



COLOFON

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

1414

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

11 september 2017

Bestandsnaam

1414-02.indd

Aantal pagina's

13

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

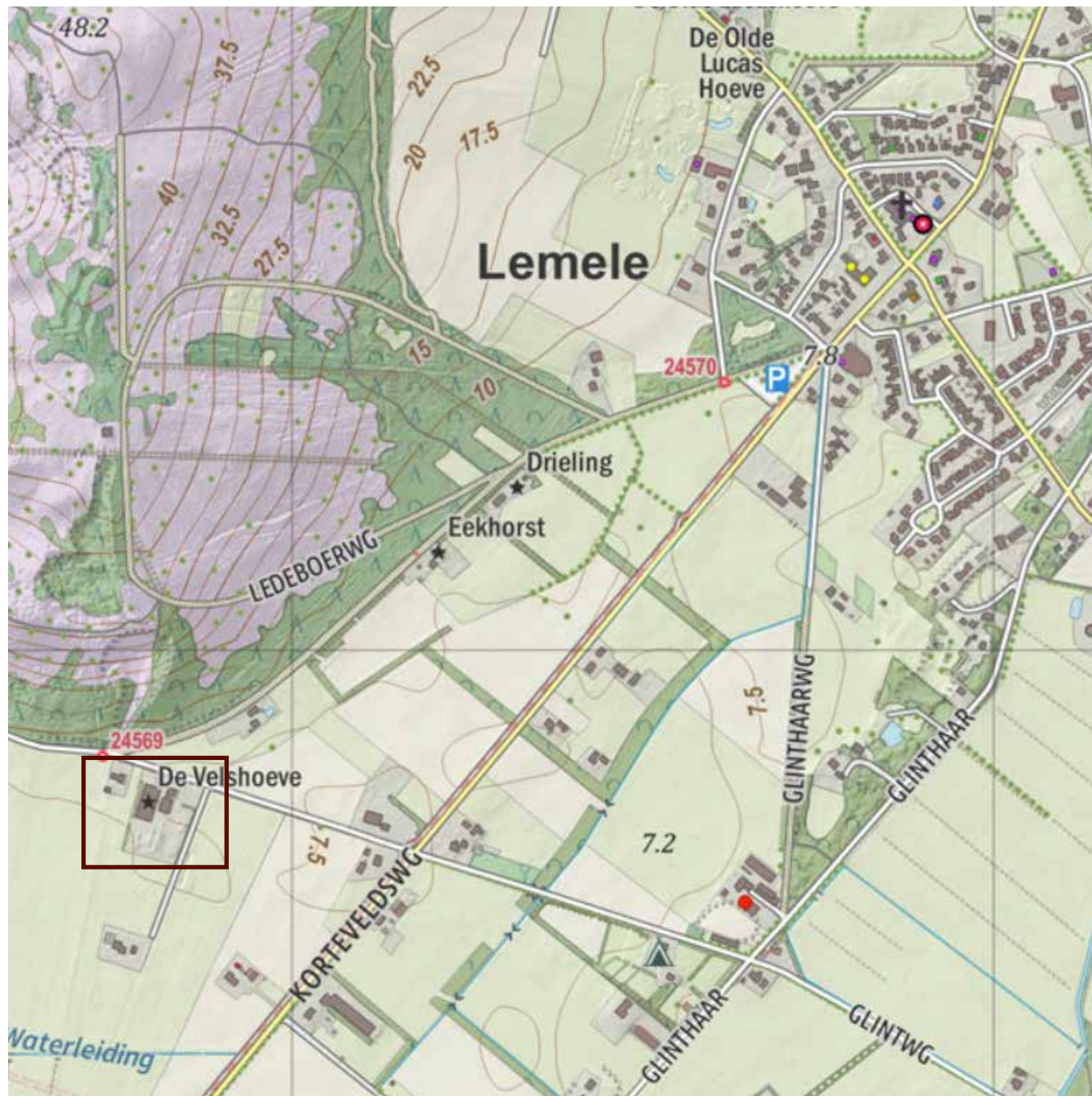
1	INTRODUCTIE	1
1.1.	aanleiding	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	omgevingsvisie overijssel	4
2.2.	landschapsontwikkelingsplan	5
3	HUIDIGE SITUATIE	6
3.1.	erf in het landschap	6
3.2.	ontwikkeling	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	11
4.3.	investering landschap	11
4.4.	beplanting	12

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Zonnebloemweg 13 te Lemele. Op het bestaande agrarische erf staat een boerderij met enkele voormalige agrarische opstallen. Initiatiefnemers hebben recent hun agrarisch bedrijf verplaatst en willen dit erf middels de rood voo rood regeling ontwikkelen. Dit betekend dat er minimaal ca. 1580 m2 stallen worden gesloopt. Ter compensatie mag er een nieuwe bouwkaavel ontwikkeld worden ten zuiden van de bestaande boerderij. De gemeente Ommen wil hieraan in principe medewerking verlenen mits het gehele erf landschappelijk goed ingepast wordt.

