervoor het ideeënkader.

Inspiratieboek Ruimtelijke kwaliteit

Afwisselend landschapsbeeld gevormd door kleine- en grote ruimten, begrensd door bomenrijen, bebouwing, singels, houtwallen en bos.

·Aanwezigheid van kleine- en grote essen met landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

·Relatief hoog en bolgelegen gebieden (essen) met veel microreliëf (steilranden) zijn landschappelijk waardevolle objecten.

·Aanwezigheid van kleine buurtschappen, die een sterke verbondenheid hebben met het landschap zijn kenmerkend voor historie van de gebieden.

Oude erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven.

Erven liggen geclusterd, verspreid rondom de essen en kampen

Bebouwing ligt ordeloos gesitueerd ten opzichte van de weg

Gebouwen gaan op in het landschap door hun situering.

Een losse strooiing van hoofd- en bijgebouwen op het erf grote dakvlakken

zadeldak met lage goten, evt wolfseinden of een dakschild bescheiden siertuin op het voorerf in combinatie met de moestuin en fruitgaard, omgeven door een haag (meidoorn, beuk, liguster)

Eiken (groepen) op de erven, knot- en leilindes.

Solitaire bomen op het erf, bijvoorbeeld een kastanjeboom

Markante erfafscheidingen ontbreken

2.3. ADVIES ERVENCONSULENT

Het (oude) erfcluster ligt aan de rand van de kamp, op de overgang naar de voormalige heide. De toegangswegen lopen over het erf. Deze wegen zijn privé, niet te gebruiken voor passanten. Dist is zo afgestemd.

Het cluster met nieuwe woningen aan de rand van de kamp, op de oude erfplek, heeft in de huidige opzet niet een duidelijke hiërarchie en eenheid. Een losse strooiing van gebouwen is op zich wel mogelijk, hoewel het oude erf ook een praktische deels parallelle opzet van gebouwen kende. Het nieuwe erf zou hierin een mix kunnen zijn. Omdat alle gebouwen nu gedraaid zijn ten opzichte van elkaar en de maten van de volumes gelijkend is er geen duidelijke hiërarchie. Het erf heeft geen duidelijke 'kop' waar je op aanrijdt.

Wij adviseren deze hiërarchie en eenheid te versterken. Daarbij wetende dat in het bkp al wel het een en ander is vastgesteld aan ruimtelijke uitgangspunten. Versterking van de hiërarchie kan door de woning van het zuidelijk erf als 'kop'woning te positioneren aan de westelijke toegangsweg en ook in de architectuur, materialisering zodanig uit te werken dat dit het belangrijkste volume wordt.

De 'kop' van het erf wordt mede versterkt als deze woning verplaatst wordt naar de nu voorgestelde fruitgaarde. De westelijke weg kan worden gezien als hoofdtoegang. Eerder kwam men van hieruit op het achtererf. Dat draait dan nu dus om. De fruitgaarde kan aan de zuidzijde. Om het erf wat compacter te maken adviseren wij de noordelijke woning meer op het erf te richten. In deze opzet blijft er ook voldoende privacy.

De kamp is mogelijk nooit bebouwd geweest. Oudere kaartbeelden geven daar geen blijk van. De hoger gelegen grond is waarschijnlijk lange tijd vanwege de gunstige hoogteligging in agrarisch gebruik geweest als akker. Het gehucht Besthmen is kleinschalig van opzet, verspreide erven aan en deels op de hogere zandige delen, de kampjes. En klein erfcluster, nieuw toegevoegd, is daarin niet geheel vreemd.

In het huidige voorstel wordt op de kamp een erfcluster in traditionele opzet gevoegd. Het lijkt door de oogharen enerzijds passend bij het kleinschalige landschapsbeeld van Besthmen, maar anderzijds op de kamp ook niet passend. Het nieuwe cluster neemt een deel van de waardevolle open ruimte van de kamp weg in deze opzet. De regeling Rood voor Rood is niet ingezet om waardevolle landschappelijke eenheden aan te tasten. Ook gaat het cluster concurreren met het cluster aan de kamp.

