

Ruimtelijk kwaliteitsplan Statumweg 19 Lemele

1. Aanleiding

De aanleiding is de uitwerking van de erfinrichting behorende bij de realisatie van de bouw van een vervangende woning aan de Statumweg te Lemele. Het doel is te komen tot een juridische en beleidsmatige medewerking voor de realisatie van deze woning. Hiertoe wordt is vormverandering van het vigerende bouwvlak noodzakelijk. Vormverandering kan middels een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan geregeld worden. Onderdeel van de bescheiden vormt voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan.

2. Provinciaal beleid: Provinciale omgevingsvisie (beeld en tekst)

Het plangebied is gelegen in het perspectief “Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap”. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Voorliggend initiatief verhoudt zich, doordat het past bij de doorontwikkeling van het agrarische bedrijf ter plaatse, op prima wijze tot het ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna wordt ingegaan deze vier lagen en de vertaling hiervan voor het plangebied van het initiatief.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voor het plangebied geldt volgens de laag van het agrarisch cultuurlandschap het gebiedskenmerk ‘jonge heide en broekontginningslandschap’. Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en / of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en ontginningslinten met erven en kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld.

De ambitie is tevens gericht op het geven van een stevige impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en in voorkomende gevallen op een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen. Gewenste ontwikkelingsrichting:

- Schaalvergroting van de bebouwing op agrarische erven;
- Transformatie landbouwers tot burgererven en de introductie van het 'hobby'-vrijtijds-/ woonlandschap met bijbehorende vormen van grondgebruik en dierhouderij (paardenbakken); werklandschappen veranderen langzaam in vrijetijds- en consumptielandschappen;
- Door de broze samenhang en de geringe eigen kwaliteit van dit landschapstype valt het landschap uiteen in afzonderlijke onderdelen en / of verschuift het accent in de beleving van de open ruimte naar de (bedrijfs)kavel.



3. Gemeentelijk beleid: bestemmingsplan Buitengebied en Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Bestemmingsplan Buitengebied:

De locatie Statumweg 19 te Lemele is gelegen in 'Zone Ao' (Agrarische gebied met landschappelijke openheid). Hierna volgen de gebiedskenmerken en de ontwikkelingsrichting van deze zone.

Gebiedskenmerken

Deze zone kenmerkt zich door landschappelijke openheid in combinatie met grondgebonden landbouw. De ontginningsgeschiedenis is duidelijk herkenbaar in het rationele verkavelingen wegenpatroon. De bebouwing is in een regelmatig patroon verspreid langs deze wegen gesitueerd. De agrarische bedrijven zijn relatief groot en hebben een gunstige verkaveling. De ontwatering is goed. In het noorden en oosten van deze zone komt een aantal bossen voor, die te klein van oppervlak zijn om ze op te nemen binnen een aparte zone. Wel dienen deze bossen behouden te blijven. Ook de vlierlandschappen kenmerken zich door landschappelijke openheid en een rationeel verkaveling- en wegenpatroon waarlangs de bebouwing gesitueerd is. Deze open agrarische ruimten vallen op door hun ligging te midden van bosgebieden.

Ontwikkelingsrichting

Het toekomstperspectief in deze zone is gericht op de ontwikkeling van een duurzame grondgebonden landbouw en het behoud van de landschappelijke kenmerken. Voor de boscomplexen is het beleid gericht op de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden en het recreatief medegebruik. Aan de grondgebonden landbouw wordt zoveel mogelijk ruimte geboden voor een verdere optimalisering van de bedrijfsvoering. Het handhaven en verder versterken van een gezonde agrarische structuur is niet alleen vanuit sociaaleconomisch oogpunt van belang, maar vormt bovendien een randvoorwaarde voor behoud van de landschappelijke kwaliteit. Bestaande agrarische bedrijven met een andere productietak kunnen blijven voortbestaan.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP):

Het Landschapsontwikkelingsplan Ommen (LOP) 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. Daarbij komen zowel de maatregelen in het landschap als geheel, als de maatregelen in zes onderscheiden landschapstypen afzonderlijk aan bod. Onderwerpen die worden meegenomen zijn de organisatie en financiering van aanleg, onderhoud en beheer van het landschap, de verbetering van de beleefbaarheid en de toegankelijkheid van het landschap en een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

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;

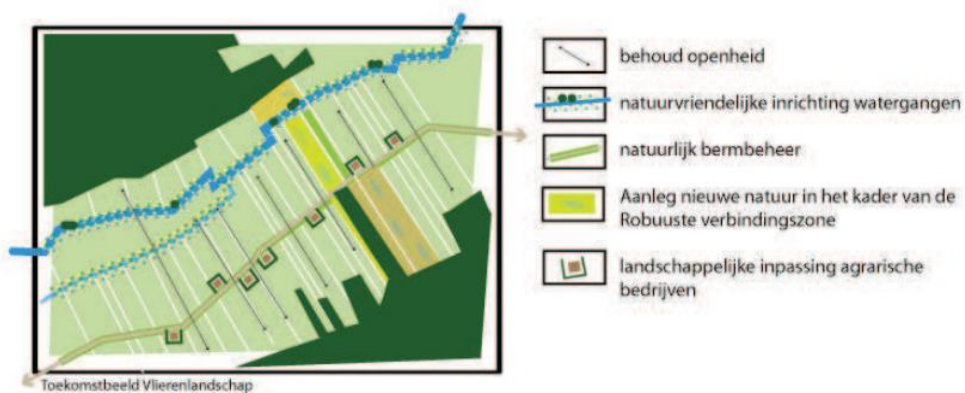
- Het vlierenlandschap;
- Het bos- en landgoederenlandschap;
- Het jonge ontginningslandschap;
- Het veenontginningslandschap.

Onderhavig plangebied wordt geschaard onder het vlierenlandschap. Hierna volgt een korte beschrijving van dit landschapstype.

4.2 Vlierenlandschap

Landschappelijke karakteristieken:

- open landschap met beplanting langs wegen en op erven;
- geen of nauwelijks reliëf;
- smalle, lange kavels, veelal onbeplant;
- van oorsprong een natgebied wat nog terug te zien is in de vele sloten;
- verspreide bebouwing.



4. Huidige situatie

Het plangebied ligt in een vlierenlandschap.

Vlierenlandschap is een ontginningslandschap en heeft de volgende landschappelijke karakteristieken.

- 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 rechthoekig in het jonge ontginningslandschap tot langwerpig en smal in het veenontginnings- en vlierenlandschap);
- Van oorsprong is het vlierenlandschap een nat gebied wat nog terug te zien is in de vele sloten;
- Kavels veelal onbeplant;
- Lokaal nog restanten van perceelbeplanting (eiken) aanwezig.

Karakteristieken van de erven

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

Gebouwen op het erf

- Rationele opzet van de erven
- Kavelrichting van het landschap is leidend voor de richting van de bebouwing, niet de weg
- Forse gebouwen, weinig bijgebouwen
- Zowel de boerderij met woning en bedrijf in 1 gebouw als de boerderij waarbij woning en bedrijf gescheiden zijn maar wel in 1 gebouw (het 'Groninger' type) komen voor
- Markante kopgevel richting de weg
- Vaak een hoge kap

De inrichting van het erf

- Erven hebben een vrij open karakter
- Aan de zijden liggen houtsingels of bomenrijen
- Enkele grote bomen op het erf hagen en bermsloten aan de voorzijde, soms alleen gras