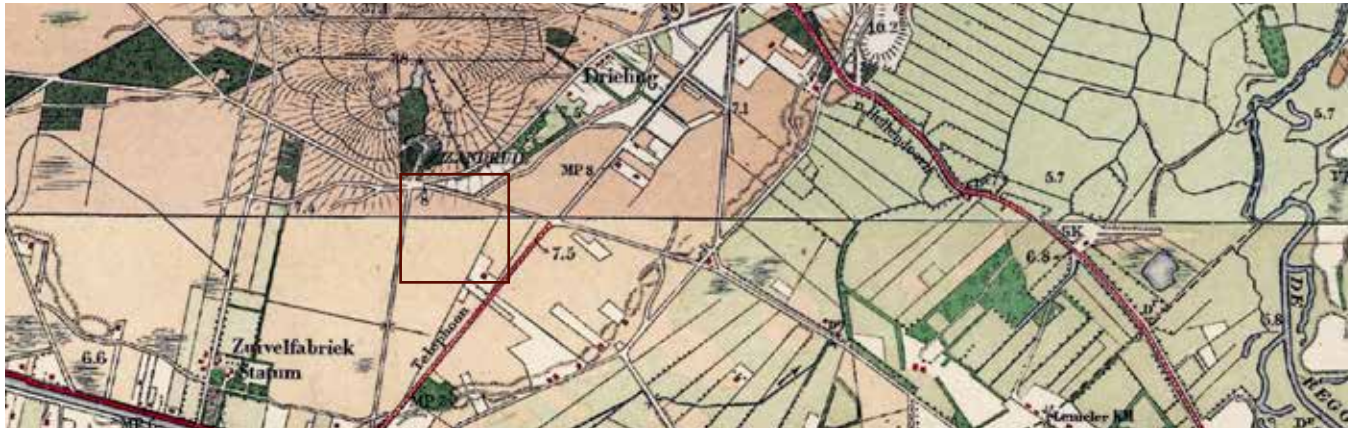
Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het Vigerend beleid van de provincie Overijssel en het Landschapsontwikkelignsplan (LOP) van de gemeente Ommen. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van de toekomstige bewoners verwerkt in dit plan.



locatie plangebied



bestaande erf aan de Zonnebloemweg 13



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1965



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De omgevingsvisie 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.

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 (hier n.v.t.)
- De lust- en leisure laag (hier n.v.t.)

Het plangebied ligt binnen het type **dekzandvlakte- en ruggen**. Het vormt een groot gedeelte van de provincie. Het gebied bestaat uit een reliëfrijk zandlandschap, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen in droog en nat en hoog en laag gebied.

Kenmerkend voor het **jonge heide- en broekontginningslandschap** (agrarisch cultuurlandschap) waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoeven-landschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap



ontwikkelingsperspectief

en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoeven-landschap 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.

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. Het ontwikkelingsperspectief voor dit plangebied is aangemerkt als **mixlandschap** met landbouw, natuur, water en wonen. Er is ruimte voor landbouw, landschapontwikkeling, als goede burennatuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.

2.2. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

In dit hoofdstuk is het vigerend beleid van de gemeente Ommen beschreven. 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

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 ruimtes. Agrarische bedrijven hebben ruimte tot ontwikkelen in dit

