



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Stegerdijk 15 Stegeren



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

2417

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

7 augustus 2023

Bestandsnaam

2417-RKP-STEGERDIJK15.indd

Aantal pagina's

16

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
4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1. onderbouwing inpassing	7

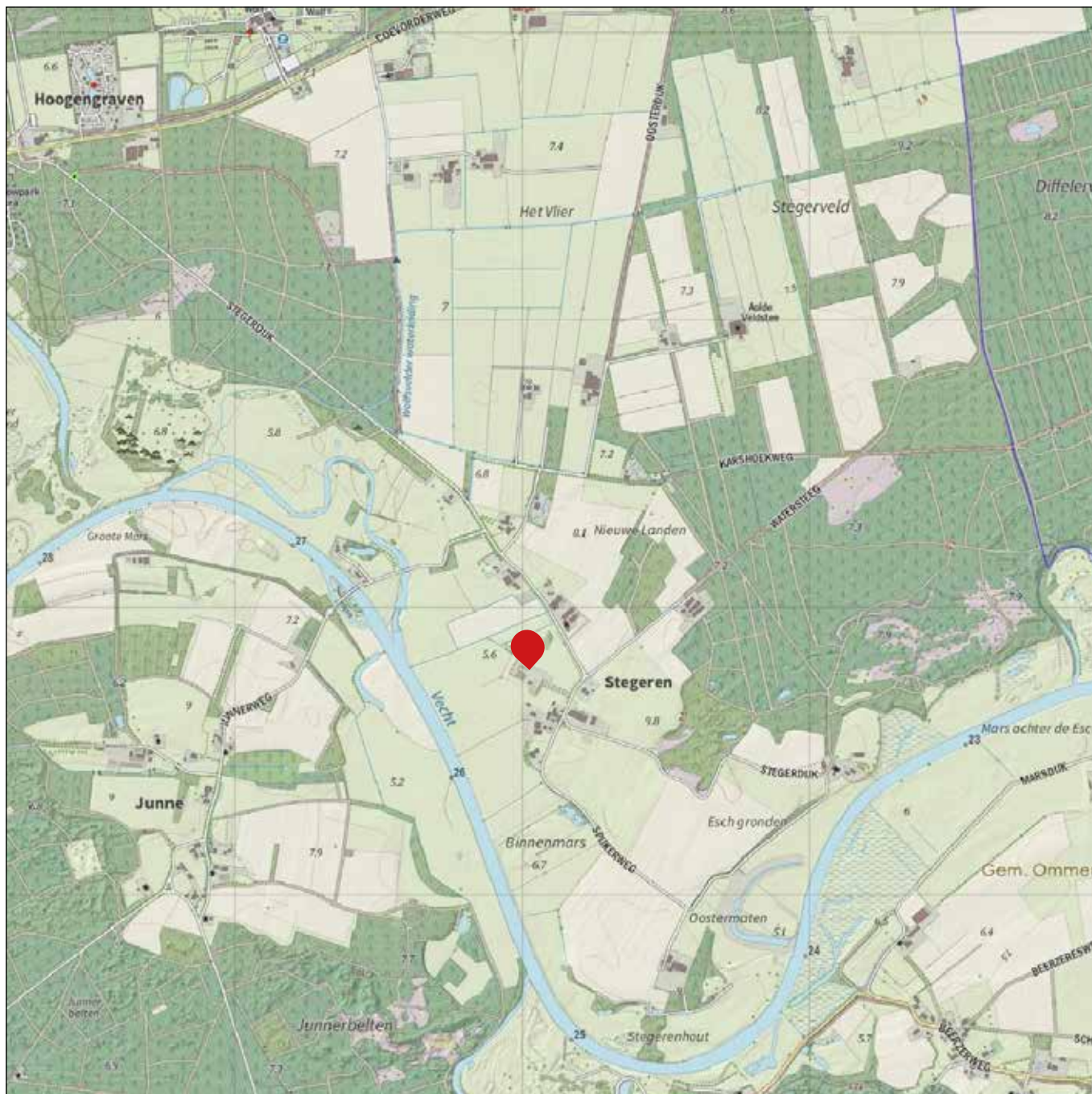
1 INTRODUCTIE

De Erfontwikkelaar bv is gevraagd om een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een bestemmingsplan wijziging, aan de Stegerdijk 15 te Stegeren. Het bestaande agrarische bedrijf inclusief wijngaard 'Elkander' uit jaar 2009 wil haar huidige bestemming als wijngaard gelegaliseerd zien middels toepassing van het overgangsrecht. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan buitengebied Ommen is per abuis de bestaande wijngaard niet opgenomen.

