

An aerial photograph of a landscape, possibly a coastal or rural area. A large, irregular red-shaded area covers a significant portion of the right side of the image. To the left of this red area, there is a white, rectangular building or structure. The background shows a mix of green and brown textures, suggesting vegetation and land. The overall image has a halftone or dithered appearance.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Tussenweg 1 Ommen



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

2002

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

2 februari 2021

Bestandsnaam

2002-RKP-001.indd

Aantal pagina's

11

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
5	LANDSCHAPSMATREGELEN	10

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een bestemmingsplanwijziging aan de Tussenweg 1 te Ommen. Initiatiefnemers willen op deze locatie een voormalig agrarisch bedrijf herbestemmen tot wonen.

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 de boerderij en het erf de oorspronkelijke agrarische verschijning behoudt.

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.

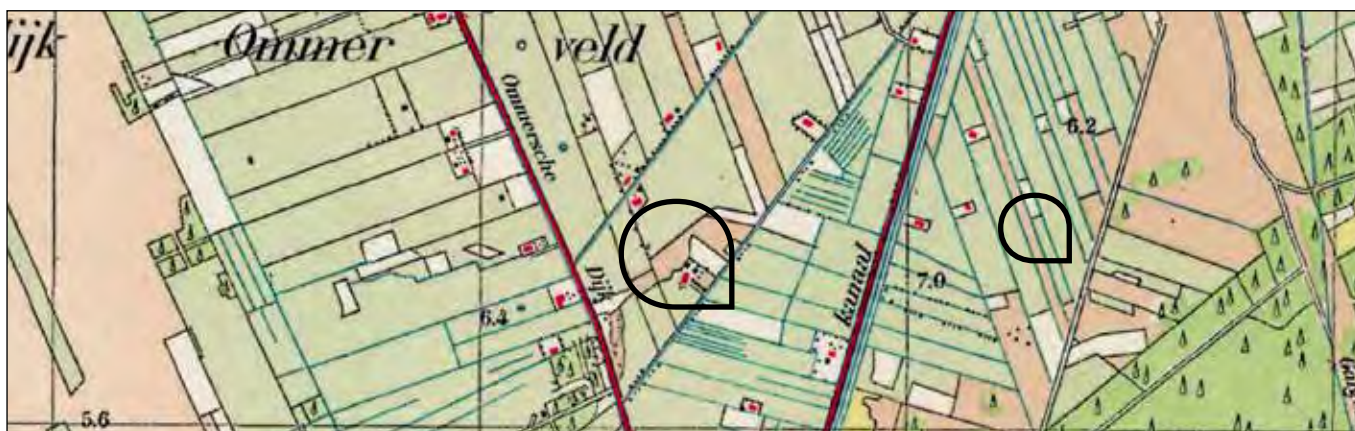




Het erf is een voormalige varkenshouderij. Met het herbestemmen naar wonen veranderd er ruimtelijk gezien niets. Alle opstallen blijven behouden evenals de ontsluiting van het erf.



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 landbouwontginningsrelatief 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.

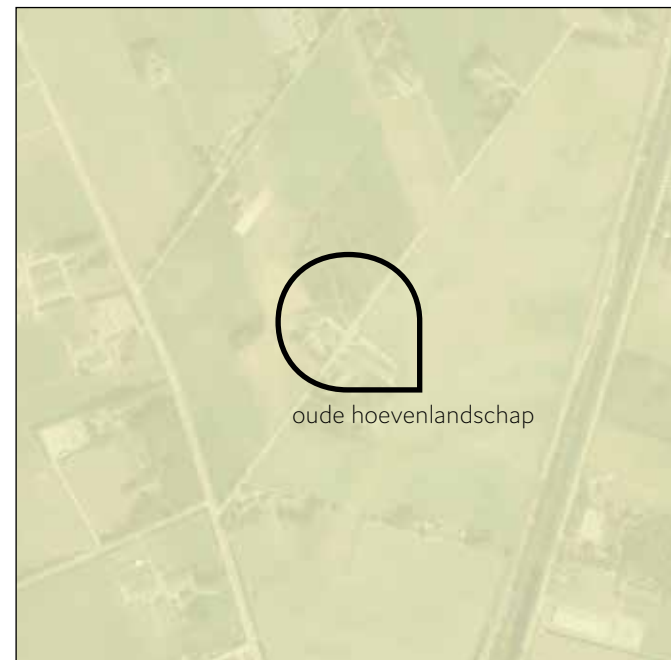
2.2. LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN OMMEN

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

De gebouwen staan evenwijdig aan de kavelrichting en zijn georiënteerd op de weg.

