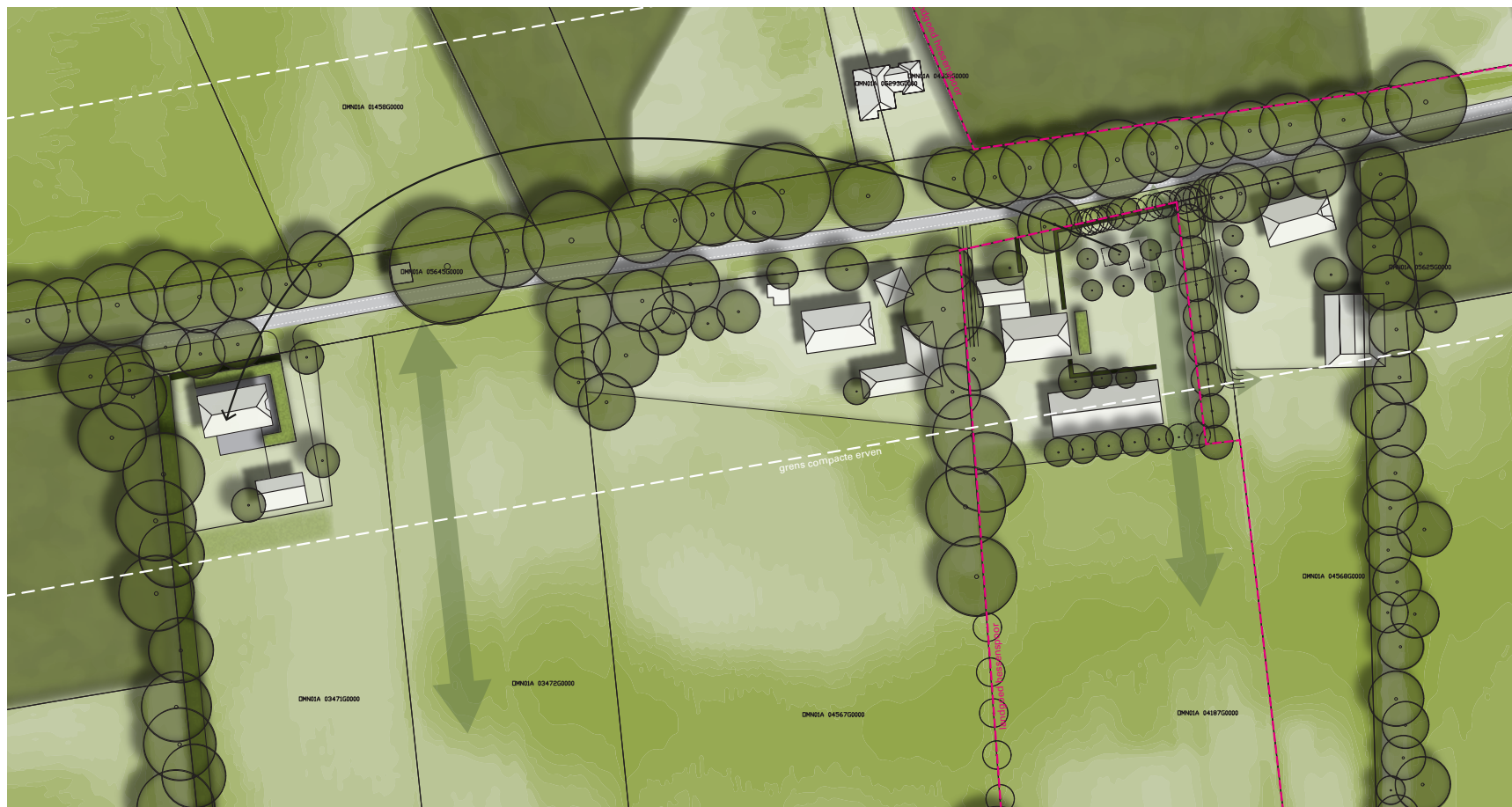




RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN VERPLAATSEN WONING

• *Hessenweg West ong. - Ommen* •



Project: Verplaatsen woning

Afbeelding: Ontwikkeling Hessenweg West ong., Ommen (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: Verplaatsen woning

Locatie: Hessenweg West ong.