Tevens voorziet het plan de inpassing van een tweede bedrijfswoning in de bestaande bebouwing.

Tot slot wil het agrarisch bedrijf expliciet genoemd hebben dat scholing, onderricht, instructie en demonstratie van nieuwe en bestaande technieken, zowel inpandig als buiten op het demo terrein, mogelijk moet zijn omdat dit bedrijf in samenwerking met Europe Forestry BV op Stegerdijk 13 een wereld wijde faam heeft opgebouwd op het gebied van renewable energy, het langer in de keten houden van hout en houtproducten en nieuwe technieken op gebied van Agroforestry.

De gemeente Ommen wil hier in principe aan meewerken mits aangetoond wordt dat de ontwikkeling past in het landschap. Het plangebied ligt volgens het vigerende landschapsontwikkelingsplan in het zogenaamde essenlandschap. De weergegeven kenmerken en kwaliteiten vormen het toetsingskader voor dit ruimtelijk kwaliteitsplan.





Het bestaande agrarische bedrijf bestaat uit een bedrijfswoning (1) en een schuur. (2) Van oorsprong hebben er meerder schuren gestaan die bovengronds gesloopt zijn. (3)

Het erf wordt ontsloten door één inrit (4)

Het erf wordt hier afgeschermd door een waardevolle bomenrij. (5) Momenteel is er een kleinschalige wijngaard aanwezig. (6). Deze zal uitgebreid worden aan de oostzijde. (7)

locatie plangebied



plangebied en omgeving rond 1920



plangebied en omgeving rond 2020

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:

Maten- en flierenlandschap en jonge heide- en broekontginningslandschap met aan de zuidzijde natte laagten

Het gebied ligt in de natuurlijke laag maten en flierenlandschap met het jonge heide- en broekontginningslandschap als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

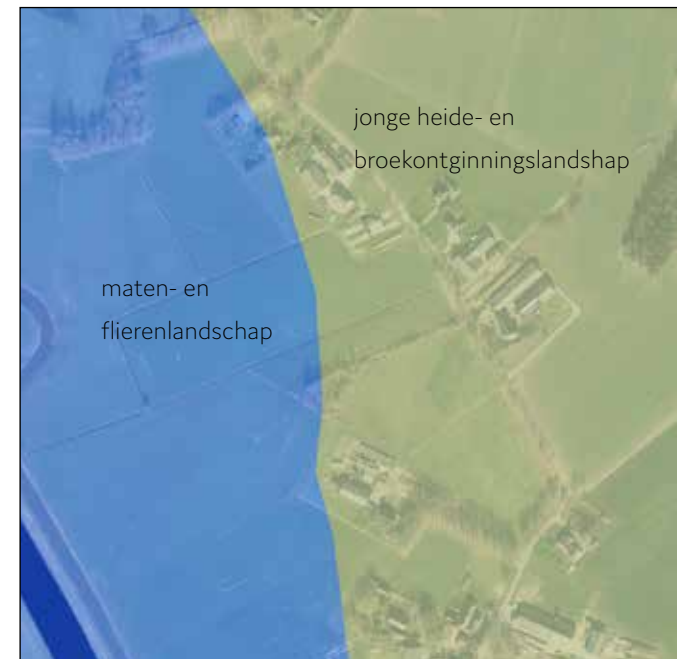
Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen 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 beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. 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 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 landschapstypen. Op relatief kleine schaal wisselen rivieren, bos, heide, open en halfopen agrarisch gebied elkaar af.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

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 essen- en kampenlandschap dat de volgende karakteristieken kent:

afwisselend landschapsbeeld gevormd door kleine- en grote ruimten, begrensd door bomenrijen, bebouwing, singels, houtwallen en bos;

aanwezigheid van kleine- en grote essen met landschappelijke en cultuurhistorische waarden; relatief hoog en bolgelegen gebieden (essen) met veel microreliëf (steilranden) zijn landschappelijk waardevolle objecten;

aanwezigheid van kleine buurtschappen, die een sterke verbondenheid hebben met het landschap zijn kenmerkend voor historie van de gebieden;

bebouwing geclusterd in een buurtschap; onregelmatige verkavelingsstructuur.

