



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Langsweg 1 Dalmsholte



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

2192

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

17 april 2023

Bestandsnaam

2192-RKP-002.indd

Aantal pagina's

14

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

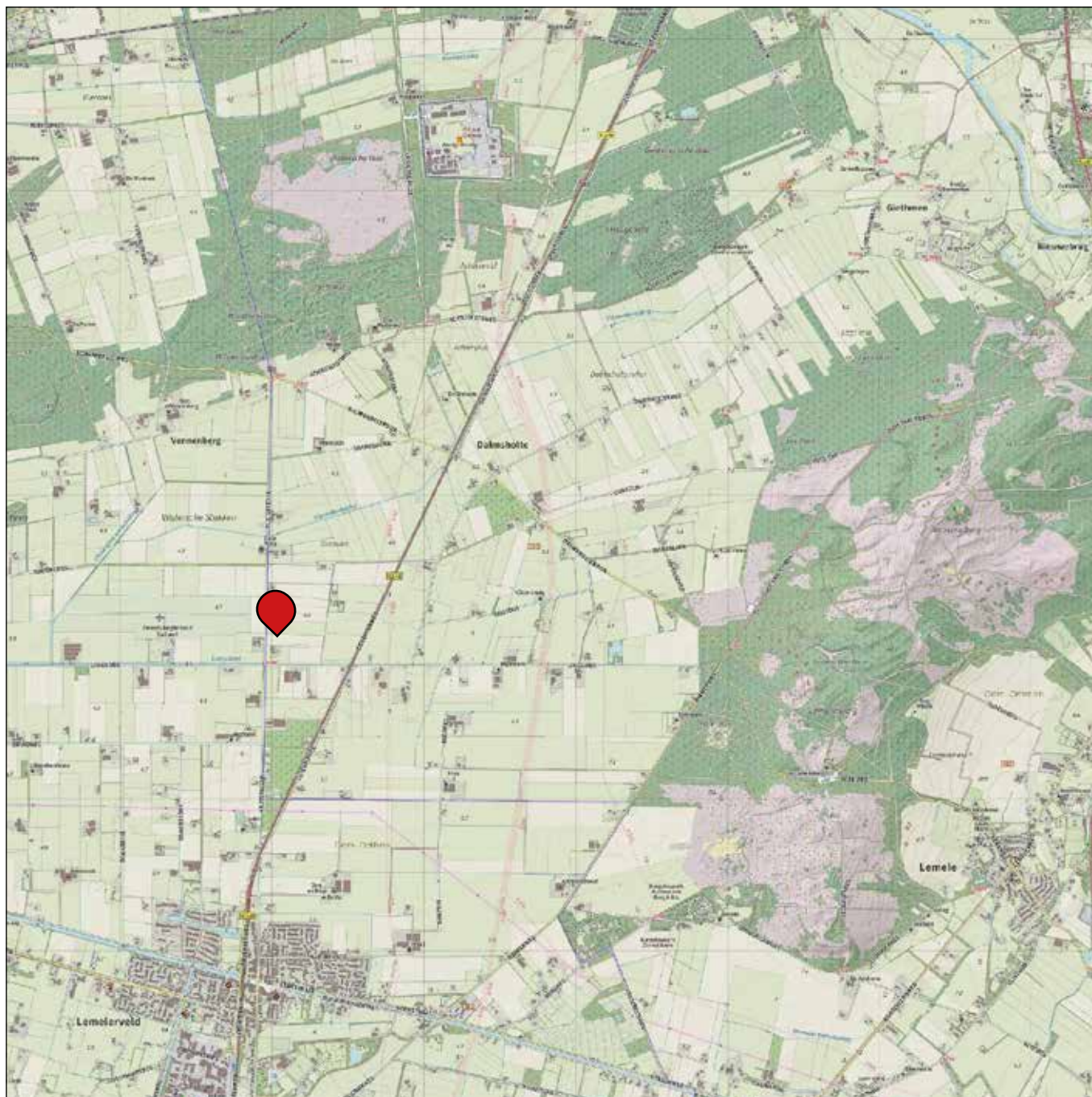
1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	5
2.1.	omgevingsvisie overijssel	5
2.2.	gemeente ommen	5
2.3.	inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit	7
3	BESTAANDE SITUATIE	8
3.1.	beeldkwaliteit	8
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
4.2.	samenvatting maatregelen	10
4.3.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	11
5	BEPLANTING	15