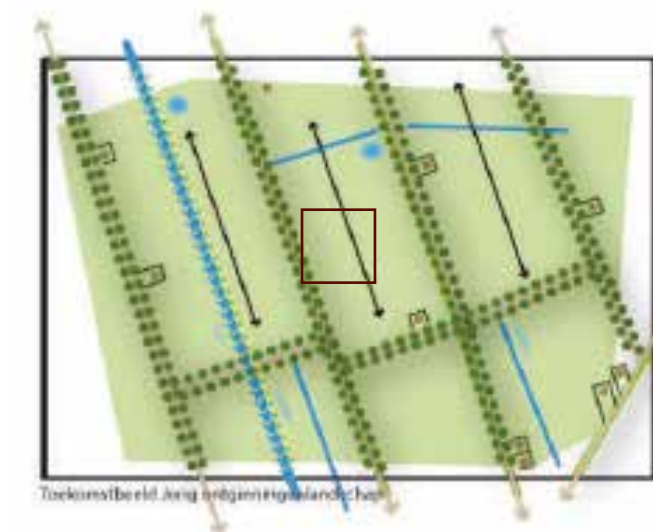
landschap. Bedrijfsgebouwen en erven zijn landschappelijk goed ingepast in het landschap en vormen een versterking van de landschappelijke structuur. Gebieden die een onderdeel uitmaken van de robuuste verbingszone zijn ingericht als natuurlijk grasland en bos. De watergangen zijn natuurlijk ingericht en dragen samen de aangelegde poelen bij aan het versterken van de natuurwaarden.

Meeliften:

- 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 (onder andere poelen en natuurvriendelijke oevers) en droge natuur (bosjes, houtwallen, struweel) op de hogere delen;

Sturen:

- het behouden van openheid (ook voor weidevogels) 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;
- rode ontwikkelingen, die mogelijk zijn volgens het bestemmingsplan Buitengebied, 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 agrarische bedrijven meer onderdeel te 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
- het herstellen van de ontginningsstructuur met de aanplant van bomen langs wegen.



toekomstbeeld volgens het
landschapontwikkelingsplan

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Het erf ligt aan de voet van de Lemerlerberg op de overgang van het besloten stuwwallandschap naar het meer open heideontginningslandschap. De gebiedskenmerken als rechtlijnigheid, wegbepanting, erfbepanting langs de randen zijn goed herkenbaar in het gebied. Het erf wordt ontsloten door de Zonnebloemweg. Deze weg is deels voorzien van wegbepanting maar nabij het erf meer open.

De erven kennen van oorsprong een traditionele opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder, maar functionele deel werken aan de achterzijde. De boerderij, direct aan de Zonnebloemweg, is een woning met daar aan vast een berging. Naast deze berging staat in dezelfde lijn een ligboxenstal. Achter op het erf zijn de kuilopslagen voorzien. De boerderij is rond 1965 tijdens de ruilverkaveling gebouwd. In de strekkingsrichting (noord-zuid) zijn aan beide zijden van het erf singels aangeplant. Dit maakt dat het erf, tesamen met de bomen en hagen in en rond de tuin, landschappelijk goed is ingepast. Ten westen van het erf staat een particuliere woning die door de aanwezige erfbepanting een eenheid vormt met het plangebied. Zo is er een gezamenlijke boomgaard op de erfgrans geplant en loopt het groen in elkaar over.

Belangrijkst ruimtelijke kenmerken:

- het erf ligt op de rand van de Lemelerberg op de overgang naar het meer open heideontginningslandschap;
- de gebouwen staan in lijn met de kavelstructuur of haaks hierop;

- het erf vormt samen met het naastgelegen erf een eenheid in het landschap;
- veel bepanting rondom de woning;
- ontsluiting en oriëntatie op de Zonnebloemweg;
- sterk contrast in landschappen