Een mogelijke oplossing kan gevonden worden in de opzet van een meer ingetogen erfcluster/bebouwing aan de rand van de kamp. In een andere opzet, bijvoorbeeld in de vorm van een schuur in de bosrand. De 'footprint' van een dergelijke opzet is minder groot en laat de waardevolle ruimte beter intact. In het landschap komen vaker schuren voor aan de rand van een perceel. Een andere variant is een woning aan de noordelijke bosrand, gericht op het zuiden. Zie voorstel in houttint bruin. De woning aan de noordzijde houdt vrij zicht.

Het versterken van de rand van de kamp met streekeigen aanplant is ruimtelijk en ecologisch waardevol. In het zuidelijke weiland zouden ook streekeigen struwelen aangeplant kunnen worden. Misschien geeft verschraving van de toplaag in de toekomst weer de mogelijkheid voor een meer heide-achtige vegetatie. Mogelijk zitten er nog zaden in de ondergrond.



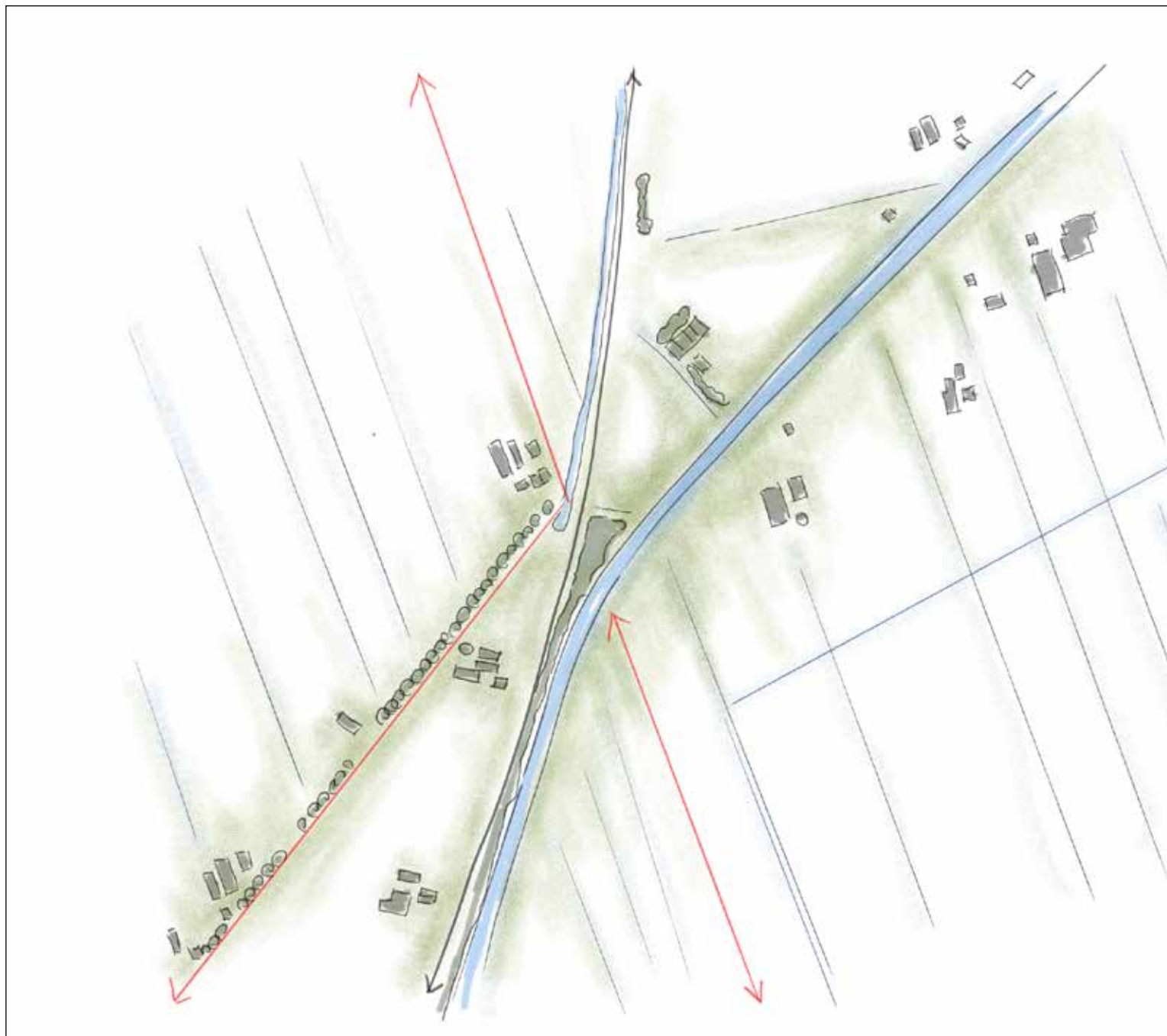
In het voortraject is een voorstel voor de bouw aan de oostzijde ingediend. Hier heeft de ervenconsulent geadviseerd om geen 'concurrerend' cluster te maken. Het bestaande cluster daarentegen kan versterkt worden door hiërarchie aan te brengen.