1 INTRODUCTIE

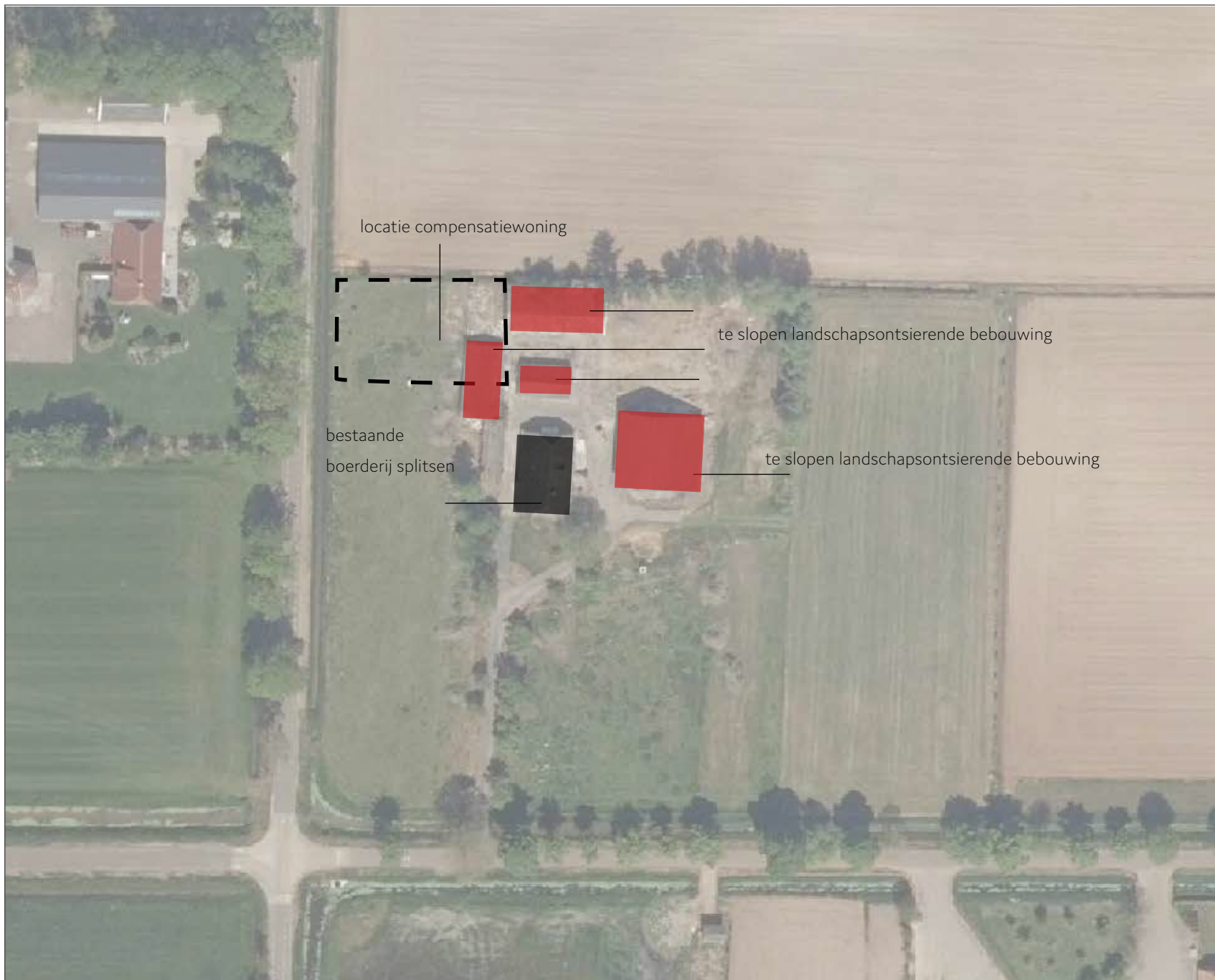
dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Langs-weg 1 te Dalmsholte. Initiatiefnemer wil op deze locatie 804 m² landschapsontsierende bebouwing slopen en ter compensatie een woning van max. 600 m³ realiseren. De bouwka-vel zal op het erf worden gerealiseerd.