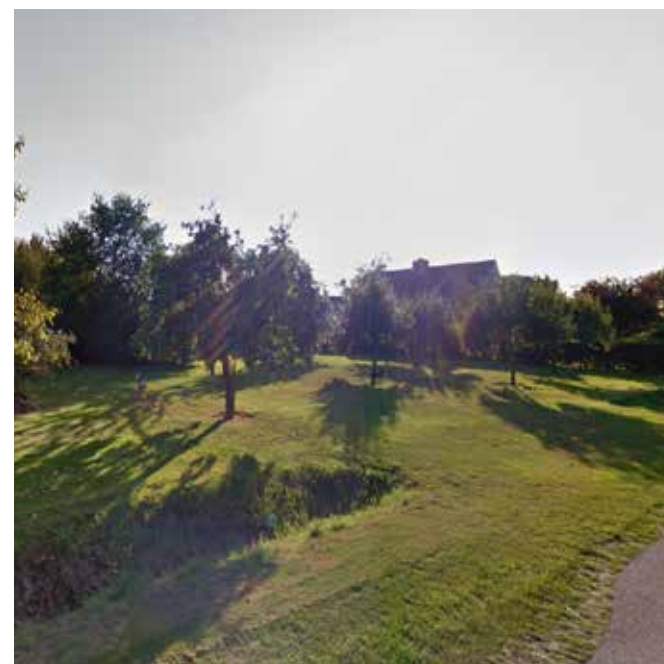
3.2. ONTWIKKELING

De initiatiefnemer heeft ontwikkelplannen. Met de sloop van ca. 1590 m² landschapsontsierende stallen en het opruimen van de kuilplaten zal een forse kwaliteitsimpuls gegeven worden aan de omgeving. Gezien de ligging van het agrarische erf nabij een natuurgebied is het toekomstgezien beter om deze plek te bestemmen als wonen. Met de sloop van de stallen zal ook het erf opnieuw moeten worden ingericht.

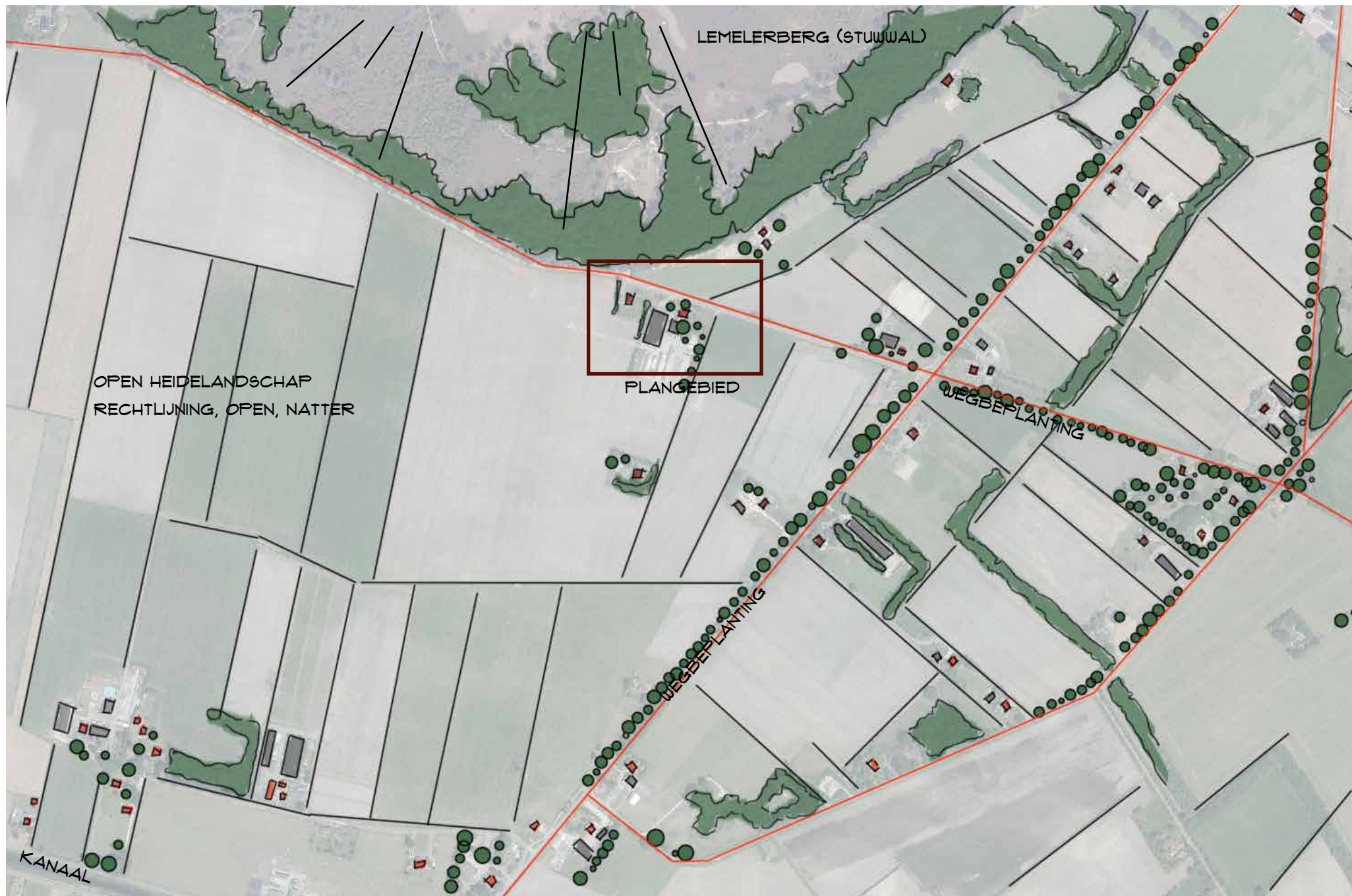
De ruimtelijke kenmerken en historie van het landschap en de wensen van de initiatiefnemers vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan.



