

The background is an aerial photograph of a landscape, possibly a coastal or rural area, with a large red semi-circle overlay on the right side. The text is positioned within this red area.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Woestenweg 5 Witharen



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

2304

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

8 juli 2022

Bestandsnaam

2304-RKP-001.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	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	11
5	LANDSCHAPSMATREGELEN	12

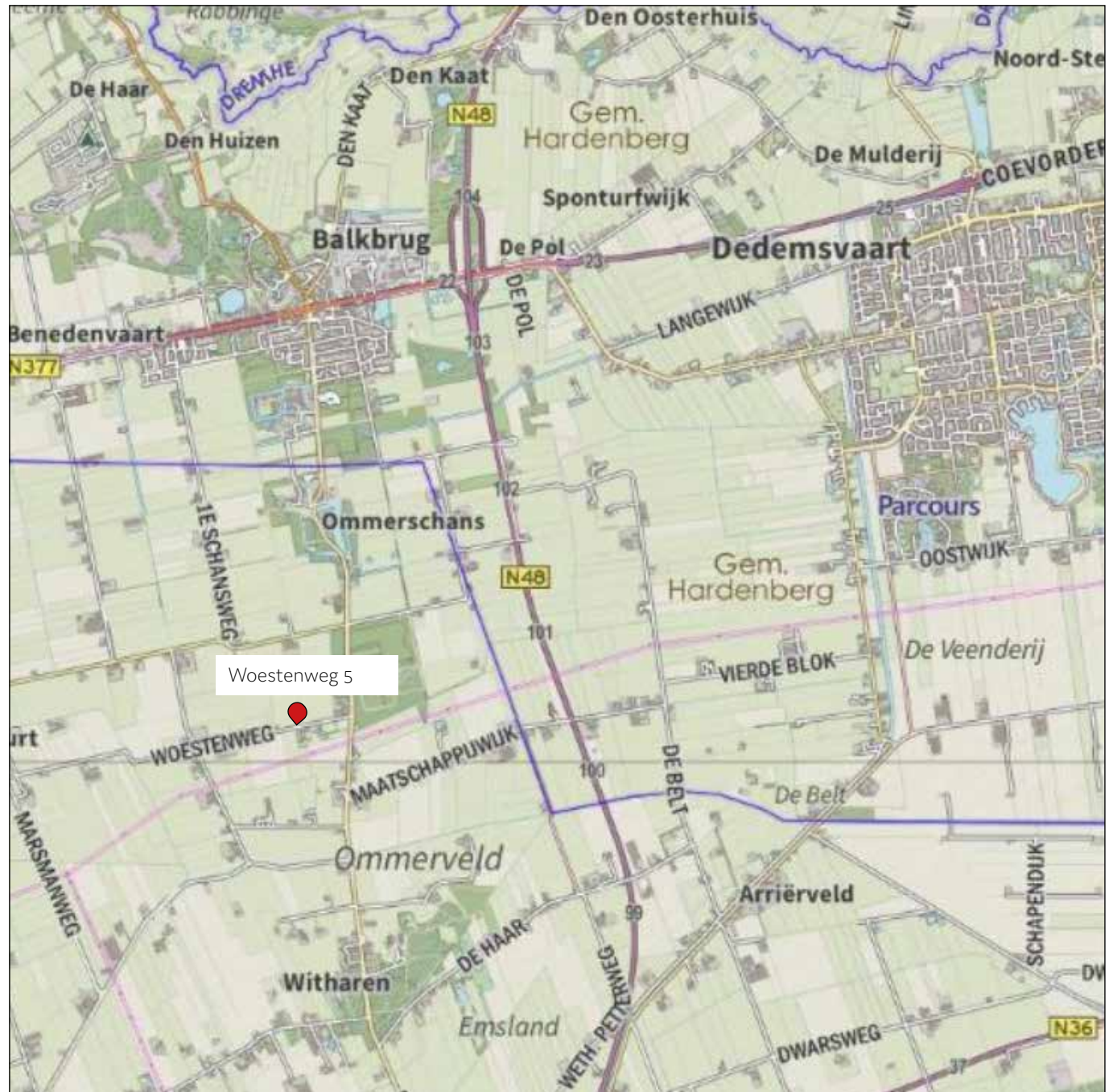
1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Woestenweg 5 te Witharen..