3.1. LANDSCHAPSKENMERKEN WETHOUDER PETTERWEG

Het plangebied is onderdeel van het zogeheten jong ontginningslandschap. Het is een ingericht landschap waar de agrarische sector vollop de ruimte krijgt.

Het erf aan de Wethouder Petterweg ligt op een plek waar de N48 en het Ommerkanaal samenkomen. Het ligt in lijn met de ontginningsstructuur en wordt ontsloten via één inrit 'achter' de boerderij.

De erven kenmerken zich door de ordelijke opbouw van de woning (voor erf) en de schuren daarnaast of achter. De randen van het erf zijn veelal ingeplant met een bomenrij of een houtsingel. Het voor erf daarentegen is opener en veelal deels afgeschermd met een haag.



3.2. LANDSCHAPSKENMERKEN BERGWEG

Het erf is uniek gelegen tegen de beboste heuvelrug ten zuiden van Ommen in het kleinschalige agrarische landschap van het gehucht Besthmen. Het erf is lange tijd niet meer in agrarisch gebruik en heeft geruime tijd een recreatieve functie gehad als groepsaccommodatie.

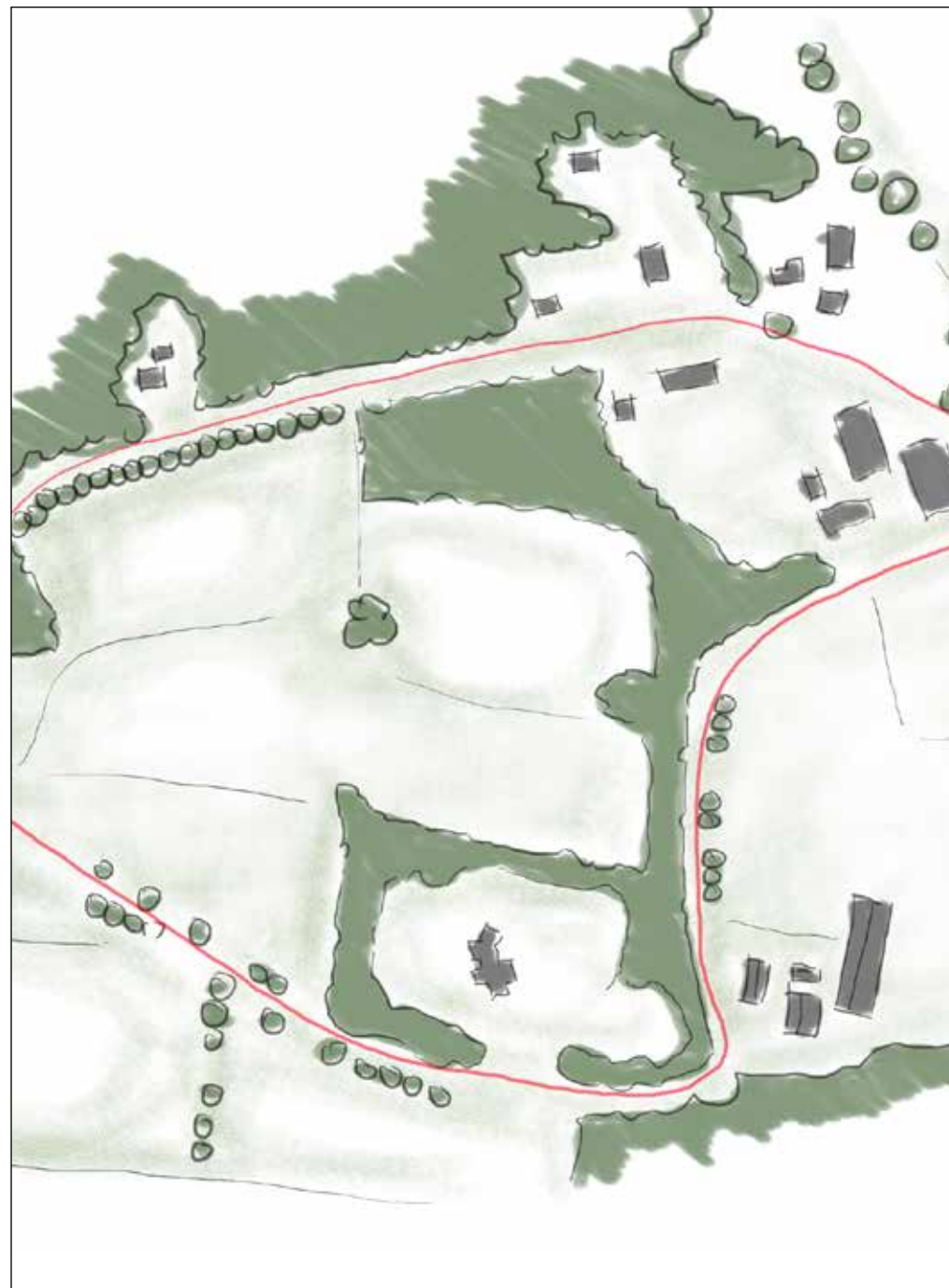
Het erf is gelegen in een kleinschalig landschap. De oorspronkelijke opstallen zijn gesloopt en in 2016 is hiervoor een bestemmingsplan vastgesteld die het mogelijk maakt om twee woningen te realiseren. De zuidelijk kavel is reeds in uitvoering en valt daardoor buiten dit plan. In samenspraak met de ervenconsulent is opnieuw gekeken naar de plannen uit 2016. Grotendeels zullen deze behouden blijven. De landschappelijke waarde zit niet in het aantal woningen, maar wel in het ensemble van gebouwen, en een losse strooiing van volumes tegen de rand van de kamp. Het oorspronkelijke voorstel om de woning aan de oostzijde op de kamp te bouwen is niet verder uitgewerkt. In samenspraak met de gemeente Ommen is er voor gekozen om de extra compensatiewoning op het bestaande bouwvlak te positioneren. Hiermee blijft het oorspronkelijke plan zo goed mogelijk behouden en de

