

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Beerzerhaar 36 Beerzerveld

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	2138
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	20 oktober 2021, 20:46
Bestandsnaam	2138-RKp
Aantal pagina's	20

Inhoudsopgave

colofon	2
introductie	4
beerzerhaar 36 beerzerveld	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
advies van het oversticht	12
concept	14
inrichtingsplan	16
landschapsmaatregelen haarweg	18

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ruimte voor ruimte aanvraag te Beerzerveld.

Het plan bestaat uit het saneren van alle landschapsontsierende bebouwing waarbij twee compensatiewoningen worden gerealiseerd. Een bestaande bedrijfswoning wordt herbouwd. Hier is binnen het plan rekening mee gehouden.

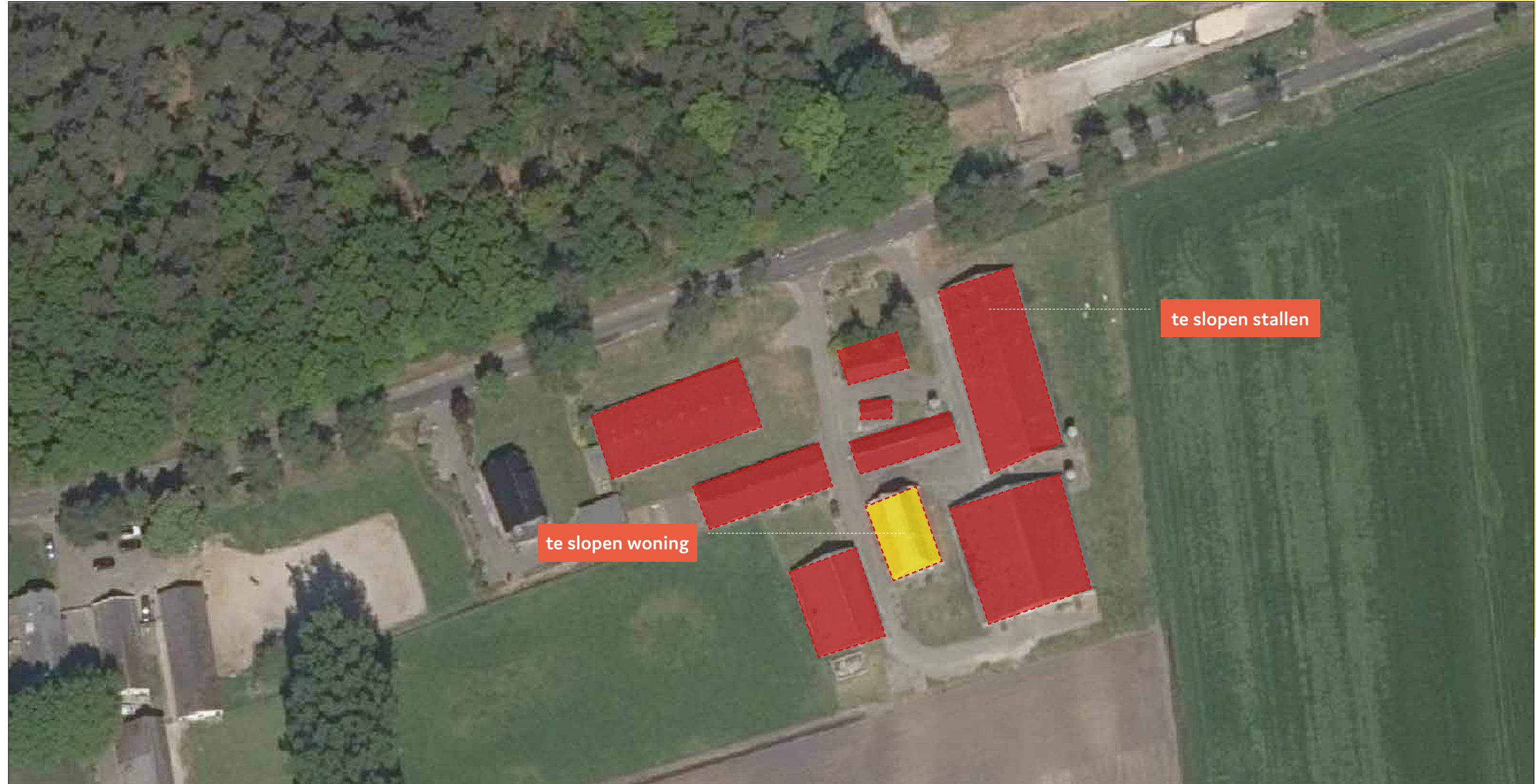
Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente heeft hiervoor het landschapontwikkelingsplan en als beleidskader. De ervenconsulent heeft een advies opgesteld als basis voor deze erfransformatie. Dit advies is in deze rapportage opgenomen.