het bestaande voorerf



gezamenlijke boomgaard op grens



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Genereren bouwkavel na sloop stallen;
- nieuw bijgebouw bij bestaande woning;
- zicht op de omgeving;
- enige privacy;
- ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- ruimte voor een tuin nabij de woning.

Uitgangspunten gemeente:

- middels de rood voor rood regeling mag een compensatiewoning gerealiseerd worden mits er aan de randvoorwaarden wordt voldaan, sloop minimaal 850 m²;
- landschappelijke goed inpassen van het erf waarbij het moet aansluiten op de karakteristiek van het open heide ontginningslandschap, deze is omschreven in het landschapsonwikkelingsplan
- enkel gebruik streekeigen beplanting.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten bij de gebiedskenmerken jonge heide en broekontginningslandschap Omgevingsvisie Overijssel;
- het erf moet de landelijke uitstraling behouden;
- de ontwikkeling vraagt een extra kwaliteitsimpuls groene omgeving.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Onderstaand de toelichting op het inrichtingsplan dat is afgebeeld op pagina 9. Het betreft hier de basisinspanning. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is tevens van toepassing.

Bestaande erf na sloop:

Het bestaande erf blijft in grote lijnen hetzelfde, het sluit aan bij de karakteristiek van het landschap. De bestaande inrit blijft behouden en is de enige ontsluiting van het erf. De bebouwing wordt in de strekkingsrichting van het landschap geplaatst of haaks hierop, dit sluit aan bij het orthogonale patroon van het open heideontginningslandschap. Na sloop van de stallen zal het erf qua omvang verkleind worden gelijk aan de achterzijde van de buurman. Hiërarchie bebouwing: hoofdgebouw voor op het erf, bijgebouwen achter op het erf (voor-/achtererf). Dit uit zich in de bestaande woning gelijk de Zonnebloemweg met daarachter één bijgebouw uitgevoerd in hout of plaatwerk. Dit nieuwe bijgebouw wordt uitgevoerd met materialen die mooi verouderen. Eventueel kunnen zonnepanelen op het dak gelegd worden.

Situering compensatiewoning

In samenspraak met de gemeente is gekozen om de compensatiewoning ten zuiden aan een reeds bestaand kavelpad te situeren. Door de kavel niet tussen de beide bestaande woningen te situeren wordt voorkomen dat er een (onwenselijke) lintbebouwing ontstaat. De compensatiewoning wordt in lijn met het landschap als zelfstandig element gepositioneerd. Het bijgebouw komt daar haaks op. De woning en het bijgebouw moeten aansluiten op de bestaande bebouwing maar kunnen wel een moderne (schuur-)architectuur kennen. De woning zal uitgevoerd moeten worden in een eenvoudige hoofdvorm met passende materialen als steen, hout, pannen of platen. De architectuur moet passen in het agrarische landschap. De gevel aan de noordzijde zal als 'voorkant' van de woning gelden. Indien men een apart bijgebouw wenst dan zal deze achter de woning moeten komen zoals is weergegeven op pagina 9. Het bijgebouw moet in familie ontworpen zijn maar een eenvoudiger verschijning kennen.

Groenstructuur:

Het jong ontginningslandschap is herkenbaar als grote (agrarische) open kavels met wegbeplantingen en rationeel verkavelde percelen met verspreide bebouwing. Met de sloop van de stallen worden ook de singels overbodig. Ze zullen als onwenselijke losse elementen midden op het perceel komen te staan. Er is daarom gekozen om op de grens van het 'nieuwe' erf twee rijen berken te voorzien. Deze accentueren de rechtlijnigheid en behouden de openheid. Als markering van het erf worden er aan de zuidzijde twee zilverlinden geplant. Deze kunnen zals solitair uitgroeien en enige schaduw geven. De nieuwe woning mag gezien worden. Het is kenmerkend dat erven niet geheel afgesloten worden. De zuidzijde van het bestaande erf blijft open zodat een doorkijk wordt gemaakt. Om enige privacy te krijgen wordt waar nodig het erf deels afgeschermd met een wilde haag. Door hier geen hoge singel toe te passen behouden beide erven enige relatie met elkaar. De compensatiewoning moet een logisch gevolg van de bestaande woning zijn evenals er nu stallen achter staan. De bestaande boomgaard op de scheiding met de burens blijft behouden evenals de bestaande bomen (berken en zomereiken) in en rond de tuin. Aan de weg zijde wordt de tuin nu al afgeschermd met een passende beukenhaag. Deze zal ook behouden blijven.

