



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Balkerweg 41 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

1916

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

13 juli 2021

Bestandsnaam

1916-RKP-002.indd

Aantal pagina's

13

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	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	landschapsontwikkelingsplan ommen	4
2.3.	Inspiratieboek Ruimtelijke kwaliteit	5
3	BESTAANDE SITUATIE	6
3.1.	erf in het landschap	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	samenvatting maatregelen	9
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	13
5	LANDSCHAPSMATREGELEN	14

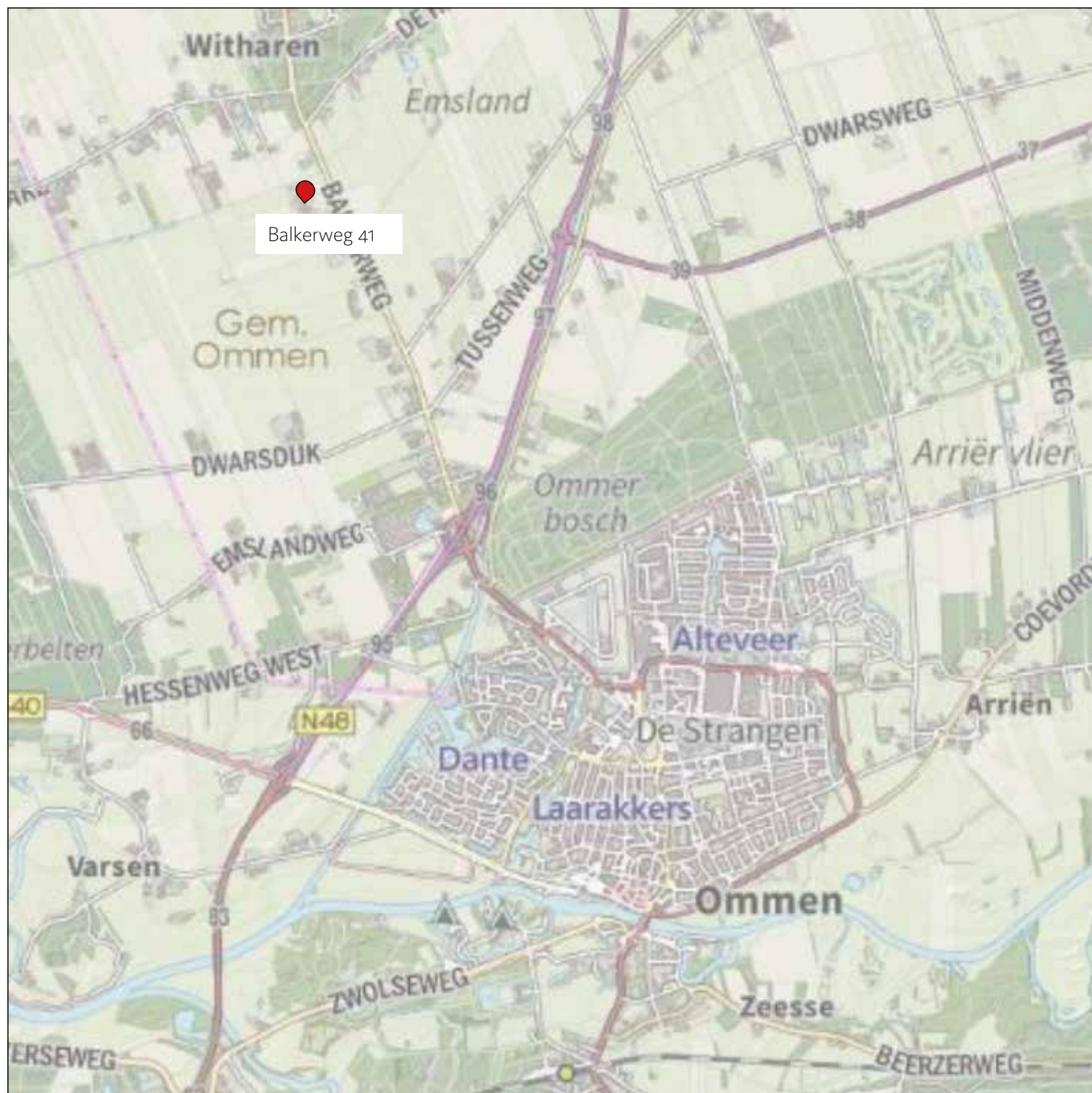
1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een rood voor rood aanvraag aan de Balkeweg 41 te Ommen.

Initiatiefnemers zijn voornemens om enkele landschapsontsierende bebouwing te slopen en ter compensatie een woning te bouwen op het erf. Hobbymatig worden er paarden gehouden. Bij het inrichten van het erf is hier rekening mee gehouden.