impact op de omgeving beperkt.

Het bestaande plan kent drie ontsluitingen die behouden blijven. Hiermee kan iedere woning apart ontsloten worden en blijven het de verschillende kamers zoals benoemd in het advies Oversticht.. Door de noordelijke woning met de compensatiewoning te herschikken ontstaat een logisch erf in dit essenlandschap. Daarbij wordt aangesloten op de reeds benoemde uitgangspunten van het vigerend beleid en het advies van de Ervenconsulent.

Uitgangspunten voor het erf:

De verschillende typen landschappen grensen elkaar rondom Besthem, dit geeft het gebied een diversiteit dat hoog gewaardeerd wordt;
één cluster van bebouwing in plaats van twee 'concurrerende' ensembles;
het plangebied is al eeuwen bewoond, het akkercomplex rondom is hiervan getuige, de gaafheid van het totale plangebied is waardevol voor de omgeving;
aanwezigheid van groen in de vorm van bomenrijen en singels;
groot verschil in hoogte, ten noorden aanmerkelijk hoger dan ten zuiden van het erf, de bebouwing ligt op de rand van hoog naar laag; dit hoogteverschil wordt geaccentueerd;
hoofdontsluiting op de Bergweg (rijker qua materiaal) en twee nevenontsluitingen op de Bergweg en de Batterinkweg (zandpaden)
kleinschaligheid



landschap rond de Bergweg

Uitgangspunten initiatiefnemer:

slopen 1328,5 m² landschapsontsierende bebouwing aan de Wethouder Petterweg 19 te Ommen;
opknappen bestaande schuur die gebruikt wordt voor opslag;
realiseren compensatiewoning met bijgebouw op een bestaand bouwvlak aan de Bergweg 26 te Ommen