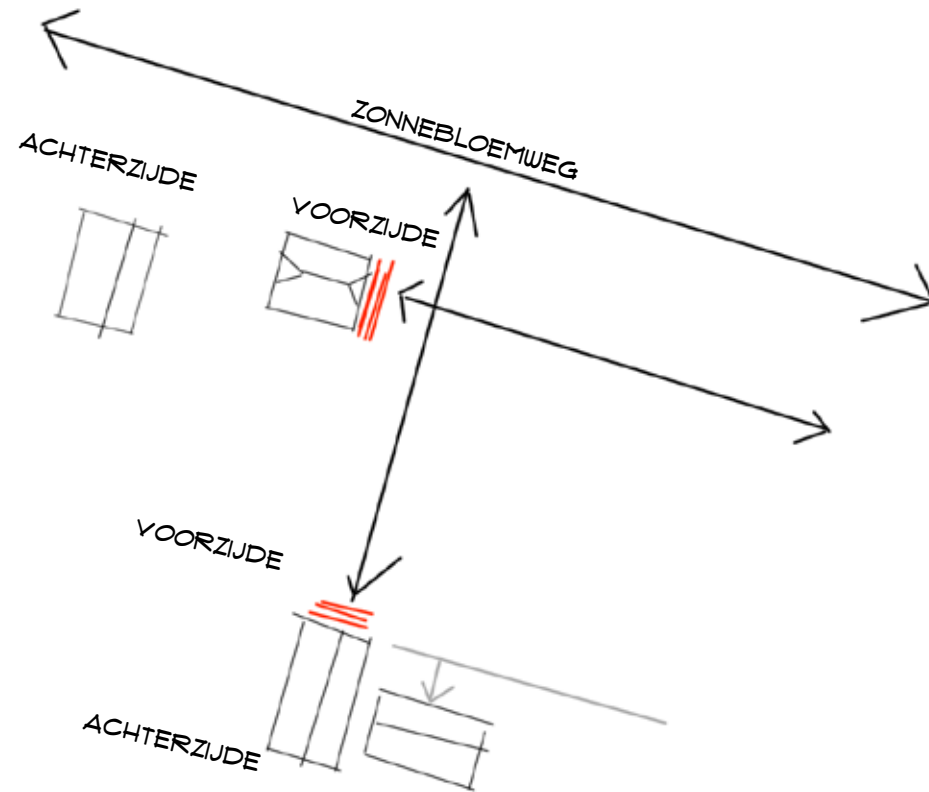
Uitgangspunten inrichting

- Behoud en versterking van de (cultuurhistorische) structuur met uitzicht naar omliggend landschap. Nieuwe bebouwing passend in de omgeving (maat, schaal en uitstraling).
- Oriëntatie compensatiewoning richting Zonnebloemweg;
- Aandacht voor architectuur (modern/agrarisch).
- Behoud en versterking van het (groene) straatprofiel, tuin en terreininrichting versterken de beleving van het gebied.
- Ontsluiting van het erf via één in- en uitgang, parkeren

grotendeels aan het zicht onttrokken.

- Ontsluiting compensatiewoning via een bestaand kavel pad.

Het belangrijkste doel van dit kwaliteitsplan is dat de ontwikkeling aansluit bij de karakteristieken van het open heideontginningslandschap. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door de diversiteit (rechtlijnigheid, blokverkaveling etc.) etc.) . Aangesloten wordt op de aanwezigheid van belendende bebouwing. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast. Om opstellen een ruimtelijke eenheid te laten vormen liggen ze compact als cluster gesitueerd. Hiermee wordt de visuele invloed op de omgeving beperkt. De relatie tussen gebouwen en (opgaande) beplanting bestaat vooral uit het ontstaan van een eenduidige structuur (volume).