Het erf aan de Beerzerhaar 36 was in gebruik als gemengd agrarisch bedrijf. Nu wordt er al jaren niet meer geboert en kennen de opstallen geen gebruikswaarde meer. Eigenaar is voornemens om alle landschapsontsierende opstallen te slopen. Ook de bedrijfswoning wordt gesloopt. Ter compensatie kunnen twee woningen gerealiseerd worden en de bestaande bedrijfswoning kan op het erf herbouwd worden. In totaal zullen er dus drie woningen ingepast moeten worden.

Naast het saneren van de landschapsontsierende bebouwing zal de overtollige verharding opgeruimd moeten worden. Het gehele erf wordt opnieuw ingericht.

Voor deze locatie is een erfinrichtingsplan opgesteld waarbij de landschappelijke waarden versterkt worden.



Overzicht te slopen opstallen

OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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. 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 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. Als ontwikkelingen plaatsvinden 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.

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.

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

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.

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



laag van het agrarisch cultuurlandschap



natuurlijke laag



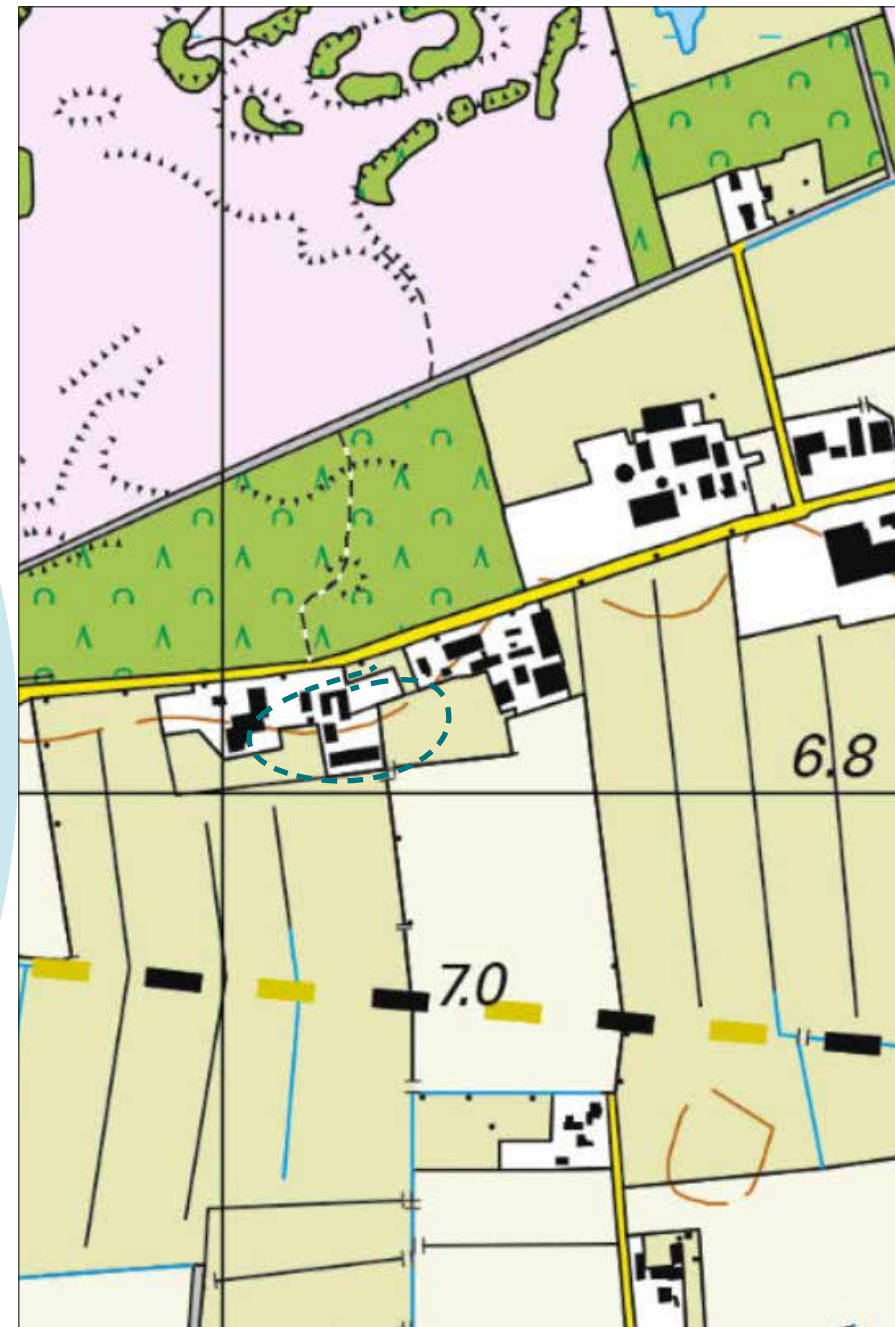
landschapontwikkelingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het zogenaamde jonge heideontginningslandschap dat eerste helft twintigste eeuw is ontstaan. Het erf ligt op de overgang naar het veel nattere veenontginningslandschap ten zuiden van de Beerzerhaar. Het rechtlijnige ontginningspatroon met het afgeleide wegenpatroon maakt het landschap.