

Koloniedijk 19, Vinkenbuurt

Huidige situatie

Aanleiding

Transportbedrijf Gerben Buiters Transport (initiatiefnemer) is gevestigd op het erf aan de Koloniedijk 19 te Vinkenbuurt (plangebied).

Het plangebied is van oudsher in gebruik geweest als stenenhandel en is ook als zodanig bestemd in het vigerende bestemmingsplan (bedrijfsbestemming met aanduiding stenenhandel). Inmiddels is de stenen handel naar een andere locatie verplaatst en dient het plangebied alleen nog voor de tijdelijke stalling van vrachtwagens en opslag.

De initiatiefnemer is voornemens om op de bedrijfslocatie te gebruiken voor zijn transportbedrijf met circa 15 vrachtwagens. Om de bedrijfsvoering te optimaliseren is de initiatiefnemer voornemens een loods te realiseren. De loods dient ter stalling van vrachtwagens met waardevolle spullen en een werkplaats om onderhoud te verrichten aan de vrachtwagens.

Situatieomschrijving

Het plangebied ligt in een rationeel en grootschalig veen- / heideontginningslandschap in het buitengebied van Ommen. De rationele kavels in het landschap worden pleksgewijs versterkt door de aanwezigheid van kavelgrensbeplanting. Rond het plangebied is het landschap desondanks veelal open met grote vergezichten.

De meeste erven zijn voorzien van robuuste erfgransbeplanting. Dat valt vooral op in het buurtschap Vinkenbuurt en Nieuwleusen, even ten westen. Aan de ontginningsassen van de Koloniedijk, Westerveen en Oosterveen zijn de erven dicht op elkaar langs de weg geschakeld, hetgeen een kleinschaliger landschap oplevert.

Direct langs de Koloniedijk staat binnen het plangebied de originele boerderij van het erf. De boerderij maakt onderdeel uit van een kleinschalig bouwlint met andere boerderijen westelijk. Dit is een van de bouwlinten die samen de Vinkenbuurt vormen. Op het voorerf staan enkele oude eikenbomen. Het erf is sober ingedeeld en op het achtererf bevindt zich een groot oppervlak aan verharding en een loods ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten. Verder is het plangebied ingericht met een paddock, enkele paardenweides en hooilanden. Het ensemble wordt omzoomd door brede singels met een inheems karakter.