De gemeente Ommen wil hier middels de rood voor rood regeling in principe aan medewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf.

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



locatie plangebied en slooplocatie



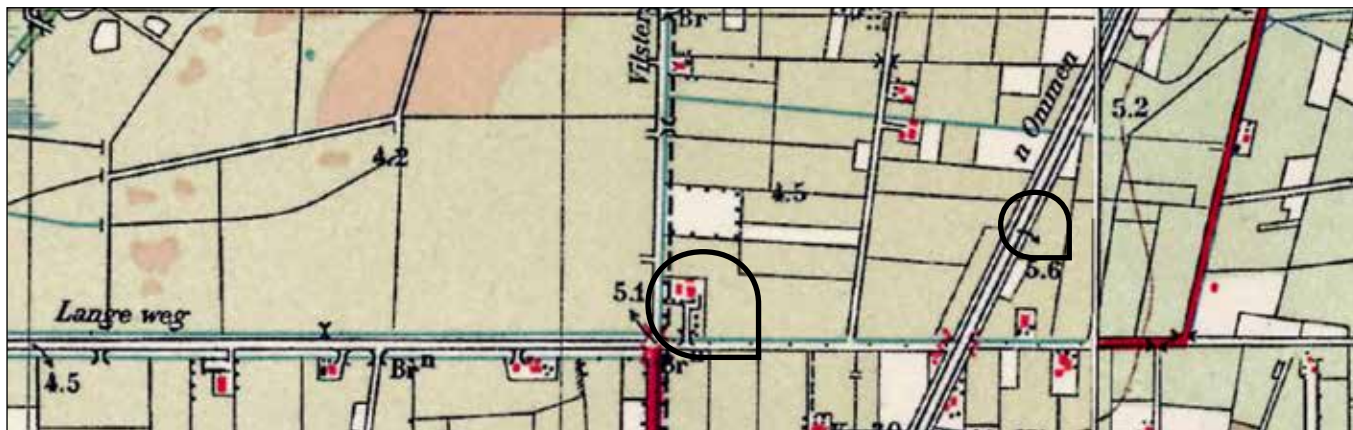
Nu het erf niet meer in gebruik is als agrarisch bedrijf vervalt de gebruikswaarde van de stallen, deze zullen gesloopt worden waarmee ter compensatie een woning gerealiseerd kan worden. .

De bestaande boerderij wordt betrokken in de plannen en zal een dubbele woonfunctie krijgen.

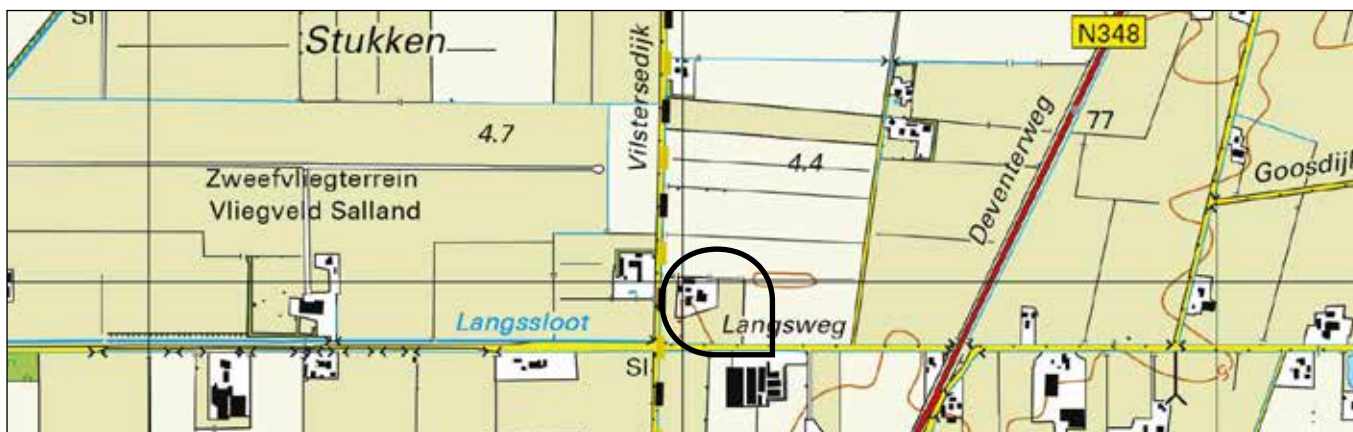
Nabij deze boerderij kunnen twee nieuwe bijgebouwen komen.