4.2. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

1. *Gebiedseigen of gebiedsvreemde functie;*

Vanuit het vigerend beleid ligt het plangebied in het zogenaamde 'mixlandschap'. Het slopen van agrarische opstallen en het terugbouwen van een woning kan, mede gezien de ligging aan de voet van de Lemelerberg, als gebiedseigen aangemerkt worden.

2. *Schaal impact op de omgeving;*

Het agrarische bedrijf kan op deze locatie niet verder ontwikkelen. Met de sloop van de agrarische opstallen en het verdwijnen van de agrarische bestemming (met enige milieubelasting) zal, ook na bouw van de compensatiewoning, de impact op de omgeving positief zijn. Het erf wordt kleiner, groener en de bouwmassa neemt fors af.

3. *Maatschappelijk belang en/of eigen belang;*

De ontwikkeling heeft een maatschappelijk belang. Minder fraaie opstallen worden gesloopt waardoor groen terug kan komen. Hierdoor wordt de recreatieve en ethetische (en ecologische) waarde aan de Zonnebloemweg in belangrijke mate versterkt. Het ontwikkelen van het bouwrecht is voornamelijk eigen belang.

Na sloop van de opstallen komt een terrein vrij van ca. 9500 m².

Vanuit de gebiedskenmerken en de cultuurhistorische situatie wordt duidelijk dat de locatie in sterke mate verbonden is met de Lemelerberg. De belangrijkste gebiedskenmerken is het afwisselend landschapsbeeld gevormd door kleine- en grote ruimten, begrensd door bomenrijen, bebouwing, singels, houtwallen en bos.

Het plan sluit hier op aan en versterkt bestaande structuren van het rechtlijnige landschap. Na transformatie ontstaat een goed ingepast woonerf.

Conclusie:

In ruil voor het saneren van een erf op een plek waaruit maatschappelijk belang andere prioriteiten gelden wordt een bouwrecht gegenereerd. De concentratie van de bouwkavel direct aangrenzend zorgt voor relatief beperkte impact op de omgeving, is op zich een gebiedseigen functie en dient een maatschappelijk belang (bescherming Lemelerberg). De KGO wordt gevonden in sloop van bebouwing en inrichting van die grond passend in het gebied.

4.3. INVESTERING LANDSCHAP

Hiernaast staan enkele sfeerbeelden die passen bij de ontwikkeling. Kortgezegd bestaat de landschappelijke inpassing uit:

- **sloop ca. 1590 m² landschapsontsierende bebouwing en saneren van verharding en kuilopslagen;**
- **de compensatiewoning wordt uitgevoerd in een sobere passende landelijk architectuur;**
- **met verschillende materialen wordt onderscheid gemaakt tussen hoofd- en bijgebouwen;**
- **bestaande waardevolle beplanting wordt zo veel mogelijk gerespecteerd;**
- **het erf behoudt de sterke groene uitstraling;**
- **de impact op de omgeving is door dezelfde positionering als de bestaande stallen nihil;**
- **de kavel wordt aan de west- en oostzijde voorzien van een bomenrij dat de kavelrichting versterkt;**
- **de bestaande boomgaard blijft behouden en vormt een difusse overgang naar het buurerf.**



4.4. BEPLANTING

	NAAM	LATIJNSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
BOMEN	Betula pendula	Ruwe Berk	12-14 met groeikluit	6 meter	100%	11
	Tillia tomentosa	Zilverlinde	14-16 met groeikluit	-	100%	2
WILDE HAAGCA. 100 M2. (33 X 3 METER)	Rhamnus frangula	Vuilboom	60-80 wortelgoed	1 st/m2, in groepen van min. 3-5 st	10%	10
	Crateagus monogyna	Eenstijlige meidoorn	60-80 wortelgoed	1 st/m2, in groepen van min. 3-5 st	25%	25
	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80 wortelgoed	1 st/m2, in groepen van min. 3-5 st	25%	25
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-80 wortelgoed	1 st/m2, in groepen van min. 3-5 st	30%	30

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- als beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.





laat plannen groeien



ERFINRICHTING NA ROOD VOOR ROOD ZONNERBLOEMWEG 13 LEMEE

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28

tekeningno	1 (3)	versie	21.0
formaat	a3	schaal	1 : 500
datum	17 febr. 2017	door	herbert
project	114	bestand	1414-01.vwx