Toekomstbeeld:

Het landschap bestaat uit een ruimtelijke afwisseling van open en besloten delen met essen, kampen, boerderijen, bosjes en houtwallen. Deze afwisseling vormt een belangrijke landschappelijke kwaliteit dit landschap. De cultuurhistorische waarden in de vorm van oude landwegen, boerderijen en bijzondere objecten zijn herstelt en vormen een onderdeel van een lokaal ommetje. De ecologische waarden wordt vergroot door het behoud en versterken van landschapselementen, akkerranden en het verschrallen

van bermen. De landbouw heeft een functie die past binnen dit kleinschalige landschap. Tevens is er ruimte voor kleinschalige functies, zoals Bed en breakfast, kamperen bij de boer en verkoop van eigen streekproducten

2.3. INSPIRATIEBOEK RUIMTELIJKE KWALITEIT

Karakteristiek van de erven:

oude erven en het landschap zijn met elkaar verweven
erven liggen soms geclusterd, soms verspreid rondom de essen en kampen

bebouwing ligt ordeloos gesitueerd ten opzichte van de weg;

gebouwen gaan op in het landschap door hun situering
een losse strooiing van hoofd- en bijgebouwen op het erf;
jongere ensembles liggen meer als groene eilanden in het landschap.

Gebouwen op het erf

karakteristieke historische bebouwing, bijvoorbeeld kapschuren en hooimijten

grote dakvlakken

zadeldak met lage goten, evt. wolfseinden of een dakschild;
in de loop van de tijd zijn meerdere bijgebouwen/schuren toegevoegd, maar niet op grote schaal

Inrichting van het erf

bescheiden siertuin op het voorerf in combinatie met de moestuin en fruitgaard, omgeven door een haag (meidoorn/beuk/liguster)

Eiken (groepen) op het er, knot- en leilindes

solitaire bomen op het erf, bijvoorbeeld kastanjeboom
markante erfafscheidingen ontbreken.



overzicht landschapstypen

3 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied was tot midden 20^e eeuw totaal anders ingericht. Daar waar nu de Stegerdijk de ontsluiting van de erven is was dat vroeger anders. Er liep een pad vanaf de stuw bij Junne naar het zuiden. Middels een aftakking naar de Stegerdijk kwam men op het toenmalige erf. De boerderijen (van oorsprong bevatte het erf twee boerderijen) stonden dus met de kop richting de Vecht. Ook was er een school. Het plan bestaat om de van oorsprong oude situatie met de kop richting de Vecht weer terug te brengen door de tweede bedrijfswoning op een bijzondere wijze te integreren in het voorgenomen gebouw.

Een oude houtwal herinnert nog aan de toenmalige structuur. Daarnaast valt op dat in deze hoek van Stegeren de verkaveling veel kleinschaliger was met boomgaarden en andere kleinschalige akkers en weilanden.

Tweede helft van de 20^e eeuw zijn er verschillende grote opstallen gebouwd en zijn de oorspronkelijke boerderijen verdwenen. Het erf kreeg een ontsluiting rechtstreeks op de zuidelijk gelegen Stegerdijk. Veel van de agrarische opstallen zijn wederom gesloopt en recent is er een nieuwe woning gebouwd. Een schuur bestaande uit damwand is het grootste volume op het erf. Deze valt vanuit de weide omgeving op aangezien er aan de noordzijde van het erf geen beplanting staat. Wel is er een poel gegraven en staat er enige wilgenopslag in het veld. Het erf ligt hoger in het landschap en met name de achterzijde kent een prachtig uitzicht.



bestaande 'voorzijde' erf



het zicht vanaf de stuw in Junne

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

aanpassen bestemming t.b.v. het uitbreiden van een bestaande kleinschalige wijngaard naar een volwaardige wijngaard;
realiseren tweede bedrijfswoning in het reeds vergunde volume.

Uitgangspunten gemeente:

landschappelijk goed inpassen van de uitbreiding;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap
veilige overstek.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (jonge-heideontginningslandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is niet van toepassing.

4.1. ONDERBOUWING INPASSING

Het huidige agrarische bouwvlak blijft behouden en biedt voldoende mogelijkheden om de faciliteiten van de wijngaard een plek te geven. Er is reeds een omgevingsvergunning afgegeven voor de bouw van een schuur/wijnmakerij en opslag. (zie pag. 11). Initiatiefnemer wil in dit reeds

vergunde bouwwerk een tweede bedrijfswoning realiseren. De wijnmakerij en agrarische activiteiten buitenshuis hebben voortdurend zicht en toezicht nodig. Het is logisch om op de oorspronkelijke plek van de boerderijen weer een woning te realiseren. Aangezien er nu een groot volume komt zal het een verbijzondering moeten zijn van het volume en geen apart gebouw.