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:

Beekdalen en natte laagten en jonge heide- en broekontginningslandschap.

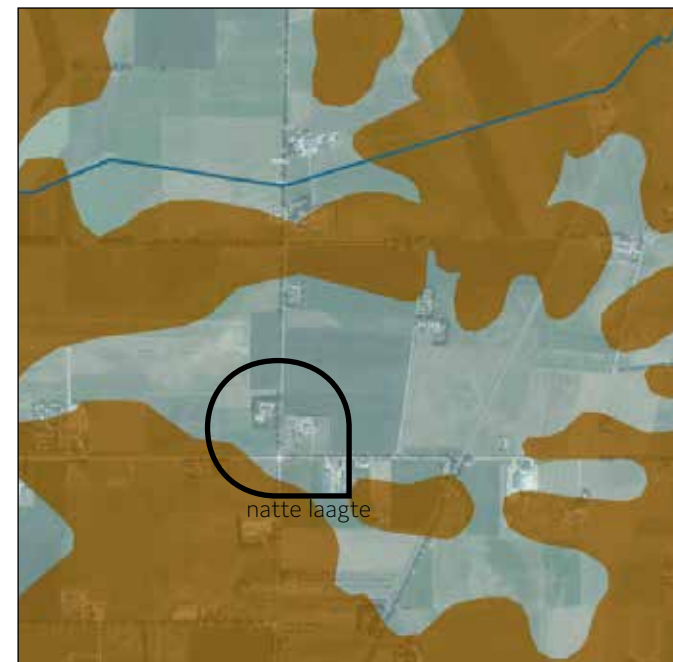
Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelin-

gen 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 beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

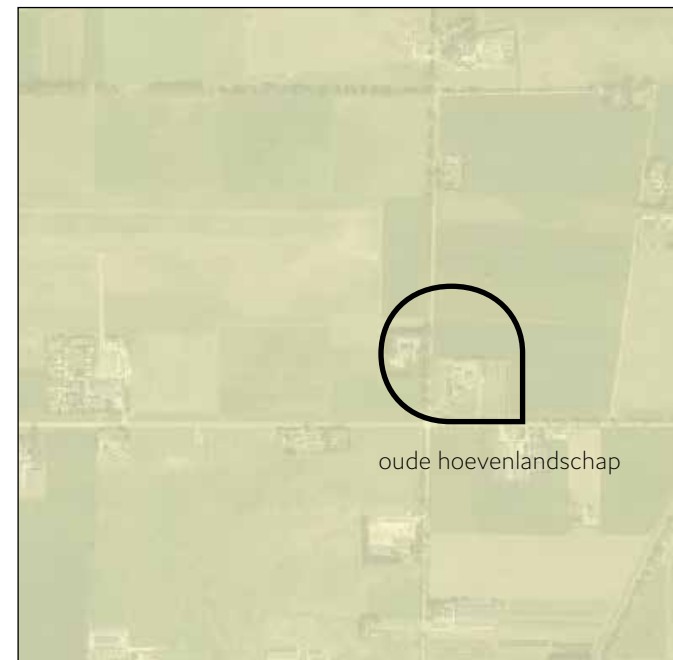
Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste 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. GEMEENTE 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.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

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 ligt in het jonge ontginningslandschap dat de volgende karakteristieken kent:

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 dekzandruggeten. Bedrijfsgebouwen en erven zijn landschappelijk goed ingepast en vormen een versterking van de landschappelijke structuur. Gebieden die een onderdeel uitmaken van de robuuste verbingszone zijn ingereicht als natuurlijk grasland en bos.