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is veelal een duidelijke scheiding tussen het 'voor erf' met enige sierbeplanting en het 'achter erf' dat veel functioneler is ingericht met schuren en enige verharding. De gebouwen staan uitgelijnd aan elkaar op het erf en kennen veel grote schuren en stallen. Primair is het een agrarisch gebied maar langs de Beerzerhaar staan ook diverse woonerven.

Het erf aan de Beerzerhaar was een gemengd agrarisch bedrijf. Het bestaat uit een oude woning (niet karakteristiek) met enkele landschapsontsierende stallen. Deze stallen en de woning zijn vanaf de weg te zien. Het erf kent niet veel beplanting en ligt naakt in het landschap. Recent is ten westen een nieuwe landelijke woning gebouwd.

Het erf wordt ontsloten door meerdere inritten.



situatie 2021



situatie 1950



situatie 1900

....Zoals bekend is de ontwikkeling van de landbouw vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw enorm groot geweest. Ook de eigenaren van het erf op nummer 36 hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheden en hebben het erf in een paar decennia sterk uitgebreid met stallen. Op het erf staan meerdere voormalige stallen: twee varkensstallen, twee kapschuren, en een kippenschuur. Ook zijn er twee bedrijfswoningen aanwezig. De oude boerderij staat verder van de weg af en gaat schuil achter een evenwijdig aan de weg staande stal. Er is weinig opgaande beplanting op het erf aanwezig. Het valt op dat de weg- en kavelbeplantingen in de directe omgeving bestaan uit bomen zonder ondergroei; het landschap is ingericht op efficiëntie en heeft weinig natuurwaarden (meer).