Het erf wordt vanuit de noordzijde bewust open gehouden waarmee het een icoon aan de Vecht zal worden. Tesamen met de aanplant van bomen en struweel vormen ze een eenheid in het landschap.

Op het erf is tevens een ruimte opgenomen voor het demonstreren en testen van machines. Deze ruimte wordt afgeschermd middels een robuuste houtwal. Ook rond de bestaande (minder passende) schuur wordt bosplantsoen aangeplant. Met het toevoegen van extra groen wordt het bouwvlak beter ingepast. De wijngaard zal aangelegd worden op het bestaande perceel. Door brede paden tussen de ranken te maken wordt de oorspronkelijke kleinschaligheid hersteld. (zie historische kaart). Een halfverhard pad door de wijngaard zal voorkomen dat er onnodige verkeersbewegingen ontstaan. Al rijdend of lopend door de wijngaard komt men op het erf dat boven het maaiveld uitsteekt. Van hier een prachtig uitzicht over het Vechtdal. De westzijde van het erf wordt gebruikt als proefveld van nieuw rassen. Dit wordt de buitenruimte van het kenniscentrum. De wijnstruiken zullen deze minder fraaie zijde op een natuurlijke manier afschermen.

Bij de entree van het erf zal een informatieplek gemaakt

worden over de verdwenen boerderijen van Stegeren. Het vormt een bijzondere plek aan de diverse wandel- en fietsroutes die langs het erf gaan. De bestaande wilgen langs de watergang schermen de wijngaard vanuit het noorden af.

De wijngaard wordt maximaal 2,5 (m) hoog. De Stegerdijk ligt (zoals de naam aangeeft) aanmerkelijk hoger dan de wijngaard (1 m boven maaiveld). Het zicht blijft daardoor behouden omdat je vanaf de weg over de ranken kijkt. Op oude kaarten is te zien dat hier van oorsprong een boomgaard is geweest. Ook in dat kader is het gebiedseigen dat op de rand van het lagere Vechtdal en de hogere bewoonde essen in het landschap dergelijke functies voorkwamen die (zij het beperkt) impact hebben op de openheid van het landschap. Langs de Stegerdijk zal tevens een strook van minimaal 6 (m) vrij gehouden worden. De brede grasstroken voorkomen dat de wijngaard een onnodig verdicht beeld opleverd. Tevens wordt een onveilige verkeerssituatie voorkomen doordat er op de kruising voldoende zicht blijft.