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. De bescheiden siertuin aan de voorzijde omgeven door een lage haag, enkele solitaire bomen op het voorerf en singels langs de kavelgrens.

meer info: inspiratieboek Ruimtelijke kwaliteit gemeente Ommen

Maatregelen:

Meeliften en sturen:

het ontwikkelen van nieuwe natuur dient bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en het vergroten van de biodiversiteit door aanleg van natte en droge natuur. (bosjes, houtwallen, struweel).

Sturen:

het behouden van openheid
rode ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke karakteristieken van het jonge ontginningslandschap door de nieuwe ontwikkeling landschappelijk in te passen;
door middel van erfbeplanting de erven meer onderdeel uit te laten maken, erfbeplanting bestaat uit gebiedseigen soorten als eik, esdoorn, en berk.

2.3. INSPIRATIEBOEK RUIMTELIJKE KWALITEIT

Karakteristiek van de erven:

rechthoekig of vierkante erfopzet
erven als groene 'eilanden'
boerderij is zichtbaar in het landschap
houtsingels op kavelgrensen, niet aan alle zijden van het erf komen dichte singels voor

Gebouwen op het erf

Rationele opzet van de erven
kavelrichting is leidend voor de inrichting van de bebouwing, niet de weg
forse gebouwen, weinig bijgebouwen
markante kopgevel richting de weg
hoge kap
zadeldak voert boventoon
eenduidige hoofdvorm

Inrichting van het erf

Erven hebben een vrij open karakter
houtsingels of bomenrijen aan de zijden van het erf
enkele grote bomen op het erf hagen en bermsloten aan de voorzijde
erven meestal direct aan de weg



te slopen schuur



de te slopen stallen

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

Het plangebied maakt onderdeel uit van het jonge heide-ontginningslandschap. Van oorsprong was het gebied veel opener met aan de zuidzijde de nattere 'vliergronden' en aan de noordzijde de drogere heidegronden. Het gebied is altijd open geweest met enkel beplanting langs de wegen en op en nabij erven.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met enige sierbeplanting (richting de Langsweg) en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met stallen en veel functionele verharding. Langs de wegen is een enkele rij bomen geplant. Het erf ligt als een groen eiland in de openheid.

Het erf wordt ontsloten door één inrit. De bestaande boerderij (twee wooneenheden) blijft behouden, alle bestaande schuren zijn landschapsontsierend en worden gesloopt.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de geïsoleerde ligging in het landschap. Daarmee zijn de erven als groene eilanden in het meer open landschap. Het contrast met de meer open vliergronden is waardevol. De erven kennen veelal een harde overgang naar het landschap door middel van een houtsingel of bomenrij.

Ook het plangebied kent nog een houtsingel aan de noord-oostzijde. Deze singel is sterk vervallen en zal opgeknapt moeten worden. De bestaande fruitbomen 'voor' de woningen zijn waardevol evenals een volwassen tamme kastanje.

Met de sloop van de stallen kan het erf weer opnieuw worden ingericht waarmee de ruimtelijke kwaliteit van het gebied toeneemt. Daarbij is het wel belangrijk dat het erf als een eenheid vormgegeven wordt. Dit kan door het aanbrengen van beplanting en het ontwerpen van de gebouwen in familie.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters langs de weg;
- de gebouwen staan uitgelijnd aan de kavelrichting op het erf
- de te slopen stallen zijn landschapsontsierend door het gebrek aan gebruikswaarde
- de bestaande boerderij past in het landschap de nieuwe bebouwing zal zich hieraan moeten schikken;
- het erf en het landschap dient een bepaalde maat van

openheid te behouden

de erven kennen veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;

het is passend op het erf om opgaand groen aan te planten, het is echter niet nodig om het gehele erf te verstoppert achter groen

duidelijke grenzen van het erf

duidelijk onderscheid in een 'voor-' en een 'achtererf' dit uit zich in de beplanting en het gebruik van het erf.