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



jonge ontginningslandschap

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. ERF IN HET LANDSCHAP

Het plangebied maakt onderdeel uit van het zogenaamde jonge heideontginningslandschap dat eerste helft twintigste eeuw is ontstaan. Het erf ligt op de overgang naar het veel nattere veenontginningslandschap ten oosten van het Ommerkanaal. Dit kanaal vormt de basis van de ontginning. Het rechtlijnige ontginningspatroon met het afgeleide wegenpatroon maakt het landschap.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is veelal een duidelijke scheiding tussen het 'voor erf' met enige sierbeplanting en het 'achter erf' dat veel functioneler is ingericht met schuren en enige verharding. De gebouwen staan uitgelijnd van elkaar op het erf en kennen veel grote schuren en stallen. Primair is het een agrarisch gebied.

Het plangebied sluit aan op deze kenmerken. De Tussenweg leent zijn naam doordat het als laatst ontstaan is tussen het Ommerkanaal en de Wethouder Petterweg. De erven daarmee relatief jong en ook opener dan de erven langs de Wethouder Petterweg. Zo is hier bijvoorbeeld gaan wegbeplanting aanwezig wat elders in het gebied wel voorkomt. Het erf was van oorsprong in gebruik als varkenshouderij maar deze is inmiddels gestaakt. De stallen staan er nog en worden hobbymatig gebruikt. Naast de stallen staat er op het erf een woonboerderij.

Opvallend is de scheiding tussen het voor erf met een duidelijke siertuin en het veel soberder achter erf met enkele



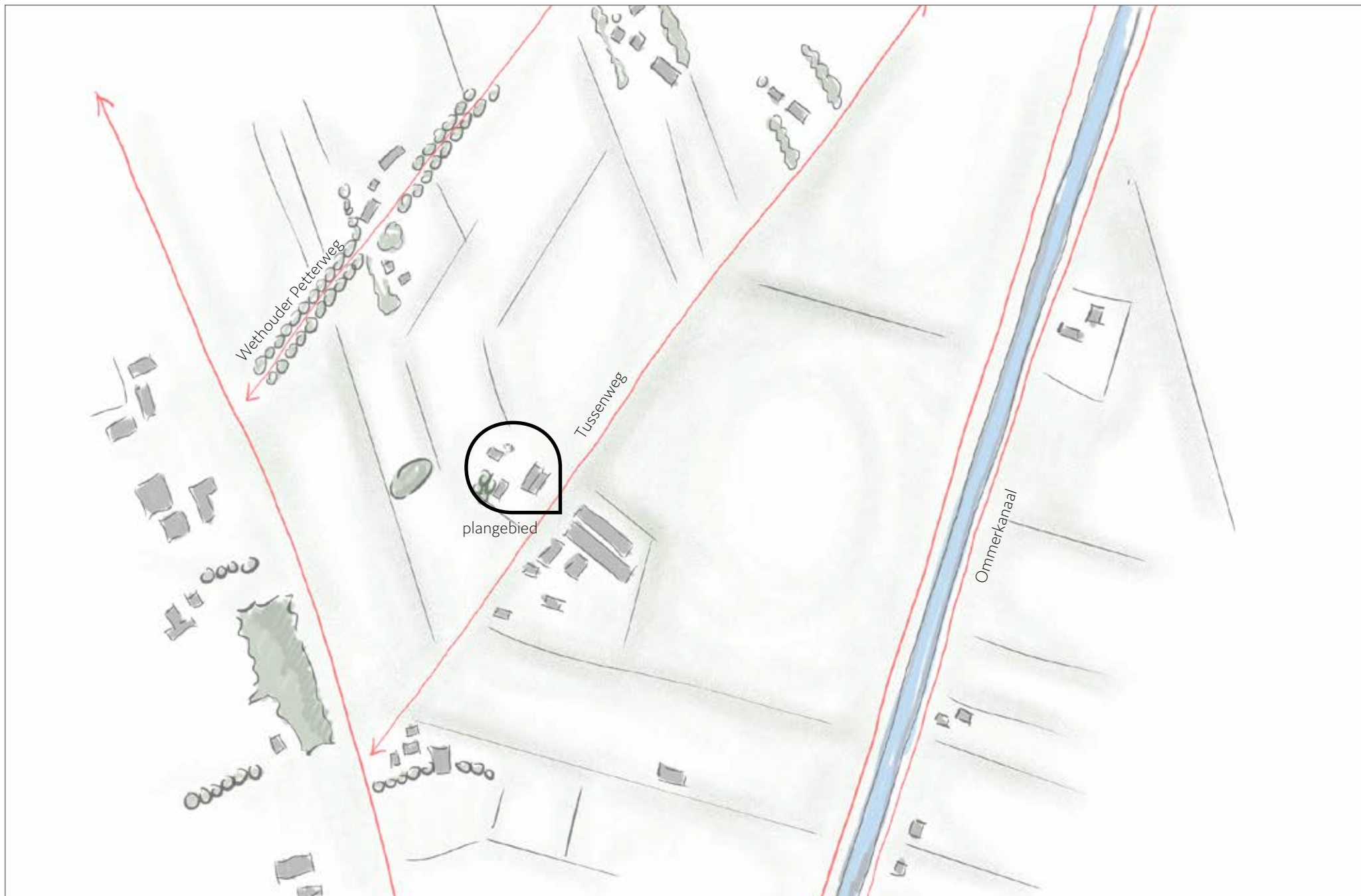
het voor erf met hagen en (fruit-) bomen