Titel rapport

RKP verplaatsen woning - Hessenweg West - Ommen

Opgesteld:

17 juli 2021, Tubbergen

Gewijzigd:

25 oktober 2021

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ontwerp ing. LW
Onderbouwing Ing. NH

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie Hessenweg West	06
3. Beleid	08
4. Nieuwe situatie Hessenweg West	14

Aanleiding

De Hessenweg West 14a betreft een woning die al langer aan vervanging toe is. De woning voldoet niet meer aan de maatstaven van deze tijd. Er moet een nieuwe woning worden gebouwd. Echter, nieuwbouw op dezelfde plek is, stedenbouwkundig gezien, niet gewenst. Het perceel is erg klein, maar ook cultuurhistorische gezien is de plek niet logisch. De meeste boerderijen in de omgeving zijn oud en lagen verspreid langs de weg op gepaste afstand van elkaar aan de rand van het kampenlandschap met de overgang naar de heideontginning. De erven waren kleinschalig en de streekeigen verschijning van de diverse boerderijen is steeds erg herkenbaar. Een aantal erven is in het verleden vernieuwd en gerenoveerd, maar gelukkig is daarbij nauwelijks ingeleverd op de herkenbaarheid.

De huidige verschijningsvorm van de Hessenweg West 14a behoort in elk geval niet tot de herkenbare boerderijen. Voldoende redenen om de woning te slopen, maar niet op de plek te herbouwen. De woning wordt daarom verplaatst. De initiatiefnemer heeft samen met N+L gezocht naar goede alternatieven en deze gevonden. Daarbij is uitgegaan van de basisprincipes van erven in deze omgeving: kleinschalig, vrij liggend en met een duidelijke hiërarchie: een hoofdgebouw (boerderij / woning) en één of hooguit twee bijgebouwen.

Het erf wordt (slechts) 200 meter verder naar het westen opnieuw opgezet. Er is sprake van hetzelfde landschapstype en ook de landschapsstructuren komen nagenoeg 1-op-1 overeen. Ter plaatse zijn geen belemmeringen

aangetroffen. Mits het erf voldoet aan de voorwaarden van de omgeving qua uitstraling en erfopzet kunnen er geen ruimtelijke bezwaren zijn. De verplaatsing leidt per definitie tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Landschappelijke inpassing

De gemeente Ommen eist voor deze ontwikkeling een landschappelijke inpassing en een ruimtelijk kwaliteitsplan voor een zorgvuldige uitvoering van het plan. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet.

Huidige situatie Hessenweg West

Het plangebied bestaat enerzijds uit de Hessenweg West 14a en anderzijds uit een meer ten oosten gelegen nieuwbouwlocatie. Het plangebied is te midden van de grote dekzandvlakten gelegen. Er is sprake van minimale hoogteverschillen. Eventuele hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. Aanvankelijk door de wind, maar later vooral door de grootschalige ontginning van de heide, ruilverkavelingen en de modernisering van de landbouw.

Kampenlandschap

Het plangebied ligt in het kampenlandschap. Het erf ligt in een zeer gevarieerd en relatief kleinschalig landschap. Met beperkte mate zijn, vermoedelijk door eerdere ruilverkavelingen, een klein aantal landschapselementen verdwenen. Hoewel het gebied aan stevige veranderingen onderhevig is geweest is het gebied verder nog erg goed herkenbaar door behoud van robuuste landschappelijke dragers die van noord naar zuid zijn gelegen.

Onder meer is aan de noordzijde het landschap veranderd door de grootschalige ontginning van de heide. De daar gelegen dekzandwelingen zijn in eerste instantie beplant geweest met naaldhout, maar langzaam maakt loofhout zijn intrede. Openheid is aldaar ingeruild voor grote boscomplexen. Aan de zuidzijde is de N340 aangelegd. Dat heeft altijd desastreuze gevolgen voor een gebied, maar gesteld moet worden dat de voornaamste kenmerken langs de Hessenweg West zelf onaangetast zijn gebleven.

