



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

rood voor rood Stegerdijk 9 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

1744

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

1 augustus 2019

Bestandsnaam

1744-001.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.	lop ommen	5
3	BESTAANDE SITUATIE	6
3.1.	beeldkwaliteit	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	8
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	8
4.2.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	11
4.3.	beplantingsindicatie	12

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ruimtelijke ontwikkeling aan de Stegerdijk 9 te Stegeren

De verschillende partijen hebben overeenstemming bereikt voor de bouw van een compensatiewoning in ruil voor de sloop van ca. 1000 m². Het geheel zal landschappelijk goed ingeepast moeten worden in het zogeheten essenlandschap van Stegeren.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt de omgevingsvisie Overijssel en het LandschapsOntwikkelingsPlan Ommen. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in het plan.



locatie plangebied en slooplocatie





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. Bestaan de 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

Natuurlijke laag:

Dekzandvlakten en ruggen

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 verschillen 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 (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Sturing:

Norm

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofd- lijnen het huidige reliëf.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her) inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)- richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdal en ruggen, het uitgangspunt.

Agrarisch cultuurlandschap:

Essenlandschap

Samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en voormalige grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

Sturing:

Norm:

- De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

Richting:

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenland-schap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteris-tieke verschillen tussen de landschaps-elementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heide-velden, de mate van openheid en klein-schaligheid.
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

2.2. LOP OMMEN

Het erf aan de Stegerdijk 9 valt binnen het landschapontwikkeings-plan in het deelgebied: 'Essenlandschap'. De gekozen indeling in deelgebieden is enerzijds ontleend aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Anderzijds is hierbij rekening gehouden met de bele-ving en het gebruik van het gebied.

Karakteristiek van het landschap:

Essen- en kampenlandschap

Dit landschapstype is in de middeleeuwen ontstaan aan weerszijden van de Vecht onder invloed van het agrarisch grondgebruik. Plaats-selijk zijn nog de hoger gelegen essen herkenbaar, die zijn ontstaan door eeuwenlange ophoging van de akkers met heideplaggen. De bebouwing ligt overwegend verspreid, soms rond de essen. De we-gen lopen veelal evenwijdig aan de Vecht. Een deel van deze wegen wordt geflankeerd door beplantingen. Verder wordt het beplantings-

beeld gevormd door erfbeplantingen op perceelsgrenzen.

Karakteristieken:

gezamenlijk open bouwland met boerderijen er omheen;
relatief hoog en bolgelegen gebieden met veel microreliëf;
kleinschaligheid door houtwallen, singels, bos en bebouwing;
oude beplanting langs wegen;
afwisseling van grote en kleine ruimtes begrensd door singels, hout-wallen en bosje;
veelal kronkelende wegen langs en over de essen;
bij kleine essen is er een afwisseling van verspreide boerderijen en eenmansessen (kampenlandschap);

Kansen:

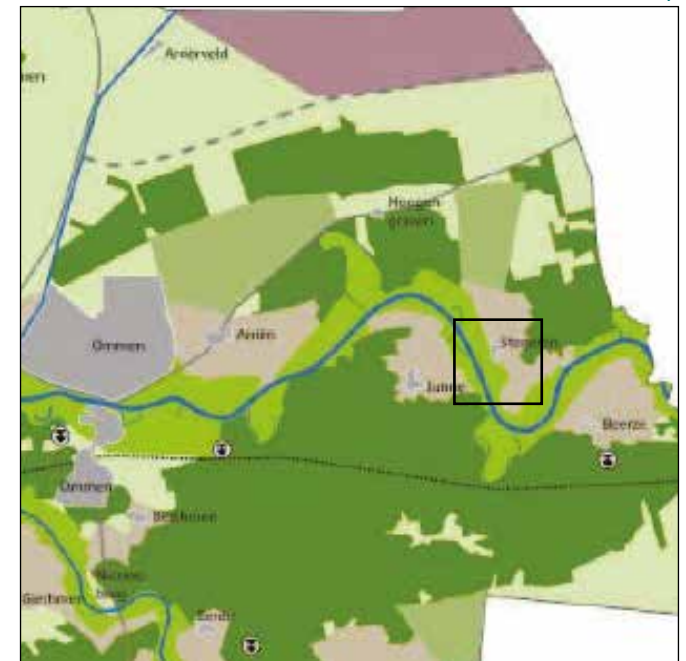
Versterken identiteit en ruimtelijke structuur;
benutten van cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten;
versterken biodiversiteit door herstel en uitbreiden beplantings-structuren (houtwallen), akkerranden.