concept inpassing nieuwe erf

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- slopen landschapsontsierende bebouwing;
- behoud bestaande woning met twee bijgebouwen;
- realiseren twee compensatiewoningen waarvan één bestaande schuur bijgebouw wordt en er één nieuw bijgebouw gerealiseerd moet worden
- voldoende privacy tussen de tuinen;
- behouden bestaande structuurdragende gebiedseigen beplanting

Uitgangspunten gemeente:

- sloop alle landschapsontsierende bebouwing
- landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
- enkel gebruik streekeigen beplanting;
- aansluiten op de gebiedskenmerken van het jong ontginningslandschap zoals is omschreven in het Landschapsontwikkelingsplan;

Uitgangspunten provincie:

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



erfontwikkelaar

uitzoom van het nieuwe erf

Legenda

1. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
2. Bestaande boerderij met twee wooneenheden
3. Compensatiewoning
4. Bijgebouw
5. Aanplant bomenrij van ruwe berk
6. Aanplant houtsingel (min. 8 m breed)
7. Aanplant tamme kastanje
8. Aanplant beuk
9. Aanplant hoogstam fruitbomen
10. Bestaande fruitbomen behouden
11. Bestaande paardenkastanje behouden
12. Aanplant struweel



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Met de sloop van de stallen bestaat de mogelijkheid om op deze plek één nieuwe compensatiewoning te bouwen. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Wel is het passend in het ontginningslandschap dat het erf een bepaalde maat van openheid blijft kennen. Door een afgewogen positionering van de bijgebouwen is dit mogelijk. Hiermee wordt voorkomen dat er schuttingen of andere bouwkundige elementen die niet passen in het buitengebied voorzien worden. Wel blijft het ensemble behouden maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek op het erf.

De nieuwe compensatiewoning zal een modern landelijke verschijning kennen. De uitgelijnde situering van de gebouwen is overeenkomstig de gebiedskenmerken. Daarbij wordt het erf ontsloten door twee inritten met ruimte om op het erf te keren/parkeren.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om in het ontginningslandschap rechtlijnigheid en de functionele inrichting te versterken en te herstellen. Dit wordt bereikt door de bebouwing een gelijke oriëntatie te geven (of haaks hierop), en middels het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, hagen het erf landschappelijk in te passen.

Het erf langs de Langsweg 1 komt overeen met de karakteristiek van het ontginningslandschap. De huidige bebouwing staat aan elkaar uitgelijnd en is deels afgeschermd

door gesloten groen. Over het algemeen zijn de erven half open, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven kennen een duidelijke clustering en worden veelal ontsloten door meerder inritten. (bijvoorbeeld schone en vuile weg, kavelpaden etc.)

Om de gebouwen te verzachten en het erf de gewenste groene inpassing te geven is gekozen om een robuuste houtsingel aan te planten ten noord-oosten op het erf. De zuidzijde van het erf kan daarmee opener blijven met enkel een losse bomenrij. Er is gekozen om middels hoogstamfruitbomen en geschoren hagen het voorerf te accentueren. Tevens worden er aanvullend op de bestaande bomen enkele grote solitaire bomen aangeplant. De gebouwen op het erf blijven in de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap.

Om enige privacy op het erf te krijgen is gekozen hier struweel te voorzien. Het achtererf blijft hiermee wat minder formeel dan het voorerf.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

sloop landschapsontsierende bebouwing
nieuwe compensatiewoning aansluitend op de te behouden boerderij
het erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren
het 'voor' erf blijft behouden en wordt versterkt met hoogstamfruitbomen en voor de compensatiewoning door een geschoren hagen;
het 'achter' erf wordt meer extensief ingericht met struweel en bomen;
de compensatiewoning met bijgebouw krijgt een eigen inrit;
op het erf is ruimte om te keren/parkeren.

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 het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen.(mixlandschap). 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 landschapsontsierende opstallen hebben op deze plek geen functie meer. Hiermee vervalt de gebruikswaarde van deze opstallen. Het totale bebouwde oppervlakte neemt 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 het opheffen van een geurcontour.

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 opstallen. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf 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 verbeteren. 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 het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie. Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 804 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 804 m2 landschapsontsierende bebouwing.





sfeerbeeld erf



hagen op het erf



weide rond het erf



struweel



fruitbomen op het erf



Hollandse linde

erf