De erven lagen in de meeste gevallen direct aan de doorgaande weg en bestond in alle gevallen uit een typerende boerderij met wolfseind met vaak één of hooguit twee opstallen. De boerderijen lagen parallel aan de weg en

de erven kennen onderling een bepaalde verspreidingsgraad.

Boeren op deze plek was uiterst interessant. Enerzijds lagen de uitgestrekte heidevelden voor plaggen in de stal en anderzijds lagen de hogere gronden (kampen en essen) voor het verbouwen van tarwesoorten die men voorzag van bemesting uit eigen stal.

Nieuwe elementen

Het plangebied is gelegen in een landschap dat nog goed herkenbaar is. Er is sprake van goede robuuste en herkenbare landschappelijke dragers. Het is niet zinvol om nieuwe beplantingen aan te brengen met die uitzondering om erven goed landschappelijk in te passen. De voorgenomen ontwikkeling zou plaats kunnen vinden mits het erf zorgvuldig ingepast blijft.

Huidige erfindeling

De Hessenweg West betreft een gebiedsvreemde woning. Er is geen sprake van een cultuurhistorisch erf zoals de Hessenweg West elders dat kent. Verplaatsing als voorgesteld levert enkel een versterking voor de ruimtelijke kwaliteit doordat beide naastgelegen erven weer in hun oorspronkelijke vrijheid komen te liggen.

Voorgenomen nieuwbouw locatie

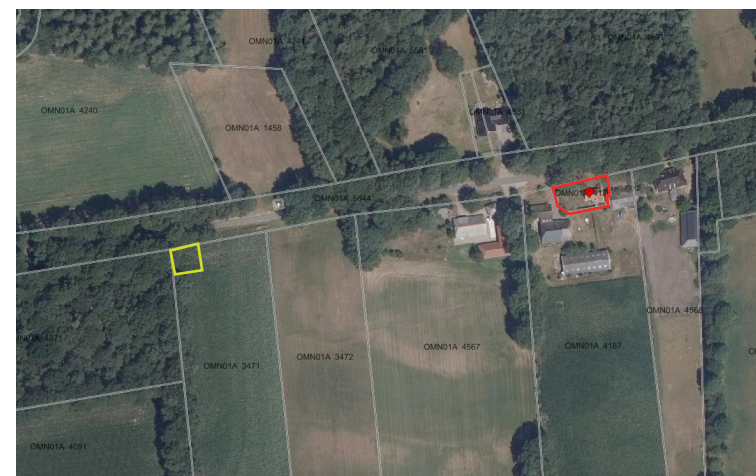
Op de voorgenomen nieuwe locatie staat nog geen bebouwing en moet met de erfopzet rekening gehouden worden met een boerderij parallel aan de Hessenweg West met één, hooguit twee (kleine) opstallen.



Locatie plangebied Hessenweg West 14a (rood) en plangebied nieuwbouwlocatie (geel) ten westen van Ommen.
(Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1910. (Bron: topotijdreis.nl)



Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral

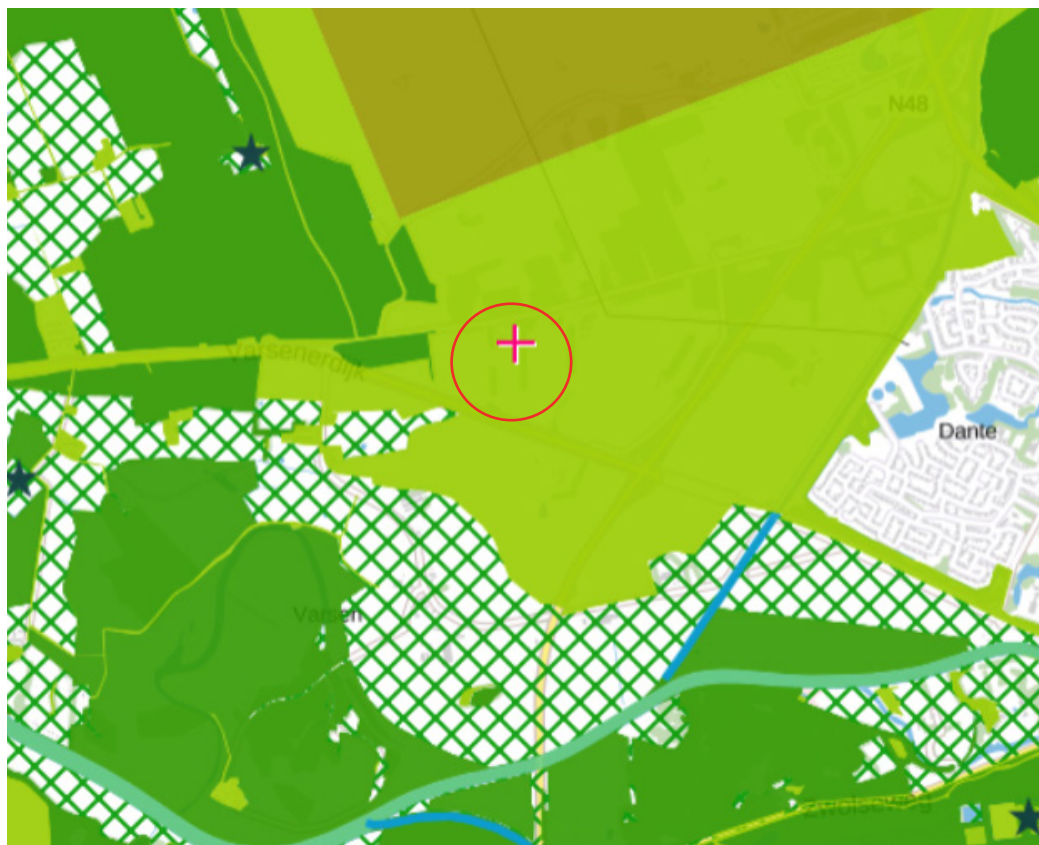
reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebieden is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag



Ontwikkelingsperspectief het plangebied is aangemerkt als lichtgroen wat betekent
“Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag en de laag van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkelingen.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie is gelegen in een gebied met dekzandvlakten. De locatie zelf heeft nauwelijks reliëf gekend, maar aan de zuidzijde van de Hessenweg West is sprake van wat dekzandwelvingen. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden zoals bij de planlocatie het geval is. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt met de verbouw van graansoorten en bemest met heideplaggen vaak uit het voormalige potstal

systeem. De lagere gronden werden ingezet als grasland of hooiland. Van oorsprong was er sprake van een relatief kleinschalig landschap met vele bomenrijen op de perceel randen. Hoewel er wat elementen zijn verdwenen is er nog altijd sprake van een zeer herkenbaar landschap met enkele robuuste landschappelijke dragers.

3.2 Landschapsontwikkelingsplan Ommen

De gemeente Ommen heeft in 2011 een landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Het geeft de visie voor het landschap voor de komende 10 jaren. De visie voorziet in de beschrijving van de landschapstypen en de maatregelen in het landschap algemeen alsmede de maatregelen in de zes onderscheiden landschapstypen afzonderlijk. Het behouden en versterken van het landschap in Ommen gebeurt via sporen:

- Meeliften met beleid hogere overheid, zoals de NNN;
- Sturen van initiatieven zoals particuliere woningbouw;
- Leveren van actieve bijdrage zoals subsidies.

Om die reden dient bij elk initiatief een erfinrichtingsplan opgesteld te worden. Daarin dient de initiatiefnemer onder meer aan te geven hoe het erf is ingepast binnen de karakteristieke kenmerken van het betreffende landschapstype en hoe daarbij de eigenschappen van het omliggende landschap zijn benut. Indien nodig kan het zogeheten inspiratieboek worden gebruikt.