Bedreigingen:

Vergroten agrarische bedrijven ten koste van kleinschalige structuur;
Verdwijnen van landschapselementen leidt tot afname biodiversi-teit;
Verdwijnen van kleinschalige landschapselementen door schaalver-groting.



wensbeeld essenlandschap



deelgebied eslandschap

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

Het plangebied maakt deel uit van de buurschap Stegeren en is een kenmerkend essen- en kampenlandschap. Veelal staan de boerderijen met de gebouwen geclusterd langs de weg waarbij het soms net lijkt of verschillende erven bij elkaar horen. De oude wegbeplanting en enkele stroken bos maken ruimtelijke kamers. De organische route met de diversiteit aan richtingen van gebouwen maken het gebied aantrekkelijk door de verschillende doorkijkjes.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met fruitbomen en enige sierbeplanting en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met grote bomen en verharding.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomenrijen of houtwallen langs of over het erf. Daarmee zijn de erven verweven met het landschap. In de nabije omgeving komen veel bossen voor. Het contrast met de meer open essen is waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap en worden niet geheel afgeschermd.

Het erf aan de Stegerdijk ligt op de overgang naar het Rivierenlandschap langs de Vecht. Prachtige vergezichten met op de achtergrond de bossen van Junne en Beerze maken het landschap waardevol. Er zal daarom behoudend omgegaan moeten worden met nieuwe bebouwing in dit gebied. Bestaande erven dienen landschappelijk goed ingepast moeten blijven/worden.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters langs de weg;

- de te slopen opstallen zijn landschapsontsierend en dragen niet bij aan de streekeigenheid van het erf;
- de schuur ten zuiden van het erf is daarentegen niet landschapsontsierend en zal behouden moeten blijven;
- de schuur vormt samen met de overige bebouwing een cluster in het landschap, deze eenheid moet behouden en versterkt worden;
- de erven kennen veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven, daarbij hoeft het erf niet geheel afgeschermd te worden met groen. Gebouwen mogen gezien worden;
- ten zuid-westen van het plangebied is nog een agrarisch bedrijf aanwezig, er moet rekening gehouden worden met de geurcontouren;
- het perceel aan de westzijde moet middels een pad ontsloten worden via de uiterste zuidhoek van het erf;
- langs de Stegerdijk staan wegbeplanting in de vorm van bomen;
- het gebied kent verschillende tijdslijnen van bebouwing, deze diversiteit is waardevol en geeft een tijdslijn weer. (boerderij, bedrijfswoning, stallen).



structuur en functies in het landschap



kenmerkende materialen schuur



te slopen achterhuis en ligboxenstal



het erf vanuit de oostzijde



deze schuur wordt woonhuis

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- sloop van 1000 m2 landschapsontsierende bebouwing;
- opruimen bestaande verharding op het erf;
- realiseren van één woning in de karakteristieke schuur met apart bijgebouw (150 m2) op de plek van de ligboxenstal;
- behoud van een bijgebouw (150 m2) nabij de bestaande woning;
- ontsluiting perceel ten westen van het erf.

Uitgangspunten gemeente:

- sloop van alle landschapsontsierende bebouwing;
- behoud karakteristieke schuur;
- opruimen erfverharding;
- landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
- enkel gebruik streekeigen beplanting;
- aansluiten op de gebiedskenmerken van het oude ontginningslandschap (essenlandschap) zoals is omschreven in het landschapontwikkelingsplan.

Uitgangspunten provincie:

- het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- de ontwikkeling is mogelijk mits er een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt voorzien.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Op de volgende pagina staat de landschappelijke inpassing van het erf. De kwaliteitsimpuls groene omgeving is tevens van toepassing. Deze wordt op pagina 10 toegelicht.

Situering compensatiewoning en bijgebouwen:

Bouwen op een plek waar al wat staat is het uitgangspunt bij dit rood voor rood project. Hiermee worden landschapsontsierende bebouwing gesloopt, neemt de verstening in het gebied af en is er weer ruimte om een groen en transparant erf te maken. De compensatiewoning wordt in een karakteristieke schuur gemaakt. De hoofdvorm blijft hiermee behouden. Middels passende materialisatie wordt deze schuurwoning uitgevoerd. Daarbij is het belangrijk dat het als een schuur op het erf staat. De te behouden woning vormt het hoofdgebouw op het erf. Dit wordt mede versterkt door de positionering op het erf. Bij deze woning blijft de mogelijkheid om 150 m2 bijgebouw te behouden. Gekozen is om deze op de plek van de huidige boerderij te realiseren. Het vormt hiermee een schakel naar de schuurwoning met het apart bijgebouw. Dit bijgebouw komt op de plek waar nu een ligboxenstal staat. De twee bijgebouwen en de schuurwoning moeten in familie ontworpen worden. Materialisatie moet daarbij op elkaar afgestemd worden. Een gedekte kleurstelling met materialen die mooi verouderen hebben de voorkeur.