Initiatiefnemers zijn voornemens om enkele landschapsontsierende bebouwing te slopen en een nieuwe schuur t.b.v. agrarisch loonwerk te realiseren. Als nevenactiviteit zullen er nog zoogkoeien gehouden worden.

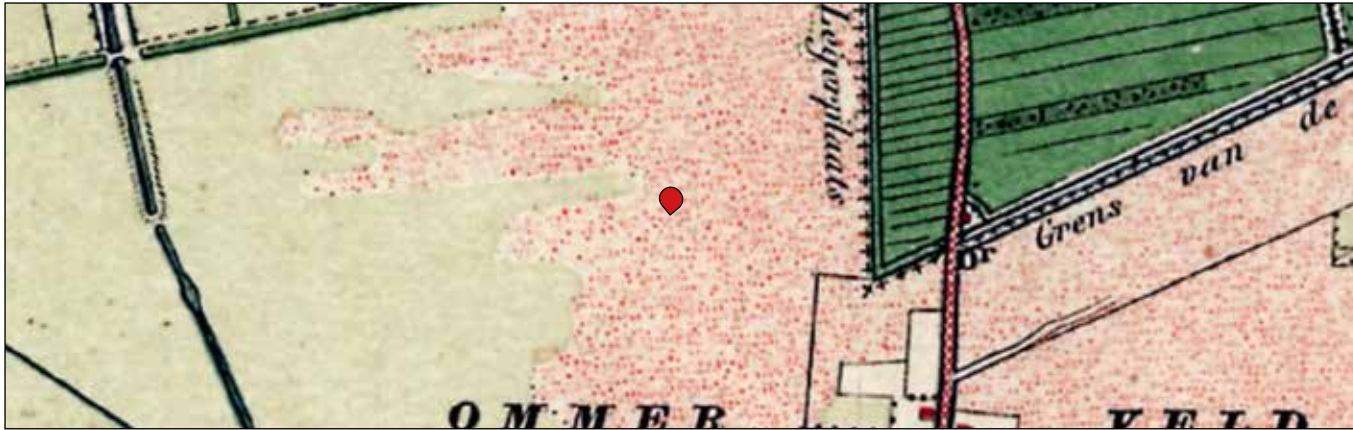
De gemeente Ommen wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt en het erf zich als eenheid in het landschap blijft presenteren. Concreet betekent dit dat het geheel landschappelijk goed ingepast moet worden.

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.