Het plangebied behoort tot het essen- en kampenlandschap met overwegend verspreide bebouwing langs wegen evenwijdig aan de Vecht en de Beneden



Links: natuurlijke laag, plangebied is omschreven als “dekzandvlakten en -ruggen”. Rechts: laag van cultuurlandschap, plangebied is omschreven als: “kampen-landschap”. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Regge of juist loodrecht daarop. Beplanting ligt veelal langs wegen, op erven en op perceelsgrenzen. Door schaalvergroting is de laatste categorie zwaar onder druk komen te staan. De belangrijkste belevingswaarden:

- Vrij open, gezamenlijk bouwland met boerderijen er omheen;
- Kleinschalig met oude boerderijen met een eigen bouwland (vaak omsloten);
- Relatief hoog- en bolgeleden gebieden al dan niet met microreliëf;
- Kleinschaligheid door houtsingels, houtwallen en bos(jes).
- Afwisseling van kleine en grote ruimten;
- Lintbebouwing, in kleine concentraties verspreid langs de weg;
- Veelal kronkelende wegen langs en over de essen.

Als kansen worden aangegeven:

- Versterken identiteit en ruimtelijke structuur van essen en kampen;
- Benutten van cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten ter versterking van recreatie en toerisme;
- Versterken biodiversiteit door herstel en uitbreiden van structuren en akkerranden.

Als bedreigingen:

- Vergroten agrarische bedrijven ten koste van kleinschalige structuur;
- Ontwikkeling van diverse functies zonder ruimtelijk kader;
- Verdwijnen landschapselementen;
- Verdwijnen kleinschaligheid.

Het huidige landschap met dorpen en buurtschappen met essen en

wegenpatronen maken het landschap leesbaar en levendig. Het is duidelijk dat hier in het verleden de meest menselijke activiteit afspeelde en dat dit nu nog steeds het geval is. Onder meer door het behouden van cultuurhistorische en karakteristieke kenmerken.

Als doelstelling voor deze gebieden is meegegeven:

- Openhouden van aanwezige akkercomplexen;
- Kleinschalige structuren in stand houden;
- Karakteristieke en historische bebouwing koesteren en waar mogelijk behouden;
- Landschapsgerichte en kleinschalige recreatie;
- Rode ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het versterken van het landschap.

De voorgenomen ontwikkeling sluit naadloos aan op de visie en past daarom bij de gestelde ambities.

3.2.2 Essen- en Kampenlandschap



Plangebied behoort tot het essen- en kampenlandschap. (Bron: LOP Ommen)

Nieuwe situatie Hessenweg West

Aan de Hessenweg West 14a is een woning gelegen die op zeer korte termijn aan vervanging toe is. Bij de analyse van het gebied is nadrukkelijk gekeken naar het ontstaan van bebouwing in het gebied. Het is een feit dat de huidige woning afbreuk doet aan de cultuurhistorische situatie.

Het kaartbeeld op de rechterpagina aan de bovenzijde laat het beeld rond 1900 zien. Daar is sprake van een zeer herkenbare opzet met verspreid liggende erven langs de Hessenweg West. De erven zijn telkens kleinschalig en bestaan vaak uit een boerderij (hoofdgebouw) en één of hooguit twee opstallen. Het landschap - en dus ook de erven - worden opgedeeld door robuuste landschapselementen die van noord naar zuid zijn gelegen. Opvallend is ook nog de openheid van de heidevelden aan de noordzijde. Op het kaartbeeld van 1970 is goed zichtbaar dat - ten koste van de ruimtelijke kwaliteit en de herkenbaarheid - de ruimte tussen de individuele erven is opgevuld (zie gele pijl op de rechterpagina). Dat is zonde, want de verspreiding van de erven in het gebied draagt juist bij aan de herkenbaarheid.

Vanuit het LOP is beschreven dat bebouwing gekoesterd moet worden, echter geldt dat alleen voor bebouwing met karakteristieke en cultuurhistorische kenmerken. Dat is hier niet het geval. Via nieuwbouw zou men alsnog kunnen voldoen aan bebouwing met die specifieke waarden. Toch wordt daarmee geen winst in de ruimtelijke kwaliteit behaald om dat niet kan worden voldaan aan de verspreiding van de erven. Om die reden is besloten om geen nieuwbouw op de plek van de huidige woning te realiseren. De bestaande woning en het daarbij behorende bijgebouw worden gesloopt. Daarmee ontstaat er weer kwalitatieve ruimte tussen de andere bestaande individuele erven.