De gemeente Ommen wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt en het erf zich als eenheid in het landschap blijft presenteren. Concreet betekend dit dat het geheel landschappelijk goed ingepast moet worden.

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





Het erf is een melkveehouderij. Een groot deel van de stallen worden gesloopt. Ter compensatie zal er op de paardrijbak een nieuwe woning gerealiseerd worden. Overvallige verharding wordt opgeruimd. .



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

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

Toelichting:

Dekzandvlakte en Jong- heide en broekontginningslandschap

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 ver-

schillen 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 (stekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – 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 landbouwontginningsrelatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschaald. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. 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.

2.2. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN OMMEN

Het landschapontwikkelingsplan (LOP) Ommen geeft aan hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van bestaande kwaliteiten en potenties. Het geeft de visie van de gemeente op het omgaan met haar landschap voor de komende 10 jaar.

Kenmerkend voor het Ommer landschap is de grote variatie in



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

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 ligt in het **jonge heide ontginningslandschap** dat de volgende karakteristieken kent:

Landschappelijke karakteristieken:

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

Toekomstbeeld:

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.

Maatregelen:

Meeliften:

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

Sturen:

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.

2.3. INSPIRATIEBOEK RUIMTELIJKE KWALITEIT

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 veenontginningslandschap

bomen en boomgroepen aan zijkanten van het erf



jonge ontginningslandschap

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Het erf is onderdeel van het zogeheten ontginningslandschap. Het gebied is pas laat ontgonnen. De Balkerweg (van oorsprong de Ommersche Dijk) was de verbinding tussen Ommen en Balkbrug door het natte veen. Het landschap is na ontginning open gebleven. De erven lagen als groene clusters in het landschap maar zijn met de groei van de landbouw steeds naakter geworden. Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijf. Het voorerf richting de Balkerweg met daarachter de schuren en stallen. Op het erf staan verschillende schuren. Achter deze schuren liggen de kuilvoeropslagen.

Initiatiefnemer is voornemens te staken met de melkveehouderij. De wens bestaat om hobbymatig nog enkele paarden te houden samen met de kinderen. Hiervoor zou een paardenstal behouden moeten blijven. Ook de woning verkeerd in een goede staat en blijft behouden.

Met deze erftransformatie kan het erf weer landschappelijk goed ingepast worden. De gebiedskenmerken van het ontginningslandschap zijn hierbij de uitgangspunten.



het erf vanaf de Balkerweg



KENMERKEN VAN HET ONTGINNINGSLANDSCHAP:

- Open, vaak grootschalig landschap met beplanting voornamelijk langs wegen en op erven;
- Verspreide bebouwing, vaak direct langs wegen;
- Vlak landschap, geen of nauwelijks reliëf;
- Rationeel kavelpatroon van rechte percelen
- Van oorsprong is het vlierenlandschap een nat gebied wat nog terug te zien is in de vele sloten;
- Witharen gelegen op een dekzandrug, bestaande uit een afwisseling van bosjes, singels en groene erven;

ERF & LANDSCHAP:

- Rechthoekige of vierkante erfopzet
- Erven als groene eilanden
- Boerderij is zichtbaar in het landschap
- Houtsingels op kavelgrens, niet aan alle zijden van het erf komen dichte singels voor
- Rationele opzet van de erven
- Kavelrichting van het landschap is leidend voor de richting van de bebouwing, niet de weg
- Forse gebouwen, weinig bijgebouwen
- Erven hebben een vrij open karakter
- Aan de zijden liggen houtsingels of bomenrijen
- Enkele grote bomen op het erfhagen en berm sloten aan de voorzijde, soms alleen gras

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- sloop 1300 m² landschapsontsierende bebouwing
- bouw compensatiewoning op het voorerf;
- behouden ligboxenstal en ombouwen tot paardenstallen;
- rijbak verplaatsen;
- ruimte voor paddock..

Uitgangspunten gemeente:

- landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
- enkel gebruik streekeigen beplanting;
- aansluiten op de gebiedskenmerken van het jonge ontginningslandschap zoals is omschreven in het Landschapsontwikkelingsplan;

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (jonge heide- en broekontginningslandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is tevens van toepassing, hier wordt in hoofdstuk 4.2 op ingegaan.