Groenstructuur en inrichting erf:

De erven langs de Stegerdijk zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen en struikvormers. De verschillende bosstroken maken het landschap kleinschalig en aantrekkelijk. Vanuit het landschapontwikkelingsplan is het gewenst om de essen open te houden en middels gebiedseigen groen de erven landschappelijk goed in te passen. Met groene elementen worden de erven ingepast en maken daarmee dat de verhouding

groen met gebouwen goed in balans is. Op het erf aan de Stegerdijk wordt daarom aan de straatzijde een boomrij versterkt. De zuizijde van het erf blijft open, het zicht op de schuurwoning blijft hiermee behouden. Richting de straat is gekozen om middels hoogstamfruitbomen het erf groener te maken. Aangezien de bijgebouwen al voor enige privacy zorgen wordt deels op de erfscheiding een wilde haag voorzien. Het is niet wenselijk om de erven geheel af te schermen met groen. Het is beter om het geen harde grens te maken, zodat het de visuele relatie met het omliggende landschap behoudt. Om enige privacy te krijgen kan middels streekeigen hagen afscherming gemaakt worden.

De wens bestaat om op het erf een kleine zonnepanelenweide te realiseren. Dit kan mits het met een lage beukenhaag wordt afgeschermd en het een onderdeel van het erf vormt. Gekozen is om de panelen zo te positioneren dat deze de beste opbrengst hebben. Hiermee kan een zo compact mogelijke opstelling voorzien worden.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Schuttingen en andere bouwkundige voorzieningen om ruimten af te schermen zijn niet toegestaan. Het geheel moet een landelijke uitstraling behouden.



Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande boerderij deels behouden en gebruiken als bijgebouw/praktijk
3. Keren en parkeren
4. Nieuw bijgebouw met zonnepanelen
5. Te slopen
6. Woning in bestaande schuur
7. Bestaande inrit
8. Aanplant beukenhaag langs weg
9. Hoogstam fruitbomen
10. Winterlinde
11. Wilde gemengde haag
12. Aanplant twee zomereiken
13. Zonnepanelen met daaromheen beukenhaag als (8)



4.2. 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 plangebied ligt in het buitengebied van Ommen en kent de functie wonen, werken en recreëren als goede buur. 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 schaal is klein en de impact op de omgeving is, door de sloop van landschapsontsierende bebouwing zelfs positief te noemen.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang maar tevens ook een maatschappelijk belang. Op het erf aan de Stegerdijk 9 staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van deze bebouwing, en het opruimen van de verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de directe omgeving verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie. Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 1000 m² landschapsontsierende bebouwing en het opruimen van ca. 1000 m² erfverharding. Zoals reeds omschreven blijft een karakteristieke schuur behouden.

‘Het eindbeeld is een goed ingepast erf waarbij de landelijke sfeer behouden blijft. Door het gebruik van de karakteristieke schuur en het terugbouwen op de plek waar nu al gebouwen staan wordt verdichting van het gebied zo veel mogelijk voorkomen. De ruimtelijke kwaliteit van deze waardevolle plek wordt versterkt’ middels de sloop van landschapsontsierende bebouwing.

4.3. BEPLANTINGSINDICATIE

NUMMER OP TEKENING	NAAM	NEDERLANDSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%	AANTAL
NR. 12	Fagus sylvatica	Beuk	16-18	8 meter	-	2
NR. 10	Tilia tomentosa	Winterlinde	16-18	solitair	-	3
NR. 9	Malus Pyrus Prunus HO	Hoogstam fruitbomen	10-12	min. 6 meter		5
WILDE HAAG NR. 11	Prunus spinosa	Sleedoorn	60-80	3 st/m2 groepen van 5	45%	n.t.b.
	Crataegus monogyna	Meidoorn	60-80	3 st/m2 groepen van 5	35%	n.t.b.
	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	60-80	3 st/m2 in groepen van 5	10%	n.t.b.
GESCHOREN HAGEN NR. 8	Fagys sylvatica	haagbeuk	80-100	10 st/m1 (driehoeksverband)	100%	n.t.b

- 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 beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.



laat je erf groeien



Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande boerderij deels behouden en gebruiken als bijgebouw/praktijk
3. Keren en parkeren
4. Nieuw bijgebouw met zonnepanelen
5. Te slopen
6. Woning in bestaande schuur
7. Bestaande inrit
8. Aanplant beukenhaag langs weg
9. Hoogstam fruitbomen
10. Winterlinde
11. Wilde gemengde haag
12. Aanplant twee zomereiken
13. Zonnepanelen met daaromheen beukenhaag als (8)



project	1744	bestand	1744-eip-1.vwx
datum	26 juli 2019	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0