Uitgangspunten gemeente:

sloop alle landschapsontsierende bebouwing aan de Wethouder Petterweg 19 te Ommen
realisatie 1 compensatiewoningen binnen het bestaande bouwvlak aan de Berweg 26
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het essenlandschap zoals is omschreven in het landschapsontwikkelingsplan.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing, deze wordt in hoofdstuk 4.2 nader toegelicht

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Het erf na sloop opstallen

De erven in het 'jonge ontginningslandschap' kennen een groene uitstraling die met name door de aanwezigheid van grote bomen en struiken in de tuin en op het erf. Met bomen en hagen worden de kamers versterkt. Deze groene lijnen komen bij elkaar op het erf. Hier clusteren de bomen zich met de verspreid liggende bebouwing er tussen. Op het erf wordt met hagen enige afscherming privacy

gecreëerd. Schuttingen moeten vermeden worden in het buitengebied.

Om het oorspronkelijke 'voor' erf een extra accent te geven is gekozen om aan de westzijde boomgaard te voorzien.

Na sloop van de opstallen moet het erf weer een logische eenheid vormen. Op het dak van de te behouden schuur komen zonnepanelen. Het is daardoor niet mogelijk om hoge bomen rond de schuur te zetten. In het jonge ontginningslandschap is het daarentegen onwenselijk om de schuren naakt in het landschap te zetten. Door een hak-houtsingel rondom de schuur aan te leggen wordt enerzijds het volume verzacht en komt er anderzijds geen schaduw op het dak. Het erf wordt hiermee weer landschappelijk goed ingepast.

De tuin voor de boerderij wordt afgeschermd middels een beukenhaag en langs de weg middels een ligusterhaag. Deze kunnen behouden blijven.

Opvallende materialen moeten voorkomen worden. Enkel materialen die mooi verouderen en passen in de streek zullen de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. De te behouden schuur wordt opgeknapt en ontdaan van asbest.

Het inrichtingsplan sluit qua inrichting aan op de gebiedskenmerken van het 'jonge ontginningslandschap' die omschreven staan in het landschapsontwikkelingsplan. De bebouwing vormt na sloop weer één erf door de geclusterde ligging en wordt middels de aanplant (en behoud) van bomen en een hakhoutsingel. Er wordt

zorgvuldig omgegaan met de ruimte. De ruimtelijke kwaliteit neemt na sloop van de bestaande opstallen en het herinrichten van het totale erf toe.

Legenda

1. Bestaande schuur behouden en voorzien van zonnepanelen
2. Te slopen varkensstallen
3. Bestaande woning behouden
4. Te saneren mestput
5. Aanplant hoogstam fruitbomen
6. Aanplant struweel (hakhout i.v.m. zonnepanelen)
7. Bestaande ligusterhaag
8. Bestaande tuin
9. Bestaande zomereiken behouden
10. Bestaande houtsingel behouden (eventueel aanvullen met soorten uit nummer 6)

erfontuikkelaar

Met de sloop van de opstallen wordt het erf weer compact. Door het achtererf af te schermen met een houtsingel wordt de te behouden schuur ingepast..

Situering compensatiewoning Bergweg

Het plangebied bestaat naast het erf uit verschillende akkers en weiden. Deze 'kamers' waren van oorsprong meer afgeschermd. Het erf was onderdeel van deze kamers en lag op de scheiding van deze ruimten. Dit was efficiënt in de bedrijfsvoering en het lag op de rand van een hogere es (noord-oostzijde), en de lagere heidevelden (zuid-westzijde). Binnen het plan is gekozen om de woningen zo te positioneren dat ze, samen met de bijgebouwen, één erfensemble vormen maar toch eigen identiteit behouden waardoor de "kamers" zichtbaar blijven. Het erf ligt grotendeels op dezelfde plek als waar ook het oorspronkelijk erf was. Twee veldschuren staan aan de rand van de weide en kunnen dienen als dierenverblijf, stalling van machines of B&B en aan huis gebonden beroepen

De noordelijke woningen zullen gezamenlijk met de reeds in uitvoering zijnde woning een cluster moeten vormen. De woning die reeds in uitvoering is komt daarbij op de oorspronkelijke plek waar ook de boerderij heeft gestaan. Er is gekozen om de compensatiewoning ook verspreid op het bestaande bouwvlak te situeren. Daarbij sluit het aan op het advies van de ervenconsulent.