Voor nieuwbouw is gezocht naar een nieuwe locatie. Hoewel aan de noordzijde

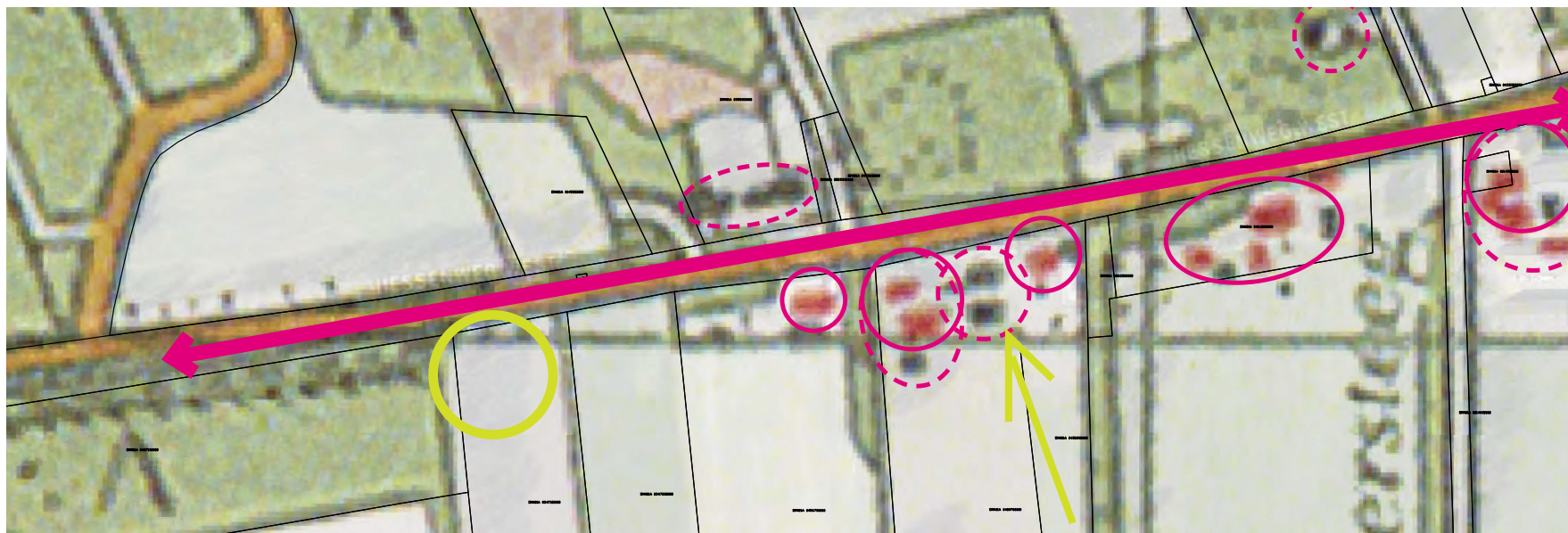
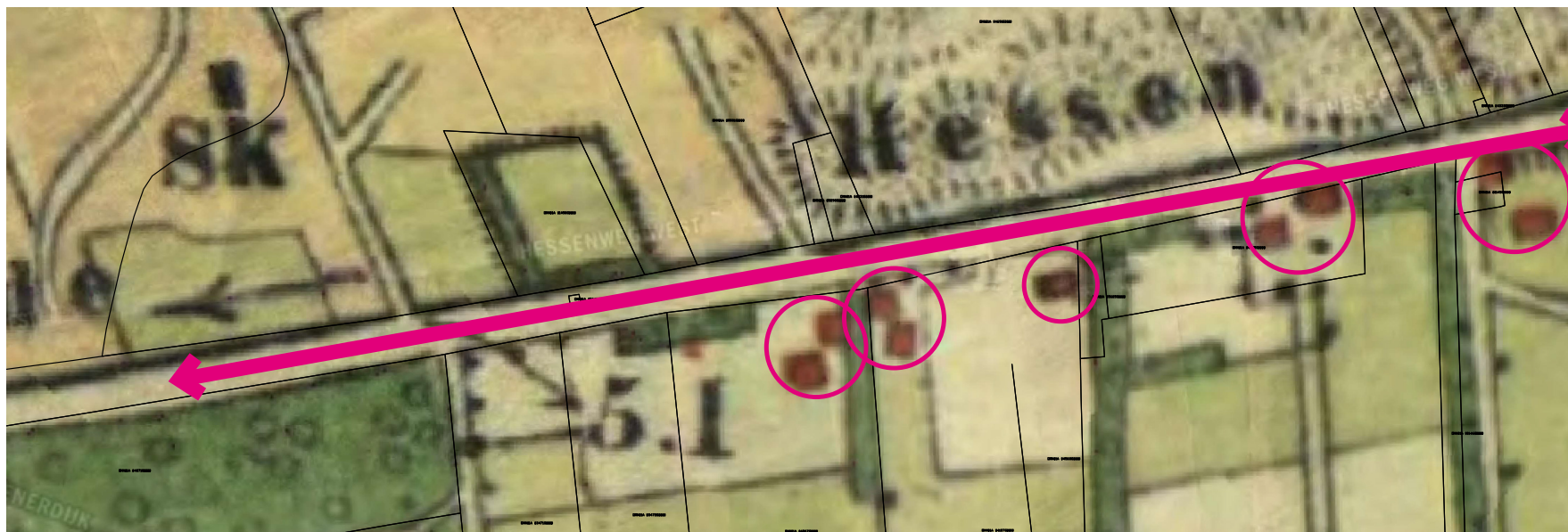
van de Hessenweg West sprake is van bebouwing komt van oorsprong daar geen bebouwing voor. Dat is wel het geval aan de zuidzijde waar ook alle andere erven gelegen zijn. Om een erf toe te voegen moet voldaan kunnen worden aan de gebruikelijke verspreiding van de erven. Maar daarnaast moet een erf ook 'opgehangen worden' aan een robuuste landschapsstructuur. Ten westen van de huidige planlocatie is slechts één locatie die aan de gestelde eisen voldoet. De locatie is geel gemarkeerd op het rechter kaartbeeld.