In het open landschap ten zuiden van de weg Beerzerhaar zal een nieuw, compact erf een groen eiland zijn dat tegenwicht kan bieden aan de vershraling van het landschap in deze omgeving. Het heideontginningslandschap heeft – in vergelijking met het slagenlandschap van de veenontginningen – meer een blokverkaveling. Op vergelijkbare wijze is openheid tussen de erven hier van belang. De erven moeten niet aan elkaar 'vastklonteren'. In het ingediende voorstel is hiervan wel sprake waardoor doorzichten naar het achterliggende land heel minimaal zijn geworden.

De opzet van het erf moet een verwijzing zijn naar het voormalige agrarische karakter. De gebouwen zijn vrijwel nooit identiek, hebben niet dezelfde afmetingen en hoogtes maar zijn wel 'familie' van elkaar. Er zal sprake zijn van een woonerf in een sterk agrarische omgeving. Inrichting van het hele erf en plaatsing van de gebouwen ten opzichte van elkaar en de omgeving is dus heel belangrijk.

In het voorstel van de ervenconsulent wordt een compact erf voorgesteld bestaande uit drie gebouwen: een hoofdgebouw dichtbij de weg, een twee-onder-een-kap als langgerekt bijgebouw en een gezamenlijke berging/garage, evenwijdig aan de weg. Het erf krijgt een groen karakter door het aanbrengen van houtsingels, de aanleg van een boomgaard en een aantal vrijstaande (solitaire) bomen op markante punten.

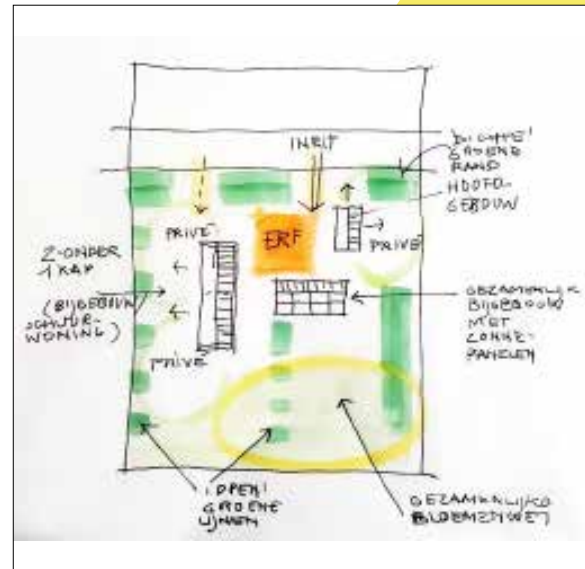
Door de compactheid van het erf is er veel open ruimte rondom; tussen het erf en de woning aan de westkant daarvan en aan de achterzijde van het erf waar de kans ontstaat voor de aanleg van een kruidenrijk grasland of akker, al dan niet in gezamenlijk beheer en gebruik. Op deze manier heeft het nieuwe erf een belangrijke bijdrage aan herstel van biodiversiteit in het gebied. Tussen het erf en de weg draagt aanplant/herstel van een houtsingel hier ook aan bij; ook zorgt de aanplant voor meer privacy op het erf. Voor onderlinge privacy wordt gezorgd door beplanting en architectuur (dichte gevels richting erf, zicht naar buiten het erf)..

De architectuur, kleuren en materiaalgebruik van de gebouwen zijn medebepalend voor het beeld van het gehele erf. De opzet van een hoofdgebouw met bijgebouwen, passend in de omgeving en met een moderne invulling, is gewenst. Het erf zal bestaan uit gebouwen die 'familie' van elkaar zijn.