Landschap

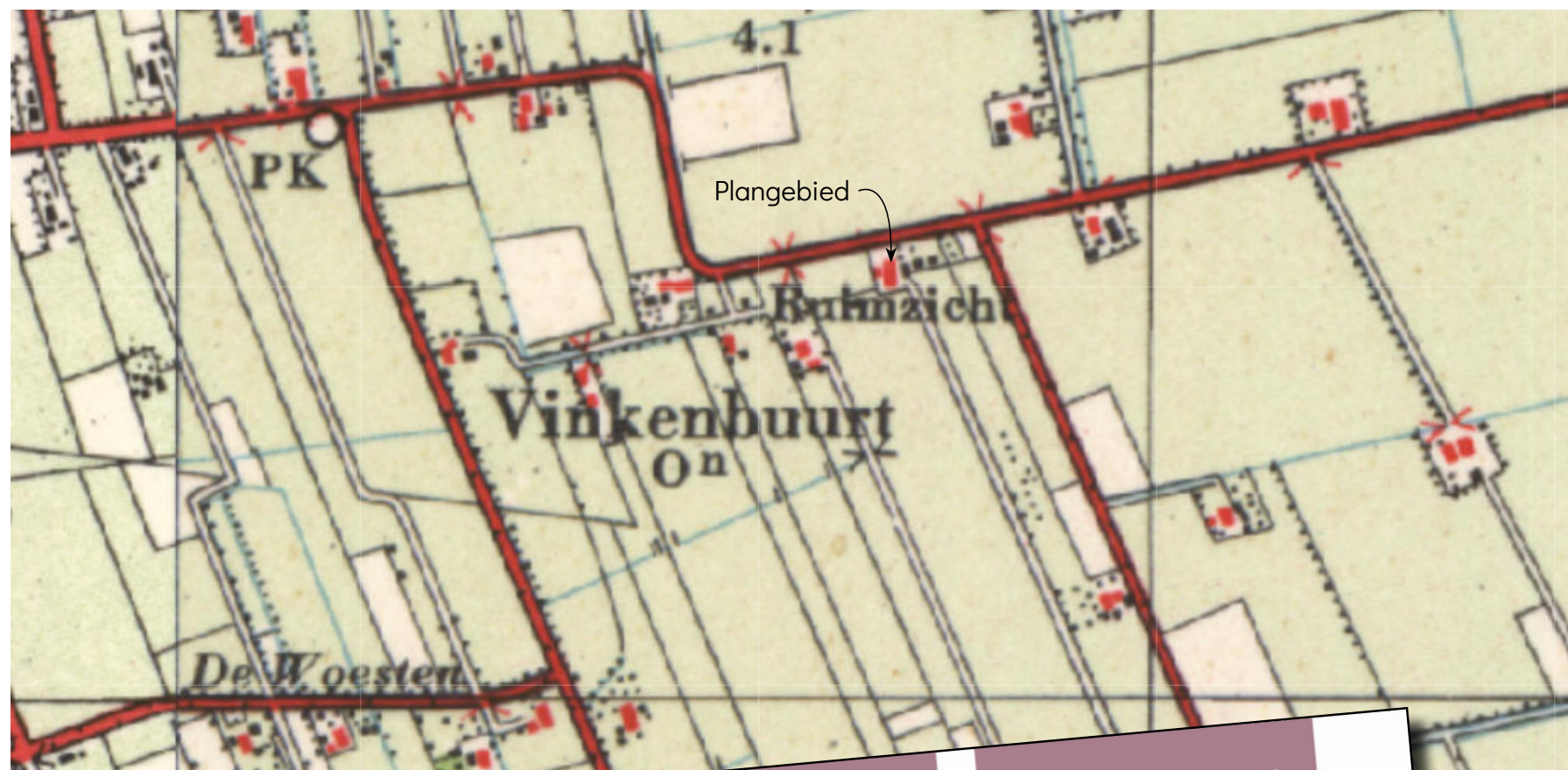
Zoals vermeld ligt het plangebied in een rationeel ontginningslandschap. De eerste bebouwing in het gebied vond plaats op de hogere dekzandruggen en -kopen. Hierdoor ontstonden de karakteristieke lintbebouwingen in de omgeving. Het erf in het plangebied ligt aan het einde van zo een lintbebouwing. Het erf is echter relatief jong en zien we voor het eerst verschijnen op de topografische kaart van 1950-1960, ver na de ontginning van het gebied. Een duidelijk verschil met oudere boerderijen is dat de boerderij in het plangebied niet is georiënteerd op de kavelrichting, maar op de Koloniedijk.

Beleid

Om handvatten te bieden aan ontwikkelingen in het buitengebied heeft de gemeente Ommen het 'inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit' opgesteld. De handvatten worden geboden per landschapstype en daarbinnen per soort ontwikkeling. Op pagina 48 wordt ingegaan op de bedrijfsmatige ontwikkeling van (agrarische) erven in het rationele ontginningslandschap. Hierin wordt onder andere het belang van een rationele erfopzet en een zichtbaar onderscheidt tussen voor- en achtererf benadrukt.