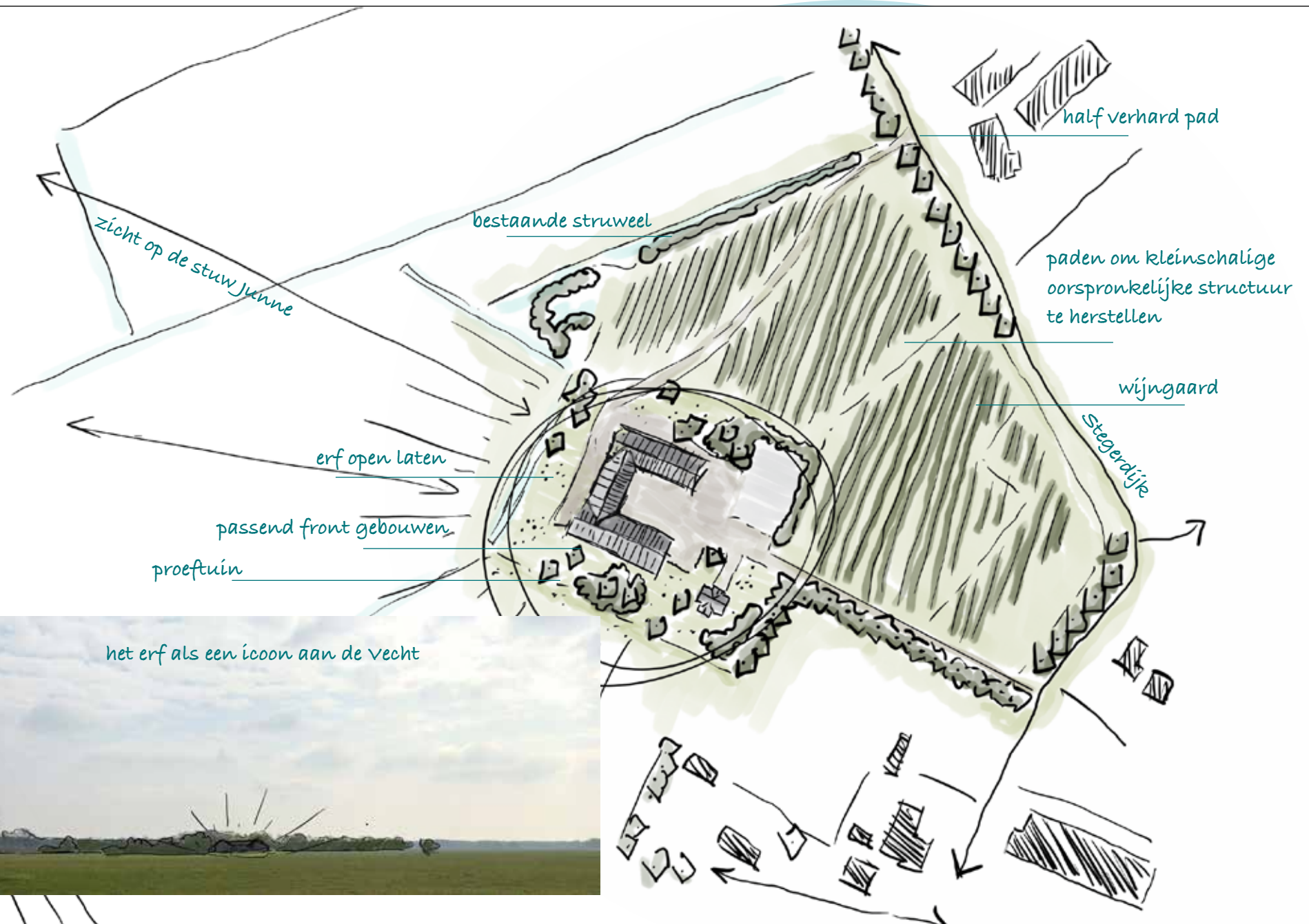
Samengevat:

bestaande erf wordt beter ingepast met struweel en bomen;
reeds vergunde bebouwing wordt landschappelijk beter ingepast;
in pandige tweede bedrijfswoning om een leefbaar platteland te scheppen, de oude situatie van voor 1950 terug te halen, om buiten kantooruren toezicht op processen en landerijen te houden;
proeftuin schermt het erf van de westzijde op een natuurlijke manier af;
halfverhard pad door de wijngaard voorkomt extra verkeersbewegingen;
informatiepunt over de verdwenen boerderijen van Stegeren.





de Stegerdijk ligt ruim hoger dan de wijngaard,





Legenda

1. Bestaande bedrijfswoning
2. Tuin bij bedrijfswoning
3. Wijngaard in oorspronkelijke structuur
4. Monument over de historie van Stegeren en de verdwenen bebouwing
5. Extensieve buitenruimte
6. Reeds vergunde stal
7. Bestaande toegang
8. Demo terrein houtchippers
9. Aanplant struweel rondom
10. Proeftuin t.b.v kenniscentrum
11. Boomgroep op hoek erf
12. Centraal erf
13. Bestaande natte natuur
14. Wilgenstruweel behouden
15. Bestaande bomen behouden
16. Nieuw pad door de wijngaard (halfverharding)
17. Reeds vergunde wijnmakerij
18. Reeds vergunde opslag
19. Inpandige tweede bedrijfswoning
20. Tweede inpandige bedrijfswoning





reeds vergunde stal en wijnmakerij



impressie reeds vergunde stal en wijnmakerij



informatietafel over Stegeren



pad door de wijngaard



sfeerbeelden wijngaard en erf

Legenda

1. Aanplant bestaande uit:

Alnus glutinosa - Zwarte els 15%
Quercus robur - Zomereik 10%
Crateagus mongyna - Meidoorn 15%
Prunus spinosa - Sleedoorn 15%
Acer campestre - Veldesdoorn 15%
Viburnum opulus - Gelderse roos 15%
Corylus avellana - Hazelaar 10%

Handelsmaat bosplantsoen 60-80 cm
Aanplanten met 1 st/m² in groepen van 5
Eindbeeld is een gesloten houtsingel van min. 8 (m)

2. Aanplant *Alnus glutinosa* - zwarte els

Aanplantmaat 200-250 hoog
Aantal 17 stuks

3. Proeftuin bestaande uit druivenstruiken

4. Aanplant walnoot - *Juglans regia*

Aanplantmaat 12-14 Totaal 2 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom



erf