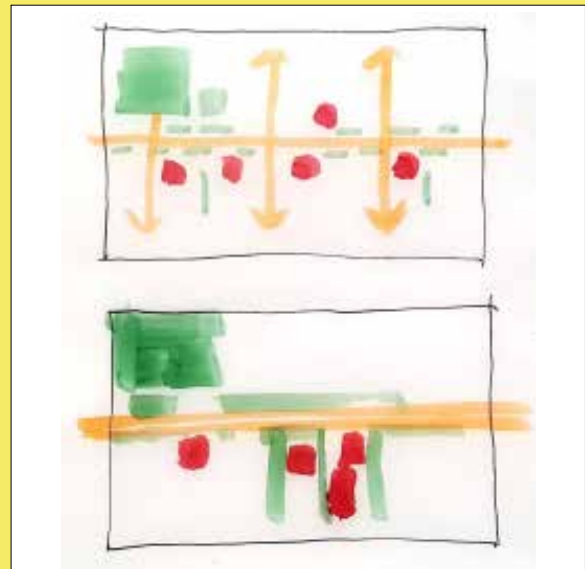
Streekeigen beplanting voegt veel waarde toe aan de plek, de omgeving en de biodiversiteit. Planten uit de omgeving trekken dieren aan die hier thuishoren. De houtsingels bestaan uit onder andere bomen als eik, lijsterbes, berk, els, wilde kers en veldesdoorn; struiken als vuilboom, hazelaar, sleedoorn, kardinaalsmuts, wilde roos en liguster. Streekeigen kruidachtige planten zullen zich vestigen als de bodem daarvoor geschikt is. De (hoogstam)boomgaard bestaat uit sterke, oude fruitrassen. Vrijstaande bomen zijn walnoot, linde en paarden- of tamme kastanje.



zicht op de te slopen stallen



erfopzet schematisch, benadrukken kavellijnen



opzet landschap; doorzichten langs de percelen



het open gebied ten zuiden van het plangebied

De sloop van de landschapontsierende gebouwen levert een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op. Door het te bouwen erf zo compact mogelijk te maken (met behoud van ieders privacy) kan het omringende landschap zo open mogelijk blijven. Vermijd het beeld van een klein nieuwbouwwijkje; grotere volumes hebben de voorkeur. De ruimtelijke indeling, de architectuur en (de vorm van beheer van) de gekozen beplanting zorgen samen voor een samenhangend erf...