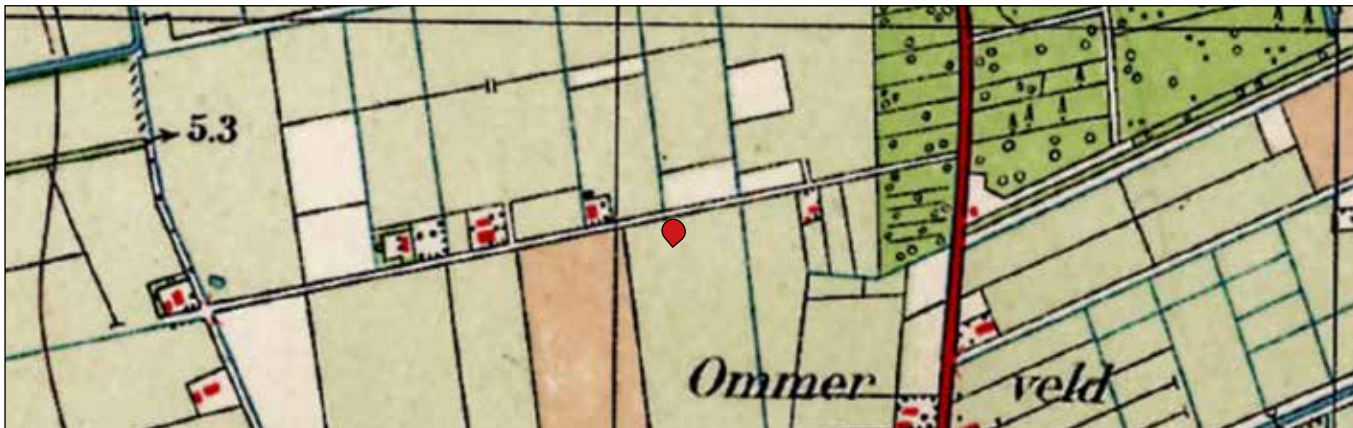




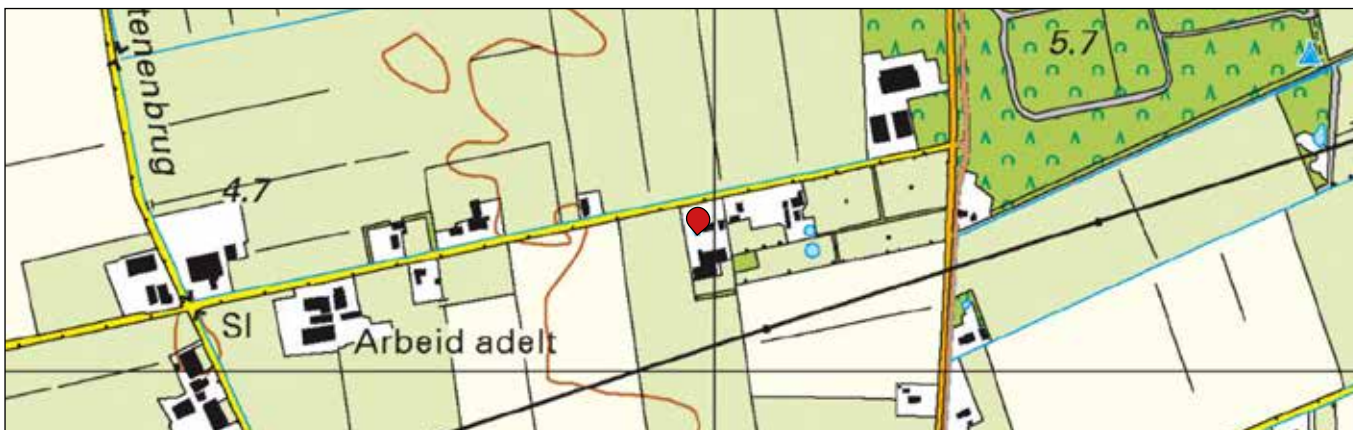
Het erf was een
varkenshouderij.
De stallen worden
gesloopt. Op deze
plek zullen nieuwe
schuren gebouwd
worden.
De bestaande
groenstructuur
kan behouden
blijven.



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 (strekkings)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 landbouwontginningen relatief 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



3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Het erf is onderdeel van het zogeheten ontginningslandschap. Het gebied is pas laat ontgonnen. De Woestenweg is een zijtak van de Balkerweg (van oorsprong de Ommerse Dijk). Dit 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 voormalige varkenshouderij. Het voorerf richting de Woestenweg met daarachter de schuren en stallen. De schuren worden aan de zuidzijde afgeschermd middels enig struweel.