Architectuur bebouwing

De bebouwing heeft een vernieuwend karakter met respect voor de landelijke omgeving en ruimte voor duurzame toepassingen met een ingetogen uitstraling. De architectuur vormt een abstracte vertaling van het agrarisch silhouet; c.q. een erfwoning. De gebouwen worden zorgvuldig gedetailleerd in lijn met de architectuurstijl met als belangrijk aandachtspunt de beëindiging van het dakvlak. Dit kan

bijvoorbeeld in de vorm van overstekken met een heldere dakrand of een dakvlak dat doorloopt in de gevel. Beide woningen kennen een inhoudsmaat van maximaal 750 m³. Zo ontstaat, overeenkomstig de beoogde beeldkwaliteit, een passend ensemble. Ook kunnen hierdoor eventuele ontsierlijke vergunningsvrije bouwwerken als overkappingen, veranda, erkers, overdekte terrassen in het hoofdgebouw meegenomen worden wat de architectonische aanblik zeker ten goede komt.

Inrichting erf:

De erven in het 'essenlandschap' kennen een groene uitstraling die met name door de aanwezigheid van grote bomen en struiken in de tuin en op het erf. Met bomen worden de kamers versterkt. Deze groene lijnen komen bij elkaar op het erf. Hier clusteren de bomen zich met de verspreid liggende bebouwing er tussen. Op het erf wordt met hagen enige afscherming privacy gecreëerd. Schuttingen moeten vermeden worden in het buitengebied.

De kamers zijn zo open mogelijk gehouden met twee solitaire bomen als blikvangers. De gronden zijn ingericht als weide of akker. Al dan niet met een sober raster van eikenhouten palen met glad draad of donker lint. Opvallende afscherming moet voorkomen worden. Enkel materialen die mooi verouderen en passen in de streek zullen de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Ondanks dat we spreken over een geclusterd erf heeft iedere kavel een eigen ontsluiting die reeds mogelijk is gemaakt bij eerdere planvorming, wel is er een onderscheid, de voormalige hoofdentree mag formeler en bijvoorbeeld verhard worden terwijl de noordelijke en oostelijke ontsluiting een minder formeel karakter dient te behouden middels

karrespoor of een haflverharding. Verharding is in algemene zin in een gedekte kleurstelling (bruin-rood-antraciet) en sober toegepast. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van de gebouwen.

Het inrichtingsplan sluit qua inrichting aan op de gebiedskenmerken van het 'essenlandschap' die omschreven staan in het landschapsontwikkelingsplan, en het advies van de ervenconsulent. De bebouwing ligt verspreid, maar vormt één cluster en wordt middels de aanplant van een erfbosje verbonden met elkaar.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

oorspronkelijke plan blijft zo veel mogelijk behouden waardoor de zichtlijnen van omwonenden niet wijzigt door dit plan.

compensatiewoning komt binnen het huidige bouwvlak

bestaande inritten blijven behouden

het erf blijft zich als eenheid presenteren;

bestaande beplanting kan behouden blijven;

op het erf worden bomen en bosplantsoen aangeplant, deze schermen het erf niet af maar geven het wel de gewenste groene uitstraling;



In het voortraject is een voorstel voor de bouw aan de oostzijde ingediend. Hier heeft de ervenconsulent geadviseerd om geen 'concurrerend' cluste van bebouwing te maken. Het bestaande cluster daarentegen kan versterkt worden door hierarchie aan te brengen.

4.3. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor de slooplocatie voorziet

primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven. Gezien de omstandigheden (geluid/gasleiding) kan daar ter plekke niet teruggebouwd worden. Aan Bergweg is het gebied veel meer een mixlandschap van wonen werken en recreëren. Hier past het beter om een woning toe te voegen. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied..