opstallen. Er staan veel hagen op het erf (beuken) en nabij de inrit is een boomgaard aangelegd. Tesamen met enkele solitaire bomen als Berk en Eik is het erf landschappelijk ingepast. De woning kent een landelijke uitstraling.

Het erf wordt ontsloten door twee inritten en er is voldoende ruimte om op het erf te (par-) keren. Aan de noordzijde is een kwekerij voorzien (geen eigendom)»

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf vormt een cluster in het landschap
- de gebouwen staan uitgelijnd op het erf
- het erf kent een duidelijke voor- en achterkant
- de bestaande boerderij past in het landschap het karakter van deze boerderij is streekeigen;
- het erf en het landschap dient een bepaalde maat van openheid te behouden
- de erven kennen veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;
- het is passend op het erf om groen aan te planten in de vorm van bomen/hagen, het is echter niet nodig om het gehele erf te verstoppert achter groen
- functioneel landschap



4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

bestemmen van agrarisch naar wonen

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 niet van toepassing, het gaat hier om een

kleinschalige ontwikkeling.



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Een voorwaarde om medewerking te verlenen is het zorgvuldig inpassen van het erf. Bij het bestemmen naar wonen moet het agrarische karakter niet verloren gaan. De ruimtelijke kwaliteit van dit erf moet behouden blijven. Dit wordt met name bepaald door het behouden van de verschijning van de boerderij. Onderscheid tussen het voor- en achtererf is daarbij belangrijk. Dit moet ook tot uiting komen op het erf.

De functionele inrichting met streekeigen hagen en bomen dienen behouden te blijven. Deze passen de boerderij met opstallen nu al goed in.

Aangezien de stallen blijven bestaan zal er aan de straatzijde beplanting in de vorm van bomen aangebracht moeten worden. Deze passen de stallen in en geven het erf ook vanaf de Tussenweg een groene uitstraling. Een bestaande groentetuin kan behouden blijven.

De overige zijden van het erf zijn nu al goed ingepast en ook het aantal bomen op het erf is passend. Er is geen gebiedsvreemde structuurdragende beplanting aanwezig. Kortgezegd kan geconcludeerd worden dat de herbestemming naar wonen een beperkte impact op de omgeving heeft. Daarbij is het wel noodzakelijk dat de bestaande beplanting behouden wordt en/of vervangen wordt door streekeigen beplanting. Het verschil in voor- (sierlijk en van oorsprong de tuin) en het achtererf is daarbij waardevol.

Extra verharding is niet toegestaan en waar kan moet in de

toekomst het erf verder ontstenen.

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

4.2. SAMENVATTING MAATREGELEN

aanplant rij zwarte Elzen
behouden bestaande beplanting



het erf in de omgeving

5 LANDSCHAPSMATREGELEN

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.



erf

Legenda

1. Bestaande woningen
2. Bestaande schuren
3. Bestaande groentetuin
4. Bestaande opstallen
5. Bestaande tuin
6. Bestaande beukenhaag rondom tuin behouden
7. Bestaande fruitbomen behouden
8. Nieuw aan te planten bomenrij van Zwarte Els
9. Bestaande haag behouden
10. Bestaande Berk



Legenda

1. Nieuw aan te planten bomenrij van:
Zwarte Els - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 14-16
Totaal 4 stuks



project	2002	bestand	2002-eip-1vwx
datum	4 feb. 2020	door	herbert
formaat	a3	schaal	1 : 400
tekeningno	1 (3)	versie	1.0