Het zicht op het landschap (zie verbeelding volgende pagina) wordt ter plaatse van de te slopen woning en bijbehorend bijgebouw hersteld en aan de straatzijde worden wat fruitbomen aangeplant zodat de ruimte fysiek toebehoort aan het bestaande erf. De bestaande structuren blijven allen behouden net als de bestaande erven aan de west- en oostzijde.

Aan de westzijde wordt een nieuw erf gerealiseerd. Net als andere erven is het hoofdgebouw een woonboerderij met duidelijke kenmerken en karakteristieken. De woning:

- heeft een wolfseind;
- is geen schuurwoning;
- mag modern of historiserend zijn;
- is een eenduidig volume (geen aanbouwen);
- heeft een dak met riet of dakpannen;
- heeft materialen die passen in de omgeving (bijv. geen zink).

Op pagina 16 zijn referentiebeelden opgenomen. Het erf heeft naast de woning ruimte voor één bijgebouw. Het bijgebouw past qua materiaalgebruik



Boven: situatie rond 1900. Onder: situatie 1970. Tekeningen zijn niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

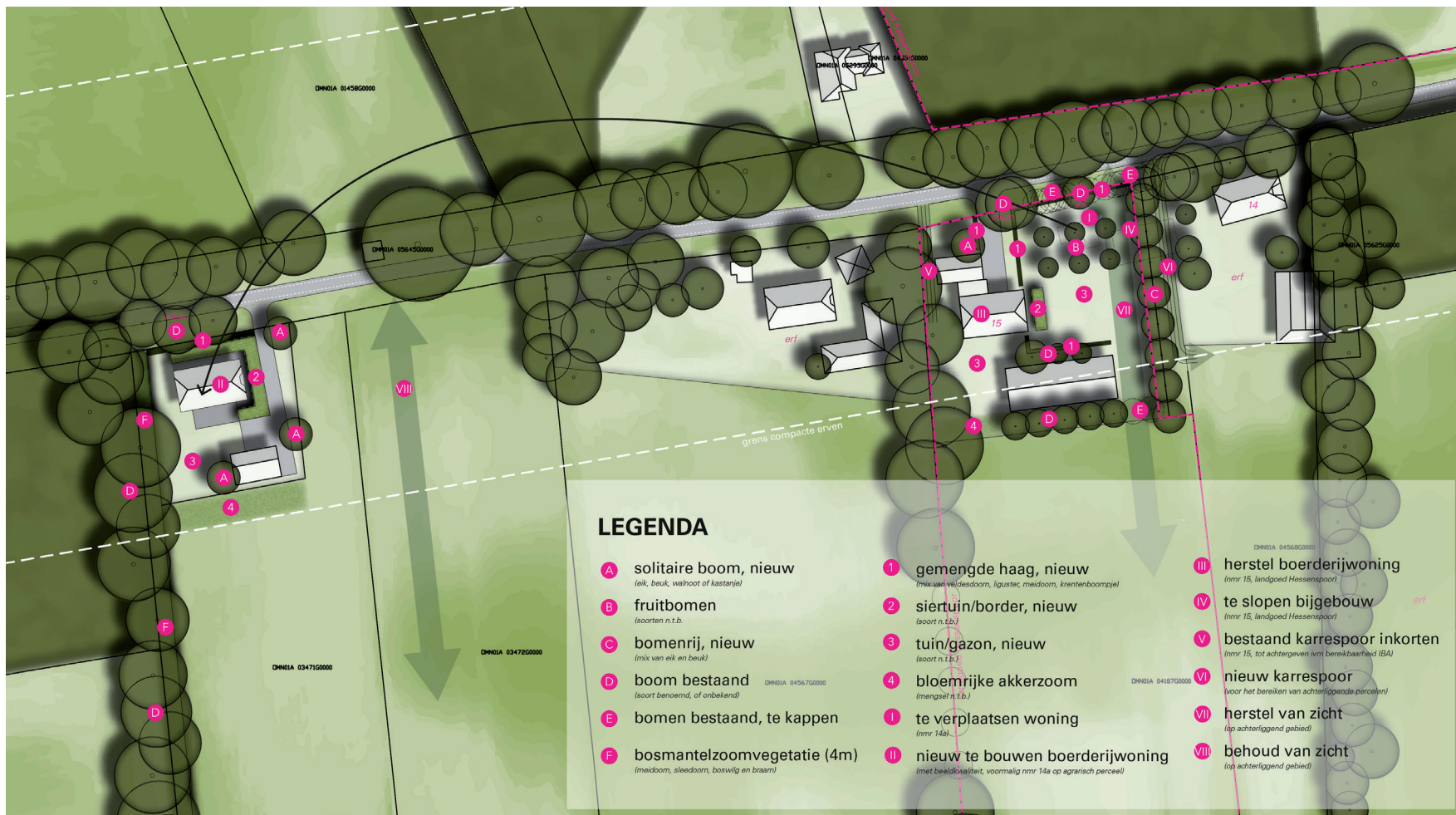
in de omgeving en bij de hoofdwoning, maar moet wel ondergeschikt zijn ten opzichte daarvan. Hoewel het erf van nature goed is ingepast door de aanwezigheid van de robuuste landschapselementen wordt het erf ingevuld met een gemengde haag met soorten als krent, meidoorn, liguster, hondsroos en haagbeuk. De aanplant in de maat 80-100 (hoogte in cm) met een dubbele rij. De plantafstand bedraagt in en tussen de rij 50 centimeter. Daarnaast worden 3 solitaire bomen aangeplant in de maat 14-16 (stamomtrek in cm). Elk voorzien van twee boompalen en als soort zomerlinde, zomereik, walnoot of kastanje.

Maatregelen voor de ruimtelijke kwaliteit:

- Slopen bestaande woning en bijgebouw;
- Aanplant fruitbomen;
- Nieuwbouw woning ten westen van de te slopen woning;
- Nieuwbouw met duidelijk herkenbare boerderij (zie afbeelding rechts);
- Nieuwbouw van bijbehorend en passend bijgebouw;
- Aanplant van gemengde haag;
- Aanplant van drietal solitaire bomen.



Referentiebeelden te bouwen woning. (Bron: eigen foto's initiatiefnemers en via google.nl)



Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