Schaal en impact op de omgeving

Met de sloop van alle landschapsontsierende bebouwing aan de Wethouder Petterweg zal de ruimtelijke kwaliteit op deze plek toenemen. Het erf wordt door deze ontwikkeling omgevormd tot een compact erf dat past in het jonge ontginningslandschap. Het gebied is primair bestemd voor landbouw. De bestaande bedrijfswoning is niet van invloed op de ontwikkelkansen van de omliggende agrarische bedrijven. Het totale bebouwde oppervlakte neemt fors af. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van landschapsontsierende stallen. De impact aan de Bergweg is nihil aangezien hier op een bestaand bouwvlak aansluitend op een reeds bestemd cluster gebouwd wordt.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woon-
genot en er kunnen gelden gegenereerd worden voor de sloop van de opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf aan de Wethouder Petterweg staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeter-

ren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit de landschapsidentiteitskaarten.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 1328,5 m² landschapsontsierende bebouwing en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die passen in het landschap aan de Bergweg 26 te Ommen. Door niet op de slooplocatie terug te bouwen ondervinden de omliggende agrarische bedrijven geen hinder van deze ontwikkeling maar wordt verpaupering wel bestreden.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren 1328,5 m² landschapsontsierende bebouwing aan de Wethouder Petterweg 19 te Ommen met bijbehorende verhardingen, silo's en voeropslagen

Legenda

1. Aanplant hoogstam fruitbomen
Malus/Prunus/Pyrus bij voorkeur oud Hollandse soorten
Aanplantmaat 12-14 totaal 3 stuks
2. Aanplant Hakoutsingel 5 meter breed bestaande uit de volgende soorten:
Viburnum opulus - Geldersche roos 20%
Sambucus nigra - Vlier 20%
Corylus avellana - Hazelaar 10%
Amelanchier lamarckii - Am. Krentenboompje 15%
Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%
Ligustrum vulgare - Wilde liguster 10%

1 st/m2 aanplanten in de maat 80-100

Aan de einden en op de hoek aanplant:
Betula pendula - Ruwe berk
Alnus glutinosa - Zwarte els
Aanplantmaat 12-14
Totaal 5 stuks

de beplanting staat
gesitueerd op de
landschapsmaatregelen
in de bijlage

bomen met 2
boompalen en band;
bomen in gras ook met 2
maaipalen 30cm;
indien beplanting
grenst aan terreinen
die worden beweid
door vee of waar men
met voertuigen rijdt,
dient deze beplanting
te worden beschermd
tegen vraatschade/
aanrijtschade/verdichting
van de wortelzone.



de beplanting staat gesitueerd op de landschapsmaatregelen in de bijlage

bomen met 2 boompalen en band;

bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;

indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vreeschade/aanrijfschade/verdichting van de wortelzone.

erf



Legenda

- 1. Reeds bestemde woning (50 m2 bijgebouw aan woning en 100 m2 vrijstaand)
- 2. Bestaand erf reeds uitgevoerd
- 3. Compensatiewoning met inpandig bijgebouw (max. 100 m2 aan woning)
- 4. Veldschuur (max. 50 m2)
- 5. Veldschuur (reeds bestemd)
- 6. Bestaande Hollandse Linde
- 7. Bestaande Zomereiken
- 8. Nieuw aan te planten Walnoot
- 9. Nieuw aan te planten Hollandse Linde
- 10. Aanplant struweel / vogelbosje



Legenda

- 1. Bestaande schuur behouden en voorzien van zonnepanelen
- 2. Te slopen varkensstallen
- 3. Bestaande woning behouden
- 4. Te saneren mestput
- 5. Aanplant hoogstam fruitbomen
- 6. Aanplant struweel (hakhout i.v.m. zonnepanelen)
- 7. Bestaande ligusterhaag
- 8. Bestaande tuin
- 9. Bestaande zomereiken behouden
- 10. Bestaande houtsingel behouden (eventueel aanvullen met soorten uit nummer 6)



Legenda

1. Aanplant hoogstam fruitbomen
Malus/Prunus/Pyrus bij voorkeur oud Hollandse soorten
Aanplantmaat 12-14 totaal 3 stuks
2. Aanplant Hakoutsingel 5 meter breed bestaande uit de volgende soorten:
Viburnum opulus - Gelderse roos 20%
Sambucus nigra - Vlier 20%
Corylus avellana - Hazelaar 10%
Amelanchier lamarckii - Am. Krentenboompje 15%
Crateagus monogyna - Eénst. Meidoorn 15%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 10%
Ligustrum vulgare - Wilde liguster 10%

1 st/m2 aanplanten in de maat 80-100

Aan de einden en op de hoek aanplant:

Betula pendula - Ruwe berk

Alnus glutinosa - Zwarte els

Aanplantmaat 12-14

Totaal 5 stuks