Uitgangspunten

- Versterken historische kavelstructuur met inheemse en gebiedseigen beplanting;
- Onderscheidt tussen voorerf en achtererf;
- Groene uitstraling naar de weg;
- Originele boerderij zichtbaar in het landschap;
- Rationele kavelvormen aanhouden - erfgransbeplanting

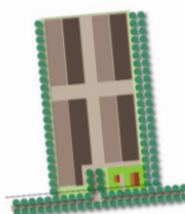
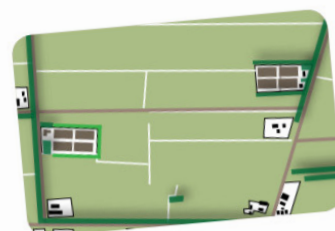


Topografische kaart 1950-1960

Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit Ommen
Uitbreiding agrarisch bedrijf

Situering

- Rationele opzet van het erf;
- De compositie van het erf voegt zich naar het landschap: bijvoorbeeld een langwerpig erf in het veenontginningsgebied tegenover een rechthoekig erf in het heideontginningslandschap
- Onderscheid zichtbaar tussen woonzone en bedrijfzone



Bouwmassa

- Bebouwing overwegend grootschalig, aansluitend bij de grootschaligheid van bestaande bebouwing en landschap



Verschijningsvorm

- Uniformiteit in stallen en schuren, gebouwen hebben een soortgelijke uitstraling



- Bedrijfsgebouwen en constructies zijn gedeeltelijk zichtbaar aanwezig



Koloniedijk 19, Vinkenbuurt

Landschappelijk inpassingsplan

Landschappelijk inpassingsplan

Op het erf aan de Koloniedijk 19 wordt een nieuwe loods gerealiseerd. De bestaande loods van 428m² wordt verwijderd. De nieuwe loods bevindt zich duidelijk op het achtererf binnen het oppervlak van de bestaande erfverharding. Het erfoppervlak wordt aanzienlijk verkleind met een vermindering van 4.060m² aan verharding. Het erf wordt op enkele plekken omzoomd door een landelijke haag van meidoorn, veldesdoorn of beuk. Hierdoor ontstaat meer onderscheid tussen het voorerf en het achtererf. Dit onderscheid wordt verder benadrukt door de plaatsing van twee hoogstam fruitbomen aan de zijde van de boerderij. De combinatie van bestaande en nieuwe groenstructuren zorgen ervoor dat het materieel, opslag en vrachtwagens op het achtererf aan het zicht worden onttrokken.

Ten zuiden van het erf wordt het plangebied ingericht met (800m²) houtsingels in de historische kavelrichting. Hierdoor ontstaat meer aansluiting tussen het plangebied en de westelijk gelegen erven uit de lintbebouwing. De westelijke percelen in het plangebied blijven in gebruik als paardenweide. Oostelijk worden de percelen gebruikt als hooiweide en wordt extensief beheer toegepast. De combinatie van bestaande en nieuwe groenstructuren zorgen ervoor dat het materieel, opslag en vrachtwagens op het achtererf aan het zicht worden onttrokken.



Sortimentslijst

Het erf wordt landschappelijk ingepast met verschillende regio-eigen beplantingsstructuren, hieronder per onderdeel beschreven. Zo wordt er circa 175 meter aan hagen en 800m² aan houtsingels en het erfbosje aangeplant. De houtsingels en het erfbosje worden aangeplant met verschillende soorten bosplantsoen op een plantafstand van 1,5 meter. Het sortiment wordt gekozen op basis van de potentiële natuurlijke vegetatie (PNV), welke het 'gewoon elzenbroekbos' betreft. Het bosplantsoen wordt per soort groepsgewijs aangeplant met vijf tot zeven stuks per soort, dit om onderlinge concurrentie te voorkomen en maximale biodiversiteit te bereiken. Binnen de singels worden enkele boomvormers aangeplant.

Landelijke hagen

- Meidoorn / veldesdoorn / beuk: 875 stuks (vijf stuks per strekkende meter).

Erfbomen

- Hoogstam appelboom: 2 stuks (*Malus domestica*, variëteit naar keuze).

Houtsingels en erfbosje (310st bosplantsoen + 15st boomvormer)

- Vuilboom: 60 stuks;
- Boswilg: 60 stuks;
- Grauwe wilg: 60 stuks;
- Gelderse roos: 60 stuks;
- Zwarte bes (aanplanten in de rand): 35 stuks;
- Framboos (aanplanten in de rand): 35 stuks;
- Zwarte els (boomvormer): 8 stuks;
- Betula pendula (boomvormer): 7 stuks.