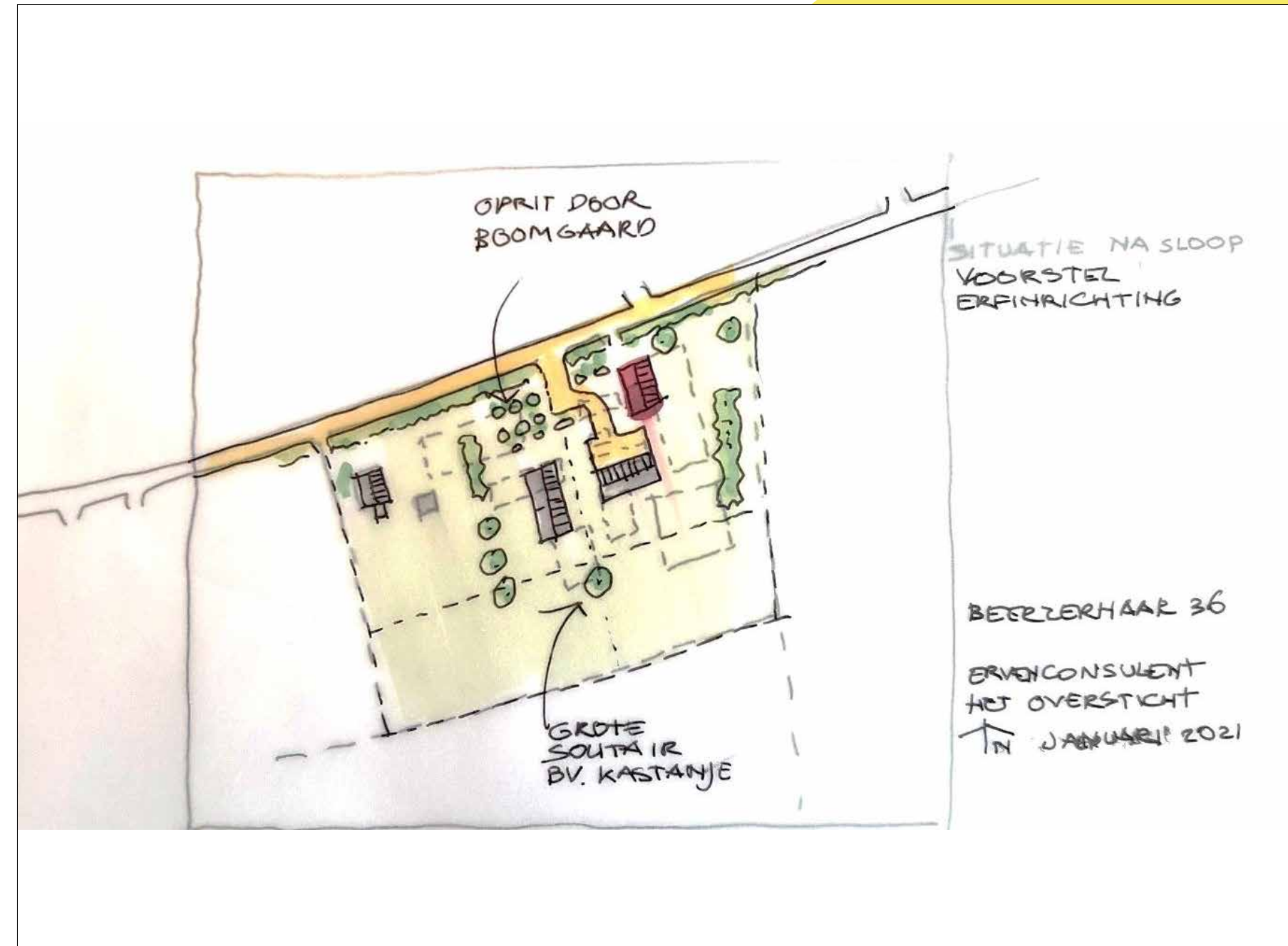
Conclusie van de ervenconsulent.



bloemenweide



pad door boomgaard



voorstel door ervenconsulent

Vanuit het vigerend beleid en het advies van Het Oversticht wordt de rechtlijnige verkaveling als een kwaliteit gezien. Daarbij staan de woningen en gebouwen gelijk of haaks op de Beerzerhaar. Op het erf zullen 4 volumes gerealiseerd gaan worden. Een hoofdgebouw (vervangende woning) direct aan de Beerzerhaar. Gekozen is om deze woning gelijk aan de Beerzerhaar te oriënteren waarmee er aan de westzijde een bijgebouw gerealiseerd kan worden. Er ontstaat zo een afwisselend beeld met de recent gebouwde landelijke woning en de schuurwoningen. De twee compensatiewoningen worden uitgevoerd in een schuurarchitectuur. De bijgebouwen zullen inpandig worden waarmee voorkomen wordt dat er teveel gebouwen op het erf komen. Het is daarbij van belang de de schuurwoningen rechthoekig worden vormgegeven en duidelijk soberder zijn dan de woning direct aan de Beerzerhaar. Het nieuwe bijgebouw en de schuurwoningen moeten in familie met elkaar gebouwd zijn maar geen kopie zijn. Zo kan voor een ander type kap gekozen worden en moeten goot- en nokhoogte verschillen. Op pagina 19 zijn referentiebeelden opgenomen ter verduidelijking.

Kenmerkend zijn de sobere erven met groen tussen de kavels in de vorm van hagen en bomen. Ook de twee nieuwe kavels worden op deze manier ingepast. Daarbij krijgen de twee schuurwoningen een eigen ontsluiting in de vorm van een karrespoor. De hoofdwooning kan een verharde oprit krijgen waarmee de hierarchie op het erf versterkt wordt. Op het erf is voldoende ruimte om te keren en te parkeren.