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Een voorwaarde om medewerking te verlenen is het zorgvuldig inpassen van het erf. Daarbij moet het erf zich als eenheid in het landschap blijven presenteren. De compensatie woning moet aansluiten op de bestaande bebouwing maar mag een modern landelijk uitstraling kennen.. De ruimtelijke kwaliteit van het erf moet behouden blijven en waar kan versterkt worden. Onderscheid tussen het voor- en achtererf is tevens belangrijk. Dit moet ook tot uiting komen op het erf na realisatie van de compensatiewoning.

De bestaande stal blijft behouden en de voorgevel wordt opgeknapt. Zo wordt de damwandnok vervangen door zwarte houten planken en worden ook de deuren zwart geverfd. Het dak bestaat uit asbestvrije golfplaten. Hierdoor zal de stal een passende verschijning op het erf zijn.

Het doel van rood voor rood is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen deze ontwikkeling wordt dit behaald door de sloop van 1300 m² landschapsontsierende bebouwing. Na sloop zal de paardrijbak verplaatst worden zodat het minder opvallend op het erf staat. Hiermee ontstaat een compact erf met een representatieve kan richting de Balkerkweg.

Kenmerkend in het jonge ontginningslandschap is de opgaande beplanting langs de randen van de erven. Deze wordt op dit erf aangebracht. Daarnaast zal er een rij zwarte els langs de paardrijbak worden aangeplant om eenheid op het erf te krijgen. Het erf is zo compact en efficient mogelijk ontworpen om verstening in het buitengebied te voorkomen.

In de tuin worden enkele Hollandse Lindes aangeplant die de woning verzachten en voor schaduw in de tuin zorgen. Hiermee wordt de woning een onderdeel van het erf en staat het er ruimtelijk niet naast.

Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Er mag geen stedelijke uitstraling ontstaan. Om toch enige afscherming en privacy te krijgen is gekozen om op het erf middels geschoren

hagen ruimten te maken. Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren. Tevens is er een ontsluiting naar de achterliggende gronden.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

aanplant houtsingels op rand perceel
aanplant bomenrij langs paardrijbak
aanplant bomen in de tuin
aanplant hagen ter afscherming



het erf in de omgeving



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 karakter van het gebied, met een mix van meerdere

functies, maakt dat een nuancering ten aanzien van het ontwikkelingsperspectief (Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap) nodig is. Het gebied is dan ook niet alleen geschikt voor agrarische functies, maar ook voor woningen. Dit is inherent aan het veranderende platteland, waar er sprake is van schaalvergroting en andere agrarische bedrijven die stoppen. In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar al bouw staat. De schuren zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte neemt fors af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door vergroenen en ontstening van het landschap.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegenereerd worden voor de sloop van de schuur. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staat landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsonwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 1300 m² landschapsontsierende bebouwing op eigen erf. Daarnaast wordt het erf een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die passen in de omgeving en waarbij groen in balans is met de gebouwen.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren 1300 m² landschapsontsierende bebouwing.

5 LANDSCHAPSMATREGELEN

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 beweide
door vee of waar men
met voertuigen rijdt,
dient deze beplanting
te worden beschermd
tegen vraatschade/
aanrijtschade/verdichting
van de wortelzone.



erf

Legenda

1. Bestaande bedrijfswoning
2. Te slopen oude opstallen
3. Bestaande paardenstal
4. Compensatiewoning
5. Rijbak van voorerf naar achtererf
6. Nieuw aan te planten houtsingel
7. Aanplant bomenrij (bijvoorbeeld Zwarte Els of Ruwe Berk)
8. Aanplant solitaire bomen als Hollandse Linde
9. Bestaand bijgebouw
10. Aanplant Wilde Ligusterhaag
11. Aanplant Esdoornhaag
12. Aanplant Beukenhaag



Legenda

1. Aanplant houtsingel :
Alnus glutinosa- Zwarte Els 10%
Viburnum opulus- Gelderse roos 20%
Prunus spinosa- Sleedoorn 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
eindbeeld is een gesloten opgaande beplanting
2. Aanplant bomenrij bestaande uit:
Alnus glutinosa- Zwarte Els
Aanplanten als veren (min. 200 cm)
Plantafstand 6-8 (m)
Totaal 16 stuks
3. Aanplant Hollandse Linde- Tilia x vulgaris
Aanplantmaat 14-16
Totaal 3 stuks met als eindbeeld een solitaire boom
4. Aanplant bomenrij bestaande uit:
Betula pubescens- zachte berk
Aanplantmaat 14-16 cm
Plantafstand 6-8 (m)
Totaal 5 stuks
5. Aanplant Esdoorn- Acer campestre
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,8 (m) hoog
6. Aanplant Wilde liguster- Ligustrum ovalifolium
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,8 (m) hoog
7. Aanplant Beuken- Fagus sylvatica
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,8 (m) hoog