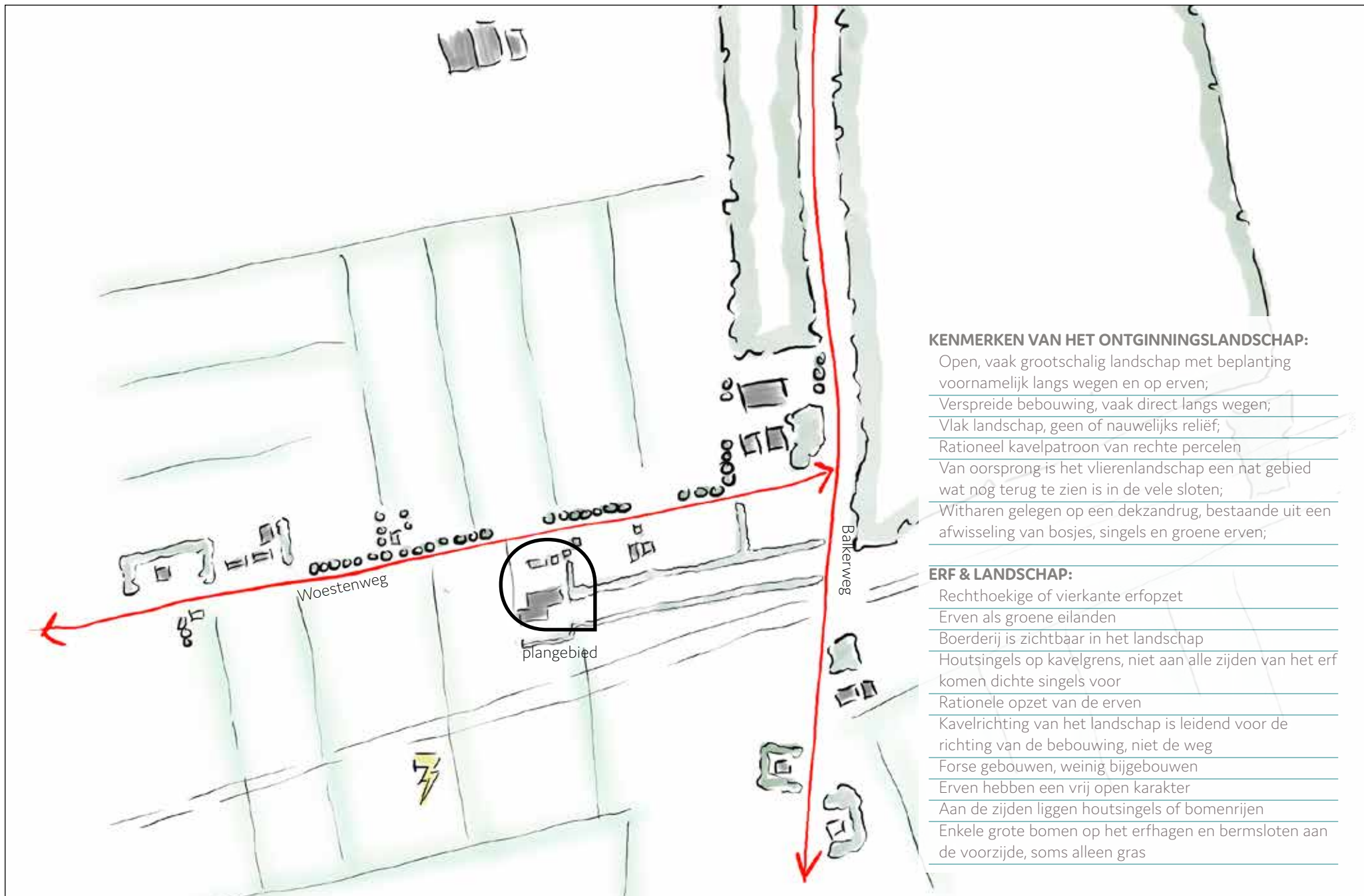
De stallen kennen geen gebruikswaarde meer en bevatten asbestdaken. De wens bestaat om deze te slopen en te vervangen door nieuwe schuren t.b.v. een agrarisch loonbedrijf. Het erf moet na deze ontwikkeling blijven passen in het landschap. Daarbij moet aangesloten worden op de bestaande structuur van hakhoutsingels ten oosten van het erf. De bestaande inrit kan behouden blijven.



het erf vanaf de Woestenweg



het erf vanaf de Woestenweg



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 vlierland 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 erf hagen en berm sloten aan de voorzijde, soms alleen gras

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

sloop 1.118 m² landschapsontsierende
bebouwing

bouw nieuwe schuur van ca. 1.349,5 m²

bestemming van agrarisch naar bedrijfs;
ruimte om veilig te keren/parkeren.

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 nieuw te bouwen schuren moet aansluiten op de bestaande bebouwing (woning) 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 door de nieuwe schuren achter de bestaande woning te bouwen.

Het doel is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen deze ontwikkeling wordt dit behaald door de sloop van 1.118 m² landschapsontsierende bebouwing. Na sloop zullen er op deze plek ca. 1.349,5 m² herbouwd worden. Hiermee ontstaat een praktisch erf waar voldoende ruimte is om te keren en te parkeren. Achter de schuur wordt een buitenopslag gemaakt waar machines schoongemaakt kunnen worden en tijdelijk materieel neergezet wordt.

Kenmerkend in het jonge ontginningslandschap is de opgaande beplanting langs de randen van de erven. Deze wordt op dit erf aangebracht. Langs de inrit wordt een bomenrij van zwarte els voorzien. Zo blijft er vanuit de woning (en vanuit de omgeving) enig zicht op de woning met tuin. Het erf is zo compact en efficient mogelijk ontworpen om de impact op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden.