Een bestaand kavelpad blijft behouden als ontsluiting van het achterliggende perceel. Bestaande bomen langs de Beerzerhaar blijven eveneens behouden en versterken de rechtlijnigheid van het landschap.

Het inrichtingsplan sluit grotendeels aan op het concept van de ervenconsulent. Langs de randen is beplanting aangebracht in de vorm van singels en bomen. Op het erf staan hoogstamfruitbomen en enkele solitaire bomen. Middels hagen worden kavels afgeschermd en de rechtlijnige indeling van het erf versterkt.



hagen op het erf

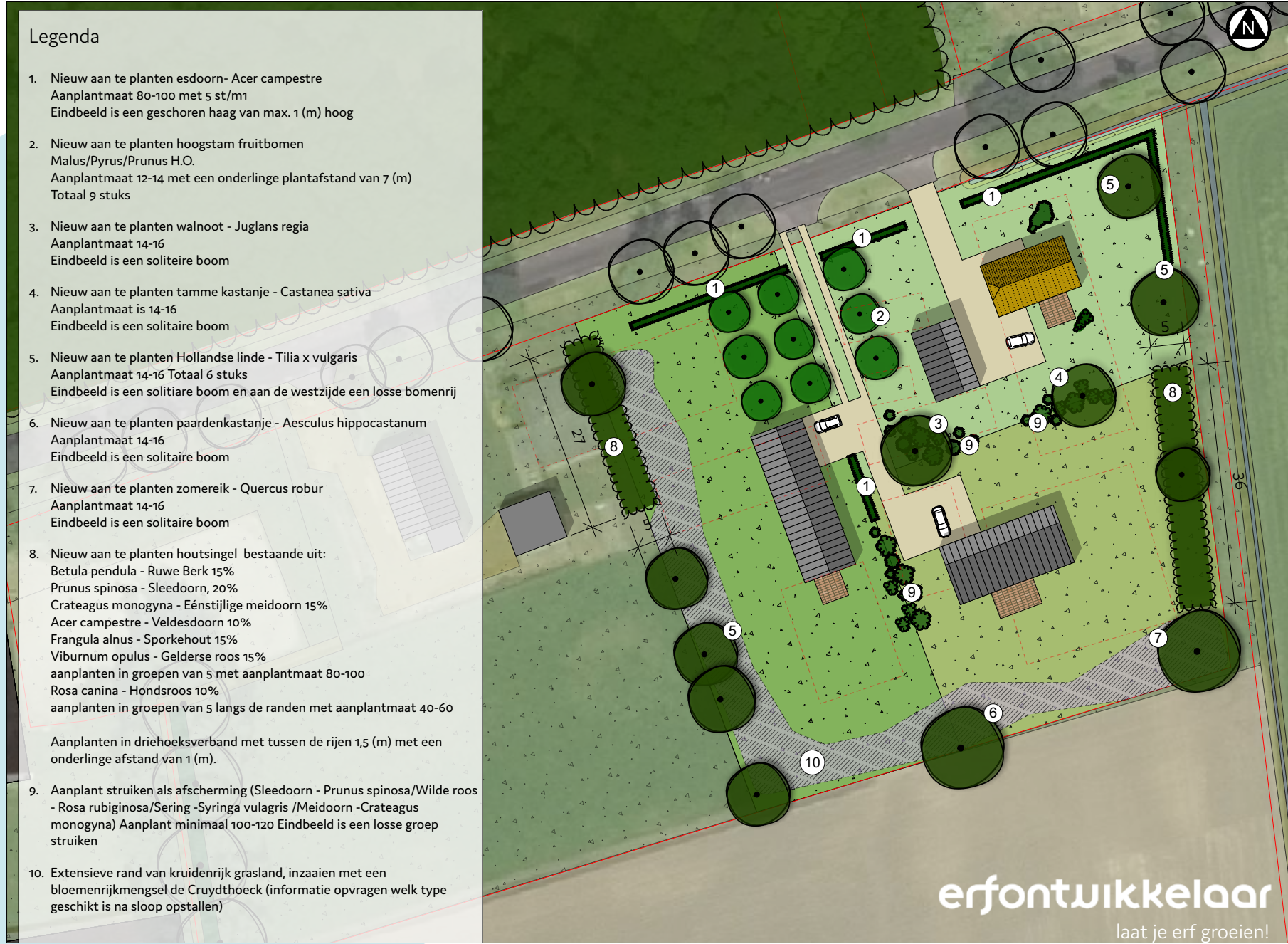


fruitbomen op het erf



erfontuikkelaar
laat je erf groeien!

het erfinrichtingsplan



bijgebouw in materialen die mooi verouderen



schuurwoning kent een duidelijke hoofdvorm



landelijke woning kan refereren aan de boerderij



schuurwoning met inpandig bijgebouw



landelijk woning is rijker qua details



een schuurwoning is ingetogen

erfontwikkelaar

laat je erf groeien

Legenda

1. Nieuw aan te planten esdoornhaag
2. Nieuw te bouwen woning (als hoofdgebouw)
3. Nieuw te bouwen bijgebouw (kapschuur)
4. Nieuw te bouwen compensatiewoning met inpandig bijgebouw
5. Bestaande inrit wordt karrespoor
6. Hoofdinrit (bestaand)
7. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen
8. Nieuw aan te planten walnoot
9. Nieuw aan te planten tamme kastanje
10. Nieuw aan te planten Hollandse linde
11. Nieuw aan te planten paardenkastanje
12. Nieuw aan te planten zomereik
13. Nieuw aan te planten houtsingel
14. Toegang achterliggende perceel (gras/zandpad)
15. Aanplant struiken als afscherming (Sleedoorn/Wilde roos/Wilde liguster/Sering/Meidoorn)
16. Extensieve rand van kruidenrijk grasland
17. Extensief gemaaid gras in de berm

Legenda

1. Nieuw aan te planten esdoorn- *Acer campestre*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog
 2. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus H.O.