De tuin van de bedrijfswoning bestaat uit veel gazon met een beukenhaag. Deze zal behouden blijven. Ook de perceel-

grensbeplanting ten oosten van het erf blijft behouden. Dit past in de structuur van het landschap en sluit het erf af.

Aan de zuidzijde wordt de schuur afgeschermd middels een struweel dat aansluit op de bestaande beplantingen.

Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Er mag geen stedelijke uitstraling ontstaan.

De nieuwe schuur moet een ingetogen vormgeving krijgen. Opvallende details als witte deuren of gevelbekleding zijn niet toegestaan. Donkere materialen die niet glimmen hebben de voorkeur. Ook met reclameuitingen moet terughoudend worden omgegaan. Vlaggen of grote opvallende borden zijn niet toegestaan.

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

- schuur kent een ingetogen vormgeving met materialen die passen in het landschap;
- aanplant houtsingel aan de west- en zuizijde aansluitend op de bestaande hakhoutsingel
- aanplant bomenrij langs inrit;
- aanplant hagen op het erf als afscherming tuin en erf;



sfeerbeelden materialisatie



sfeerbeeld houtsingel



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.



Legenda

1. Aanplant houtsingel bestaande uit:

- Populus nigra - Zwarte populier 10%
- Ulmus laevis - Gladde iep 10%
- Salix alba - Gewone wilg 5%
- Cornus sanguinea - Rode kornoelje 20%
- Ribes rubrum - Aalbes 15% (langs randen)
- Viburnum opulus - Geldersche roos 20%
- Prunus spinosa - Sleetdoorn 20%

Aanplantmaat 60-80 met 1 st/m²

Eindbeeld is een houtsingel van 5x40 (m)

2. Aanplant haagbeuk - Carpinus betulus

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹ planten in
driehoeksverband

Eindbeeld is een haag van ca. 2 (m) hoog

3. Te slopen landschapsontsierende bebouwing

4. Aanplant zwarte Els - Alnus glutinosa

Aanplantmaat 12-14 Totaal 7 stuk

Eindbeeld is een bomenrij

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 agrarisch gerelateerde bedrijvigheid. Dit is inherent aan het veranderende platteland, waar er sprake is van schaalvergroting en het inzetten van dienstverlenende bedrijven op een agrarisch bedrijf. Daarnaast blijft de mogelijkheid om op kleine schaal (500 m²) stalruimte te houden. 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 bouwings staat. De schuren zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. De schuren zijn niet geschikt voor een vervolgfunctie. Daarbij bestaat de wens om geen machines buiten te stallen. De impact op de omgeving is beperkt aangezien de ontwikkeling op een bestaand erf plaatsvindt. Het kan zelfs als positief ervaren worden door het vervangen van de stallen door een nieuwe schuur en het vergroenen van het landschap.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het bedrijf kan zich ontwikkelen en de mogelijk bestaat om agrarische activiteiten te behouden. 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

Aangezien er naast het agrarisch loonbedrijf ook nog 500 m²

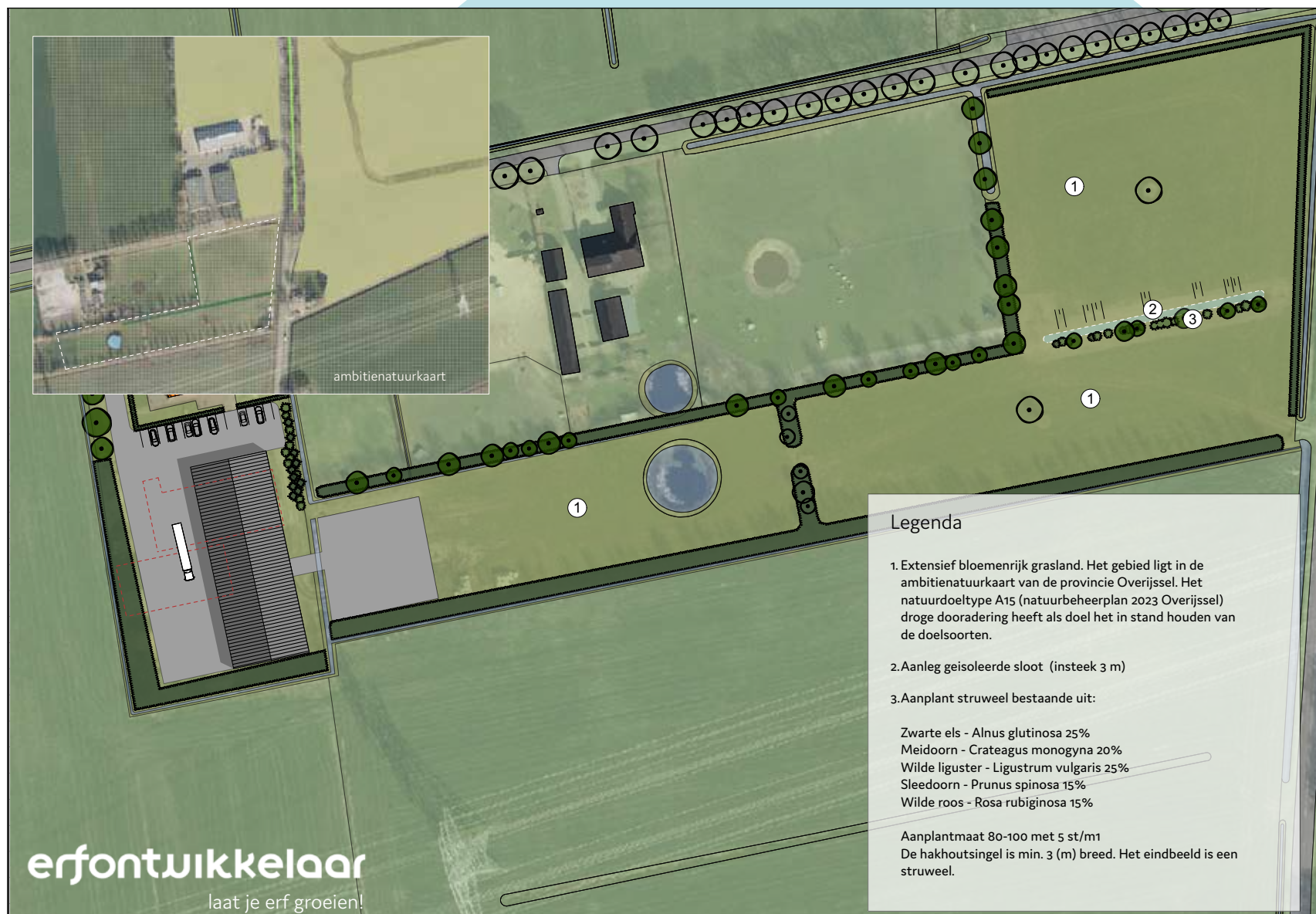
stalruimte wordt gerealiseerd en omdat de vervolgfunctie-regeleing in de basis uit gaat van bestaande bebouwing en geen nieuwbouw is er aanvullend op de basisinspanning een aanvullende kwaliteitspretaties nodig. Deze moet bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ambitienatuurkaart.

Het gebied ligt volgens de ambitienatuurkaart van de provincie Overijssel in de droge dooradering. De droge dooradering bestaat uit een netwerk van landschapselementen zoals houtwallen, singels, struwelen en bosjes, bloemrijke percelen en perceelsranden en ook poelen. Periodiek onderhoud van deze elementen is van belang om een bijdrage te leveren aan de instandhouding van de doelsoorten van het leefgebied.

Als kwaliteitsimpuls wordt er daarom een geïsoleerde sloot aangelegd voor met name reptielen en amfibieën. De houtsingel zal de bestaande houtsingels aan de westzijde verbinden met het oostelijk gelegen bos. Tot slot wordt ca. 1,5 ha grasland omgevormd naar extensief bloemenrijk grasland. Concreet betekend dit het inzaaien met een bloemenrijk graslandmengsel (bijvoorbeeld mengsel G2/G3 van de Cruydhoeck, en een beheer dat gericht is op het verschromen van de bodem waardoor minder gras en meer kruiden zullen ontstaan. Het land wordt niet meer intensief agrarisch gebruikt. Dit zal de biodiversiteit verhogen.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

omvormen bestaand grasland van 1,5 ha naar extensief bloemenrijk grasland;
aanleg geïsoleerde sloot
aanleg houtsingel.



erf