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge plantafstand van 7 (m)
Totaal 9 stuks
 3. Nieuw aan te planten walnoot - *Juglans regia*
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom
 4. Nieuw aan te planten tamme kastanje - *Castanea sativa*
Aanplantmaat is 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom
 5. Nieuw aan te planten Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 6 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom en aan de westzijde een losse bomenrij
 6. Nieuw aan te planten paardenkastanje - *Aesculus hippocastanum*
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom
 7. Nieuw aan te planten zomereik - *Quercus robur*
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom
 8. Nieuw aan te planten houtsingel bestaande uit:
Betula pendula - Ruwe Berk 15%
Prunus spinosa - Sleedoorn, 20%
Crateagus monogyna - Eénstijlige meidoorn 15%
Acer campestre - Veldesdoorn 10%
Frangula alnus - Sporkehout 15%
Viburnum opulus - Gelderse roos 15%
aanplanten in groepen van 5 met aanplantmaat 80-100
Rosa canina - Hondсроos 10%
aanplanten in groepen van 5 langs de randen met aanplantmaat 40-60
- Aanplanten in driehoeksverband met tussen de rijen 1,5 (m) met een onderlinge afstand van 1 (m).
9. Aanplant struiken als afscherming (*Sleedoorn* - *Prunus spinosa*/Wilde roos - *Rosa rubiginosa*/Sering - *Syringa vulgaris* /Meidoorn - *Crateagus monogyna*) Aanplant minimaal 100-120 Eindbeeld is een losse groep struiken
 10. Extensieve rand van kruidenrijk grasland, inzaaien met een bloemenrijkmengsel de Cruydhoeck (informatie opvragen welk type geschikt is na sloop opstallen)



erfontwikkelaar
laat je erf groeien!

project	2138	bestand	2138-eip-1wvx
datum	18 aug. 2021	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0

Erfinrichtingsplan Beerzerhaar 36 Beerzerveld

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28